NORDVIK

Sagtunet 1C

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sagtunet 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
209	Kontaktinfo
212	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
215	Forbrukerinformasjon om budgivning
216	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 3-roms selveier i 2. etasje med sydvendt balkong, utebod og parkeringsplass. Barnevennlig og rolig område

Prisantydning	**2 650 000,-**
Omkostninger	**68 890,-**
Totalpris	**2 781 477,-**
Fellesgjeld	**62 587,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 935,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sagtunet 1C - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

En lys og luftig 3-roms selveierleilighet fra 2005 med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Årnes. Her bor du rolig til med kort gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder. Leiligheten har en god planløsning og lyse fargevalg. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med god skap- og benkeplass, samt utgang til en sydøstvendt, delvis overbygd balkong på ca. 5 m². Videre finnes et romslig bad, entré og to gode soverom med garderobeskap. Godt med oppbevaringsplass i innvendig bod og utebod på ca. 4 m². Parkering gjøres på disponibel parkeringsplass på sameiets fellestomt. Pent opparbeidede fellesarealer i sameiet.

Sentral beliggenhet med kun ca. 1,5 km til Årnes sentrum.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil









jøkkeninnredningen har god skap- og benkeplass med en laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og dekorative fliser mellom over- og underskap.





Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den sydvendte og delvis overbygde balkongen på ca. 5 m².

Eier opplyser om gode solforhold sommerstid!











Det første som møter deg er en funksjonell entré med god plass til oppbevaring av klær og sko.





Baderommet er oppført i henhold til tekniske forskrifter for perioden 1997-2010. Rommet har fliser på gulv med behagelig gulvvarme og praktisk våtromstapet på veggene.

Innredningen består av underskap og overskap, servant, speil med belysning og stikkontakt. Det er montert et frittstående dusjkabinett.







Begge rommene oppleves som luftige og har medfølgende garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og tekstiler.





Soverom 2 - Rommene har god plass til både senger og tilhørende nattbord.

Begge rommene oppleves som luftige og har medfølgende garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og tekstiler.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0059/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sagtunet 1C, 2150 ÅRNES
Gnr 167, bnr 368, snr 22 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Selger
Yohannes Ghebreyesus

Kjøpesum og omkostninger
2 650 000,- (Prisantydning)
62 587,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 712 587,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
67 800,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 890,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
81 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 781 477,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 794 477,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom og soverom 2.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
2. etasje: Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom og soverom 2. Fra kjøkken/stue er det utgang til en balkong på ca. 5 m².

Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca. 4 m².

Standard
Entré
Det første som møter deg er en funksjonell entré med god plass til oppbevaring av klær og sko. Veggene har malte plater og himlingen har malt takess, mens gulvet har gulvbelegg fra byggeåret. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Stue/kjøkken
Stuen og kjøkkenet danner et luftig og trivelig allrom med laminat på gulvet og gode, fleksible møbleringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen har god skap- og benkeplass med en laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og

dekorative fliser mellom over- og underskap. Det er opplegg for både komfyr og oppvaskmaskin, samt en tilkoblet ventilator over kokeplassen. I kjøkkeninnredningen er det også smart plassert en helt ny varmtvannsbereder på 110 liter fra 2025. Det er utført enkelt fuktsøk på kjøkkengulvet uten utslag. I tilknytning til kjøkkenet er det plass for et spisebord - perfekt til familiemiddager eller hyggelige selskaper. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den sydvendte og delvis overbygde balkongen på ca. 5 m². Eier opplyser om gode solforhold sommerstid. Stuedelen har god plass til sofaløsning og mediemøblement.

Bad
Baderommet er oppført i henhold til tekniske forskrifter for perioden 1997-2010. Rommet har fliser på gulv med behagelig gulvvarme og praktisk våtromstapet på veggene. Innredningen består av underskap og overskap, servant, speil med belysning og stikkontakt. Det er montert et frittstående dusjkabinett, og det er målt et trygt fall på 2,5 cm fra terskelen til kabinettet. Videre er det tilkoblet et vannklosett og lagt opp eget opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet.

Soverom
Leiligheten rommer to gode og lune soverom med laminat på gulvet og malte overflater. Begge rommene oppleves som luftige og har medfølgende garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og tekstiler. Rommene har god plass til både senger og tilhørende nattbord.

Lagring
Boligen har en meget god og praktisk lagringskapasitet. Innvendig finner du en praktisk innebod som er perfekt tilpasset støvsuger, tørrvarer eller sesongutstyr. I tillegg disponerer leiligheten en romslig utebod på ca. 4 m² for øvrig oppbevaring, plassert på sameiets fellesarealer.

Parkering
Leiligheten disponerer utendørs parkeringsplass på sameiets fellestomt.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Informasjon innhentet fra sameiets vedtekter:
Seksjonseier kan søke om opparbeidelse av ladestasjon for eget el-kjøretøy på tildelt parkeringsplass. Styret må godkjenne plassering og montering av ladestasjon for el-kjøretøy.
Kostnader for montering og drift av ladestasjonen for el-kjøretøy dekkes av seksjonseier.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ble bytta den varmtvannstanken i 2026 januar

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2004. En ytterdør med glassfelt og kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005. Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 5m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer grunnet alder.
- Utvendig > Dører grunnet alder. Låsemekanismen fungerer dårlig på balkongdør.
- Innvendig > Overflater grunnet alder og stedvis

bruksslitasje.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
- Innvendig > Innvendige dører grunnet dørbladet og karmer med synlige bruksmerker. Enkelte dører må justeres.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er ikke nøkkel til Fordelerskapet.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget er fra byggeår, og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling grunnet alder på våtromstapeten.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt hakk i en flis. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av fall og fliser under kabinettet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning grunnet innredning som fremstår med noe slitasje.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Viften har redusert avtrekk på befaringsdagen. Dette indikerer at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, noe som kan skyldes slitasje på viftemotor,
tilstopping i kanaler eller manglende vedlikehold.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Vaskemaskin, oppvaskmaskin, og komfyr.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 737 kWh/kr 8 514,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 935,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer nedbetaling av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, driftkostnader, grunnpakke kabel-tv mm.

Fordeles slik:
Felleskostnader til drift av sameiet 2 657,-
Kabel - TV 515,-
Stipulerte avdrag 414,-

Stipulerte rentekostnader 349,-

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

Kommunale avgifter
Kr 11 963,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen, og boligen er tilknyttet privat vannverk med grunngebyr for alle boenheter på kr. 2 850,- pr. år. Gebyr pr. m3 renset vann etter måler
kr. 31,82.

Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett med grunnpakke fra Telenor inkludert i felleskostnader.
- Vannavgift fra Årnes vannverk: Grunngebyr for alle boenheter, pr. år kr 2 850,-. I tillegg kommer fakturert forbruk. Gebyr pr. m3 renset vann etter måler er kr. 31,82,-

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

Eiendomsskatt
Kr 2 122,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatten er beregnet inn i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 679 283,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 717 131,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
838 Sameiet Sagtunet, orgnr. 989689037

Om sameiet
Sameiet består av 36 boligseksjoner. Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av leilighet med til hørende utebod. Alle seksjoner disponerer en postkasse. Sameierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal.
På sameiets grunn eksisterer carport med i alt 8 plasser. Plassene eies av individuelle seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier med slikt eierforhold betaler månedlig vedlikeholdsavgift for carportbygget. Carportene kan kun overdras til andre seksjonseiere i SAMEIET SAGTUNET. Styret fører liste over eierskap.

I henhold til årsmøteprotokollen for Sameiet Sagtunet ble følgende arbeid utført av styret i den foregående perioden:
Oppgradering av uteområder: Parkeringsplasser og gangveier ble rehabilitert på grunn av setningsskader og vannansamlinger.
Grunnarbeid og drenering: Det ble drenert og gravd grøfter i forbindelse med rehabiliteringen av uteområdene.
Belysning: Lysene ved postkassene og i carporten ble byttet ut.
Utskifting av vanntanker: Mange 20 år gamle vanntanker ble byttet ut raskt og effektivt ved hjelp av rørlegger, elektriker og snekker, etter at det hadde vært tre forsikringssaker knyttet til ødelagte vanntanker i starten av 2025.
Møtevirksomhet: Styret gjennomførte 14 styremøter, i tillegg til løpende kontakt per telefon og håndtering av en stor mengde e-poster og telefoner under rehabiliteringsarbeidet.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 62 587,-pr. 31.03.2026

BOLIGBANKEN ASA 6,50%

Annuitetslån, Info pr 31.03.26
Siste renteendring - 6,75%, fra 18.06.26
Terminer: 4
Total restgjeld: kr 1 945 330,-
Andel av saldo: kr 62 587,-
Løpetid: 25.08.25 - 30.06.35

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 192,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 088 565,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig nylig gjennomført vedlikehold med høyere kostnad på Reperasjoner og vedlikehold enn budsjettert. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 730 306,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad 1-2 ganger årlig.

Dyrehold
Sameiets bygg og uteanlegg er ikke spesielt tilrettelagt for husdyrhold.
Dyrehold skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet. Forutsetning for godkjennelse er at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for andre i sameiet. Styret kan trekke tilbake godkjennelse av dyrehold når de finner dette nødvendig.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84987570

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 412 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, lekeplass, asfalterte internveier og parkeringsplasser. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Nes er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og nærområde
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet kun ca. 1,5 km fra Årnes sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til «alt» du trenger i hverdagen. Nabolaget er rolig og etablert, og er spesielt anbefalt for barnefamilier, par i etableringsfasen og godt voksne. Både barnehager og skoler på alle trinn er lett tilgjengelige til fots eller på sykkel, noe som gjør området svært barnevennlig, trygt og praktisk.

Friluftsliv og fritid
Dette er et eldorado for den aktivitets- og friluftsinteresserte, med en lysløype som starter nesten rett ved boligen. Denne tar deg direkte inn i det flotte turvegnettet mot Dragsjøhytta og videre til Fjellfoten. Du har også behagelig sykkelavstand til idylliske badevann som Veslesjøen, Sagstusjøen og Dragsjøen. Langs Glomma finner du fantastiske rekreasjonsområder, og på varme sommerdager kan du nyte fine bademuligheter på Daskerudstranda.

Service og fasiliteter
Nærområdet byr på et imponerende utvalg av idrettsanlegg. Her har du kort vei til fotball- og friidrettsstadion, Neshallen, ridesenter, ishall og en moderne svømmehall fra 2017. I Årnes sentrum finner du Nes Kulturhus, et levende flerbrukshus med kino og et variert kulturtilbud. Sentrum har også et godt og variert utvalg av butikker. Du finner Coop Mega Årnes cirka 18 minutters gange unna, og Rema 1000 Silovegen omtrent 20 minutters gange fra døren. Ønsker du enda mer å velge i, er det kort vei til Amfi Vormsund, Rommen Golfpark (18+6 hulls anlegg), Hvam golfbane (9 hull), samt store kjøpesentre med et bredt utvalg på Jessheim og Lillestrøm.

Kollektivt og pendling
Kollektivtilbudet i området er svært godt og lett tilgjengelig. Nærmeste bussholdeplass er Droggetoppen, som ligger kun cirka 100 meter og 2 minutters gange unna. Herfra går linje 452. Det er i underkant av 2 km til Årnes stasjon, noe som tar omtrent 20 minutter å gå. Fra stasjonen reiser du enkelt med Kongsvingerbanen, som bruker cirka 50 minutter direkte til Oslo S. For deg med bil tar det i underkant av 20 minutter til Jessheim, 27 minutter til Oslo Lufthavn, 30 minutter til Lillestrøm og rundt 40 minutter til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.08.2007.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp og privat vannverk gjennom Årnes vannverk. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Runni, Gnr 167/ Bnr 368.

Kommuneplan under arbeid:
Id: 2025012 - Kommunedelplan for Årnes 2025-2038
Status: Planlegging igangsatt

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

12.05.2005 - Dokumentnr: 3965 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1896

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-

Samlet skal selger betale kr. 120 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Megler 2
Andreas Petter Christophersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91869050

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

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

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

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

Sagtunet 1C

Nabolaget Runni/Østmo - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 277 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	11 min 1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	12 min 8.2 km

Ladepunkt for el-bil

Runnivegen 19	12 min
Nes VGS - Akershus Fylkeskommu...	12 min

Offentlig transport

Droggetoppen Linje 452	2 min 0.1 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	21 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

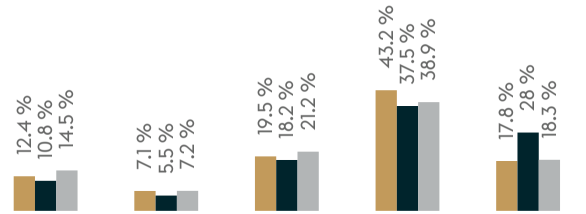
Barnehager

Runni idrettsbarnehage (0-6 år... 87 barn	11 min 1 km
Årnes kulturbarnehage (0-5 år) 78 barn	15 min 1.3 km
Espira Kløverenga barnehage (0... 102 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Silovegen	20 min
Coop Mega Årnes	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Runni/Østmo	1 025	493
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

⚽ Årnes skole - ballbinge	12 min 🚶
⚽ Nye Runni Ungdomsskole	14 min 🚶
🏂 Atletico Neshallen	13 min 🚶
🏂 Spenst Årnes	5 min 🚗

«Dette er et rolig,trygt og landelig sted med bygdesenter bare 2km unna. Hvor de fleste fasiliteter finnes.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sagtunet 1 C, 2150 ÅRNES
NES kommune
gnr. 167, bnr. 368, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3718 **Eiendomsverdi ref nr:** YL4138

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger en utv. bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2004

En ytterdør med glassfelt og kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte plater.
Overflatebehandling himling: Malt takess.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og våtromstapet på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og

Beskrivelse av eiendommen

kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 110 liter og produksjonsår 2025
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

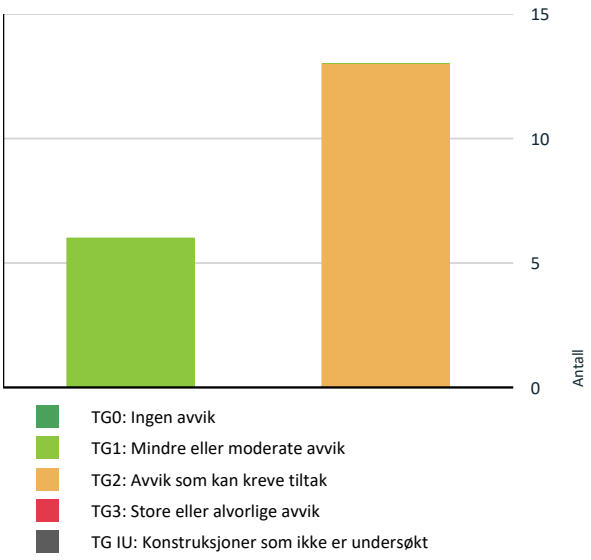
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2004

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Beskrivelse

En ytterdør med glassfelt og kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Låsemekanismen fungerer dårlig på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Kontroller og juster hengslene, smør beslag og låsemekanisme, og vurder karm og dørblad for tegn til deformasjon. Dersom slitasjen er omfattende, bør utskifting av dør eller låsemekanisme vurderes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 5m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte plater.
Overflatebehandling himling: Malt takess.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater med stedvis bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og våtromstapet på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger
Overflatebehandlinger: malt takess.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på våtromstapeten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 2,5cm fall. Forhold under kabinett ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt hakk i en flis.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av fall og fliser under kabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Kabinett.
Konsekvens:
Risiko for skjulte skader under kabinettet, som:
sviktende fall mot sluk
løse fliser
oppsprekking i fuger
Inspeksjonsbegrensningen gjør at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres i tråd med kravene i forskriften.
Dersom det finnes fukt- eller membranskader under kabinettet, vil disse kunne utvikle seg uoppdaget over tid.

Tiltak:
Det anbefales å demontere dusjkabinettet dersom full tilstandskontroll ønskes, spesielt ved mistanke om fuktproblemer.
Alternativt: enkel risikovurdering basert på alder, utførelse og øvrig tilstand i våtrommet.
Kontroll av sluk, membranoppkant og fallforhold bør gjennomføres dersom kabinettet fjernes.
Vurdere dokumentasjon på tidligere arbeider (membran, fall, utførelse).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av sluk under kabinettet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av sluk under kabinettet. Sluket er inspisert med telefon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging).

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viften har redusert avtrekk på befaringsdagen. Dette indikerer at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, noe som kan skyldes slitasje på viftemotor, tilstopping i kanaler eller manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dårlig avtrekk
Konsekvens:
Dårlig ventilasjon gir økt risiko for fuktproblemer, kondens og muggvekst i våtrommet.
Kan føre til dårligere inneklima og luktproblemer.
Over tid kan dette redusere levetiden til overflater og konstruksjoner i våtrommet.

Tiltak:
Rengjør og kontroller ventilasjonskanaler og vifte.
Test kapasitet etter rengjøring.
Ved fortsatt redusert effekt: vurder utskifting av viften.
Sørg for at ventilasjonen oppfyller krav til luftutskifting i våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke nøkkel til Fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende nøkkel på befaringsdag.
Konsekvens:
Manglende inspeksjon gir usikkerhet om tilstanden til vannfordelingssystemet. Skjulte lekkasjer eller feil kan medføre vannskader med store kostnader.
Dette er en risikofaktor som bør avklares før salg.

Tiltak:
Skaff nøkkel og gjennomfør en ny inspeksjon av fordelerskapet.
Kontroller for lekkasjer, korrosjon, fukt og at skapet har forskriftsmessig utførelse (drenering, lekkasjesikring).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår , og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Det er ukjent om det er utført rens/service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

Tiltak:
Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbytte og kontroll av motor og styring.
Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.
Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 110 liter og produksjonsår 2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. Etasje	61			61	5
Utv bod		4		4	
SUM	**61**	**4**			**5**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
2. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom, soverom 2		
Utv bod		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Yohannes Ghebreyesus	Kunde
	Yorsalem	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	167	368	0	22	10412.1 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Sagtunet 1 C

Hjemmelshaver
Ghebreyesus Yohannes

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
61 / 1896

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 10 412 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.05.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YL4138

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yohannes Ghebreyesus	9578-5999-4-4157827	2026-05-27 10:02:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. mai 2026

Oppdragsnummer
47-0059/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sagtunet 1C, 2150 ÅRNES

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Yohannes Ghebreyesus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble bytta den varmtvannstanken i 2026 januar

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 47-0059/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Yohannes Ghebreyesus	**2026-05-27**

Identifikasjon

Yohannes Ghebreyesus

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sagtunet 1C
Postnr	2150
Sted	ÅRNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	167
Bnr.	368
Seksjonsnr.	22
Festenr.	0
Bygn. nr.	22668765
Bolignr.	H0201
Merkenr.	da24299c-2417-4d83-83e0-310ec3a46dbf
Dato.	11.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sagtunet 1C
Postnr/Sted: 2150 ÅRNES
Bolignr: H0201
Dato: 11.03.2023 8:03:09
Energimerkenr: da24299c-2417-4d83-83e0-310ec3a46dbf

Gårdsnr: 167
Bruksnr: 368
Seksjonsnr: 22
Festenr: 0
Bygningsnr: 22668765

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET "SAGTUNET''

Vedtatt på konstituerende årsmøte 21.3.2006. endret på ekstraordinært årsmøte 22.05.08, samt årsmøte 25.04.2018. Sist endret på årsmøte 06.05.2021.

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 167, bnr. 368 i Nes kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er opprettet kun for boligformål.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 36 boligseksjoner. Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av leilighet med til hørende utebod. Alle seksjoner disponerer en postkasse.

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

På sameiets grunn eksisterer carport med i alt 8 plasser. Plassene eies av individuelle seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier med slikt eierforhold betaler månedlig vedlikeholdsavgift for carportbygget. Carportene kan kun overdras til andre seksjonseiere i SAMEIET SAGTUNET. Styret fører liste over eierskap.

§3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved salg av eierseksjon har ingen noen form av forkjøpsrett. De andre sameiere har likevel panterett i seksjon for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner, jfr. dog unntakene nevnt i eierseksjonsloven § 23.

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

§4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er unødig elle urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§5 HUSORDENSREGLER

Husordensregler for SAMEIET SAGTUNET og endringer av disse, utarbeides av styret og vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Seksjonseier har plikt til å informere brukere av eierseksjonen om husordensreglenes innhold.

§6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ytre endringer, som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Som ytre endringer regnes blant annet: påbygg, fjerning av konstruksjon, utskiftning av materialer, montering av markiser, skiftning eller endring av dører og vinduer, og fargevalg av bygninger.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

For TV og internett er det installert felles fiberoptisk anlegg til alle boligseksjoner. Dekoder for TV signaler er sameiets eiendom. Antenner utendørs på bygg skal godkjennes av styret.

§7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameiebrøken, beregnet etter boligseksjonens areal. Seksjonseiere dekker i felleskap utgifter for drift og vedlikehold.

Fellesutgifter innbefatter blant annet arbeid med eiendommens bygg, uteareal, felles tekniske anlegg, felles strømutgifter, snøbrøyting, sandstrøing og plenklipping.

I fellesutgifter inngår også blant annet nedbetaling av felleslån og opparbeidelse av midler til fremtidig vedlikehold av bygg og eiendom. Vedlikehold inne i boligseksjonene dekkes ikke av SAMEIET SAGTUNET.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidige vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet gjelder installasjoner inne i boligseksjonen for; vann, avløp, ventilasjon, elektriske anlegg, varme, røkvarslere, brannslukkeutstyr og sentralstøvsuger. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings-boks. Temperaturen i boligseksjonen skal holdes over 15 grader C.

Uteareal eller fellesareal som seksjonseier har fått midlertidig eller permanent råderett over skal vedlikeholdes etter avtale med styret. Ytre vedlikehold av eiendommen med

bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppganger er sameiets ansvar.

§9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRA VIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder plikter i forhold til sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven §38. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

§10 STYRET

SAMEIET SAGTUNET administreres av et styre. Styret skal ivareta seksjonseiernes interesser og sørge for vedlikehold og drift av alle fellesanlegg på eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Sameierne velger styret ved årsmøtet.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Til spesielle formål kan styret opprette komiteer. Styret delegerer en komites oppgave, virkeperiode og beslutningsmyndighet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og trenge dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 BESLUTNINGSORGAN

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgang av juni. Styret skal på forhånd varsle sameiene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilken saker som de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møte. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

• Styrets årsberetning

• Styret regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

• Valg av styremedlemmer

• forslag innsendt av seksjonseiere skal behandles på årsmøtet

• øvrige lovpålagte saker

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet.

I årsmøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet

fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemming om søksmål mot en selv eller ens nærstående, sitt eget eller nærstående ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 om salgspålegg og fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjoner i samsvar med lov om eierseksjoner § 61. Alle lovpålagte funksjoner for sameiet skal ivaretas av styret og forretningsfører i felleskap.

§13 MINDRETALLSVERN

Årsmøte, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de angitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 1 5 HUSDYRHOLD

Sameiets bygg og uteanlegg er ikke spesielt tilrettelagt for husdyrhold.

Dyrehold skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet. Forutsetning for godkjennelse er at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for andre i sameiet.

Styret kan trekke tilbake godkjennelse av dyrehold når de finner dette nødvendig.

§ 16 INTERNKONTROLL, GENERELLE PLIKTER OG RETTSLIG ANSVAR

Den enkelte seksjonseier plikter å besvare forespørsler fra styret om forhold i boligseksjonen som angår felles helse, miljø og sikkerhet. Styret avgjør om kontroll av røkvarsler og batteri-skift i disse skal utføres av eksternt firma.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for at sameiets vedtekter og husordensregler følges.

Ved salg og utleie er det seksjonseiers plikt å informere om sameiets vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for utgifter som påføres sameiets eiendom eller bygninger, forårsaket av skadeverk, eller manglende vedlikehold av boligseksjonen.

Ved vesentlig mislighold av sameiets vedtekter eller husordensregler, kan styret kreve salg av eierseksjonen i henhold til lovbestemmelser.

§ 17 PARKERINGSPLASSER

Til hver boligseksjon er det på sameiets fellesareal tildelt en oppmerket og nummerert parkeringsplass.

Parkeringsplassene er kun for kjøretøy og eventuell påhengsvogn til disse.

Kjøretøy og eventuell påhengsvogn må plasseres innenfor parkeringsplassens oppmerking.

Styret kan kreve parkeringsplassen ryddet for kortere perioder for vedlikehold og annet nødvendig arbeid.

Seksjonseier kan søke om endring av tildeling av parkeringsplass.

Styret kan ved behov vedta endringer i tildelingen av parkeringsplassen til boligseksjonen.

Seksjonseier kan søke om opparbeidelse av ladestasjon for eget el-kjøretøy på tildelt parkeringsplass.

Styret må godkjenne plassering og montering av ladestasjon for el-kjøretøy.

Kostnader for montering og drift av ladestasjonen for el-kjøretøy dekkes av seksjonseier.

§ 18 Informasjonsplikt

Ved utleie eller utlån av seksjonen utover 30 dager, skal eier av boligseksjonen sørge for at kontaktinformasjon om leietaker eller bruker registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

838 Sameiet Sagtunet

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 12.05.2026

Sted: Årnes Kulturhus - Møterom 1

8 av 36 mulige stemmegivere var representert.

7 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å signere protokoll
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**
"Morten Werner fra BORI velges som møteleder. Anne Marit Åbakken signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer
Konstitueringen godkjennes ikke

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Årsmelding.
Idet året som har gått har vi hatt 14 Styremøter og i tillegg en del samtaler /meldinger på tlf.
Dette har styret holdt på med:

Vi har i tillegg fått enormt mye mailer/telefoner når vi holdt på med rehabilitering av parkeringsplasser og gangveier.
Grunnen til at vi oppraderte gangveier og parkeringsplasser var at det var setningsskader og vannansamlinger.
Under rehabiliteringen ble det også drenert og lagd grøfter.
Vi har også byttet lys ved postkassene og carporten.
Vi har også byttet ut mange vanntanker og hadde da rørlegger, elektriker og snekker med på dette og alt arbeidet gikk fort og effektivt.
Vi byttet ut vanntanker som var 20 år gamle da vi hadde hatt 3 forsikringssaker om ødelagte vanntanker i begynnelsen av 2025.

Styrets forslag - **Vedtatt**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 432 896,- (mot budsjett 1 334 876,-)
Utgifter: 3 464 408 (mot budsjett -157 728,-)

Resultat: -2 088 565 (mot budsjett - 174 828,-)
Arbeidskapital pr 31.12: 657 940,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 657 940 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen er lav som følge av nylig gjennomført vedlikehold. Sameiets likviditets nivå er innenfor BORI sine anbefalinger – arbeidskapital tilsvarende 4 mnd. totale felleskostnder.

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet trekkes fra arbeidskapital.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Forslag presenteres på årsmøtet.

Styret fordeler honorar internt

Styrehonorar - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 85 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Følgende verv er på valg i år:

Styreleder 2 år

Styremedlem 2 år

Varamedlem 1 år (1 stk)

Styreleder (2 år)	
Christin Gulliksen	**Enstemmig valgt**
Varamedlem (1 år)	
Kari Anita Kagnes	**Enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 12.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Werner, Morten	2026-05-20	Aabakken, Anne Marit	2026-05-20

Identifikasjon

bankID Werner, Morten

Identifikasjon

bankID Aabakken, Anne Marit

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

Innkalling til Ordinært årsmøte

838 Sameiet Sagtunet

DATO

12. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Årnes Kulturhus - Møterom 1

Innkalling til ordinært årsmøte 12.05.2026 for 838 Sameiet Sagtunet

Møtested: Årnes Kulturhus - Møterom 1
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 838 Sameiet Sagtunet

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å signere protokoll
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1

"Marcus Richardsen fra BORI velges som møteleder. en deltaker signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

Konstitueringen godkjennes ikke

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Årsmelding.
Idet året som har gått har vi hatt 14 Styremøter og i tillegg en del samtaler /meldinger på tlf.
Dette har styret holdt på med:

Vi har i tillegg fått enormt mye mailer/telefoner når vi holdt på med rehabilitering av parkeringsplasser og gangveier.
Grunnen til at vi oppraderte gangveier og parkeringsplasser var at det var setningsskader og vannansamlinger.
Under rehabiliteringen ble det også drenert og lagd grøfter.
Vi har også byttet lys ved postkassene og carporten.
Vi har også byttet ut mange vanntanker og hadde da rørlegger, elektriker og snekker med på dette og alt arbeidet gikk fort og effektivt.
Vi byttet ut vanntanker som var 20 år gamle da vi hadde hatt 3 forsikringssaker om ødelagte vanntanker i begynnelsen av 2025.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 432 896,- (mot budsjett 1 334 876,-)
Utgifter: 3 464 408 (mot budsjett -157 728,-)

Resultat: -2 088 565 (mot budsjett - 174 828,-)
Arbeidskapital pr 31.12: 657 940,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 657 940 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen er lav som følge av nylig gjennomført vedlikehold. Sameiets likviditets nivå er innenfor BORI sine anbefalinger – arbeidskapital tilsvarende 4 mnd. totale felleskostnder.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
"Regnskapet godkjennes og resultatet trekkes fra arbeidskapital.

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Forslag presenteres på årsmøtet.

Styret fordeler honorar internt

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 85 000,-

Sak 5: Personvalg

Følgende verv er på valg i år:

Styreleder 2 år

Varamedlem 1 år (1 stk)

Kandidater til Styreleder (2 år)

Christin Gulliksen

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Sagtunet
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 432 896	1 157 836	1 325 012	1 629 951
Annen driftsinntekt	2	0	11 634	9 864	9 864
Sum driftsinntekter		**1 432 896**	**1 169 470**	**1 334 876**	**1 639 815**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	96 985	68 460	68 460	94 200
Konsulenttjenester	4	130 059	155 737	121 998	125 699
Rep og vedlikehold	5	2 818 541	28 017	789 000	33 000
Forsikringer		75 886	67 652	74 499	80 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	4 153	3 962	4 050	5 499
Energi og fyring	7	19 839	27 877	28 200	30 000
Kabel-TV og telefoni	8	216 657	209 786	228 999	222 500
Driftskostnader	9	81 553	113 894	141 000	146 000
Andre driftskostnader	10	20 735	28 824	36 398	42 600
Sum driftskostnader		**3 464 408**	**704 208**	**1 492 604**	**779 498**
Driftsresultat før finansposter		**-2 031 512**	**465 262**	**-157 728**	**860 317**
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 983	7 133	0	0
Finanskostnad		65 037	28 926	17 100	130 011
Sum finansposter		**-57 054**	**-21 793**	**-17 100**	**-130 011**
Årsresultat		**-2 088 565**	**443 469**	**-174 828**	**730 306**
Overført til annen egenkapital	11	-762 437	443 469	0	0
Overført udekket tap	11	-1 326 128	0	0	0
Sum disponering		**-2 088 565**	**443 469**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Sagtunet
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		132 538	119 197
Kundefordringer		70 959	2 928
Sum fordringer		203 497	122 125
Bankinnskudd, kasse o.l.		632 560	1 070 618
Sum omløpsmidler		**836 057**	**1 192 743**
SUM EIENDELER		**836 057**	**1 192 743**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Sagtunet
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	762 437
Udekket tap	11	-1 326 128	0
Sum egenkapital		**-1 326 128**	**762 437**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	1 984 068	280 000
Sum langsiktig gjeld		1 984 068	280 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 614	98 100
Annen kortsiktig gjeld	14	2 503	52 206
Sum kortsiktig gjeld		178 117	150 306
Sum gjeld		**2 162 185**	**430 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**836 057**	**1 192 743**

Sameiet Sagtunet

Christin Gulliksen Styrets leder	Malin Reventlow Hansen Styremedlem	Ayshe Alieva Misheva Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 36 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3228.167.368 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	943 680	777 168	943 713	990 898
Stipulerte renter	17 232	36 724	17 100	130 011
Stipulerte avdrag	159 888	159 888	159 999	154 542
Kabel TV/bredbånd	184 896	174 456	185 000	222 500
Parkeringsplasser	19 200	9 600	19 200	24 000
Andre innkrevde felleskostnader	108 000	0	0	108 000
Sum felleskostnader	**1 432 896**	**1 157 836**	**1 325 012**	**1 629 951**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
El bil/ladeanlegg	0	11 634	9 864	9 864
Sum andre driftsinntekter	**0**	**11 634**	**9 864**	**9 864**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	85 000	60 000	60 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	8 460	8 460	9 200
Sum lønnskostnader	**96 985**	**68 460**	**68 460**	**94 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm.bevertning til styremøte., ref. note 10..
Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	4 813	5 100	5 000
Forretningsførerhonorar	92 584	88 344	92 799	96 699
Andre forvaltningstjenester	9 538	0	0	0
Teknisk bistand	0	49 200	0	0
HMS	22 938	13 380	24 099	24 000
Sum konsulenttjenester	**130 059**	**155 737**	**121 998**	**125 699**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	0	20 000	5 000
Vedlikehold VVS	609 857	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	20 453	21 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	116 972	6 336	5 000	20 000
Dugnadskostnader	508	1 228	3 000	3 000
Egenandel forsikringsskader	34 000	0	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	2 057 204	0	740 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**2 818 541**	**28 017**	**789 000**	**33 000**

Vedlikehold VVS viser kostnader knyttet til utskifting av varmtvannsberedere. Større vedlikehold/ påkostninger viser kostnader knyttet til asfaltering av parkeringsplasser.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	4 153	3 962	4 050	5 499
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**4 153**	**3 962**	**4 050**	**5 499**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	19 839	27 877	28 200	30 000
Sum energi og fyring	**19 839**	**27 877**	**28 200**	**30 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	216 657	209 786	228 999	222 500
Sum kabel-TV og telefoni	**216 657**	**209 786**	**228 999**	**222 500**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	53 750	110 469	116 000	116 000
Gressklipping	27 803	3 425	25 000	30 000
Sum driftskostnader	**81 553**	**113 894**	**141 000**	**146 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	735	0	0	600
Søppeltømming/container	0	11 733	12 399	13 000
Verktøy og redskaper	10 098	5 056	3 999	6 000
Lisenser/software	322	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	392	448	8 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	5 224	9 195	10 000	12 000
Velferdskostnader	1 294	0	0	3 000
Øredifferanser	0	-8	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**20 735**	**28 824**	**36 398**	**42 600**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	762 437	318 968
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 088 565	443 469
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 326 128	762 437
Annen egenkapital 31.12	0	762 437
Udekket tap 31.12	-1 326 128	0
Sum egenkapital 31.12	**-1 326 128**	**762 437**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avsatte avdrag	0	-40 000
Pantelån	0	320 000
Pantelån	1 984 068	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**1 984 068**	**280 000**

Note 13 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA	Nordea Bank ABP
Lånenummer	96660187143	60308113100
Opptaksår	2025	2021
Rentesats	6,50	7,50
Beregnet innfridd	**25.06.2035**	**19.09.2026**
Opprinnelig lånebeløp	2 079 500	800 000
Nedbetalt tidligere	0	520 000
Nedbetalt i år	95 432	280 000
Innbetalt IN i perioden	0	0
Lånesaldo 31.12	**1 984 068**	**0**
Saldo 5 år frem i tid	1 193 404	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**0**
Sum pantegjeld lån	**1 984 068**	**0**

I 2025 refinansierte Sameiet Sagtunet eksisterende lån, og tok opp ytterligere 2.079.500,00 i lån. Restgjeld pr 31.12.25 er 1 984 068,-

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	0	3 633
Påløpt rente	353	6 000
Påløpt avdrag	0	40 000
Andre påløpte kostnader	2 150	2 573
Sum annen kortsiktig gjeld	**2 503**	**52 206**

Andre påløpte kostnader viser strøm for desember - med forfallsdato i januar

Note 15 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**1 042 437**	**758 968**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-2 088 565	443 469
Fradrag for avdrag langsiktig lån	1 704 068	-160 000
B. Årets endring i arbeidskapital	-384 497	283 469
C. Arbeidskapital 31.12	**657 940**	**1 042 437**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	836 057	1 192 743
- Kortsiktig gjeld	178 117	150 306
= Arbeidskapital 31.12	**657 940**	**1 042 437**

2026-04-18 05:33:58

Christin Gulliksen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1152528

2026-04-18 13:46:38

Ayshe Alieva Misheva

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-4243339

2026-04-21 11:27:24

Malin Rewentlov Hansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2626709

Til årsmøtet i Sameiet Sagtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sagtunet som viser et underskudd på NOK 2 088 565. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 21.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 21. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
21.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.04.2026 20:45:57

Signaturmetode

Buypass (NO)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SAGTUNET

Avsnitt 1 Generelt om husordensreglene
Denne utgaven av Husordensregler for SAMEIET SAGTUNET er vedtatt på årsmøte den: 25. 04. 2018.
Den erstatter i sin helhet tidligere vedtatte husordensregler for SAMEIET SAGTUNET.
Ut over dette regelverket gjelder pålegg fra sameiets styre og forskrifter norske myndigheter pålegger seksjonseiere og enkeltpersoner.

Avsnitt 2 Gyldighetsområde
Husordensreglene gjelder på hele eiendommen tilhørende SAMEIET SAGTUNET, herunder alle boenheter, parkeringsplasser, carporter og fellesområder.

Avsnitt 3 Ansvar
Seksjonseier har ansvar for at alle som benytter bolig i sameiet kjenner husordensreglene.
Alle som benytter bolig i sameiet skal følge husordensregler for SAMEIET SAGTUNET.
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade eller forhold som oppstår som følge av at husordensreglene overtres.

Avsnitt 4 Helse, miljø og sikkerhet
Seksjonseiere og beboere plikter å ivareta sikkerheten, slik at det ikke oppstår fare eller forvoldes skade på personer, eiendeler eller bygninger.
Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, forårsaket av så vel seksjonseieren, husstanden, leietakere, eller besøkende i boligseksjonen.
Seksjonseier plikter å sørge for at godkjente røkvarslere og slukkeutstyr er installert.
Forespørsler fra styret om helse, miljø og sikkerhet i boligseksjon, skal besvares skriftlig.

Avsnitt 5 Informasjonsplikt
Seksjonseiere og beboere plikter å informere styret hvis det oppstår fare, eller det er mistanke om forhold som kan skade personer, bygninger eller eiendeler, herunder brannfare, fukt, mugg og skadedyr.

Avsnitt 6 Skader
Seksjonseiere og beboere plikter å melde skader på bygninger eller fellesarealer til styret.
Uansett årsak til skade, skal den meldes snarest mulig etter at disse er oppdaget.

Avsnitt 7 Bruk av fellesområder
Fellesområder er til fri benyttelse av alle beboere og gjester i sameiet, for lek og andre alminnelige uteaktiviteter.
Sameiets fellesområder skal ikke benyttes til lagring eller lignende.

Avsnitt 8 **Parkering**
Motorkjøretøy skal parkeres på den parkeringsplass som er registrert på boligseksjonen.
Sykler skal parkeres på plasser beregnet for dette.

Revisjonsdato: 20.03.2018

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SAGTUNET

Avsnitt 9 Avfallshåndtering
Beboere plikter å benytte sameiets søppelcontainere på faste oppstillingsplasser for dette.
Søppelcontainere skal benyttes i samsvar kommunens regler.
Kommunens regler for kildesortering skal følges nøye.
Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet.

Avsnitt 10 Fugler og dyr
Det skal ikke foregå mating av fugler eller dyr på bakkeplan på eiendommen til SAMEIET SAGTUNET.
Ekskrementer fra husdyr skal fjernes omgående.

Avsnitt 11 Bruk av boligseksjon
Bruk av bolig skal foregå slik at den ikke generer andre.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 2300 og kl. 0700
Banking og boring skal ikke forgå mellom kl. 2000 og kl. 0800
Musikkøvelse og sangøvelse skal ikke forgå mellom kl. 2200 og kl. 0800
Risting av tepper og lignende skal ikke forgå utendørs i annen etasje.

Avsnitt 12 Bruk av uteområde
Grilling på balkong, veranda eller nær bygg, er kun tillatt med gass eller elektrisk grillutstyr.
Etter bruk av sandkasse, skal denne tildekkes med beskyttelsesnett for dyr og fugler.

Avsnitt 13 Ferdsel
All ferdsel på eiendommen til SAMEIET SAGTUNET skal forgå med varsomhet.
Kjøring med motorkjøretøy på veier skiltet med; forbud mot motorkjøretøyer, eller skiltet gang og sykkelvei, er kun tillatt for virksomhet godkjent av styret i SAMEIET SAGTUNET.

Avsnitt 14 Klager
Seksjonseiere og beboere kan klage på brudd på husordensregler.
Klager må sendes skriftlig til styret i SAMEIET SAGTUNET for å bli behandlet.

Avsnitt 15 Overtredelser av husordensregler
Gjentatte grove overtredelser av disse husordensregler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsene i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.

Avsnitt 16 Vedtak
Husordensregler i denne versjonen er vedtatt på årsmøte for SAMEIET SAGTUNET

Årnes 25.04.2018 Bekreftet av:

---------- ---------- ----------

Revisjonsdato: 20.03.2018

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.05.26
Vår ref.: 838 / 22
Meglers ref.: 47-0059/26

Boligopplysninger

Seksjon	22	**Bolignr**	
Boligselskap	838 Sameiet Sagtunet	**Etasje**	2.etg
Adresse	Sagtunet 1 C, 2150 ÅRNES	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Yohannes Ghebreyesus	**Bygningstype**	4-mannsbolig

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader til drift av sameiet	2 657	2 657	2 657	2 657	2 657	2 657
Kabel - TV	515	515	515	515	515	515
Stipulerte avdrag	414	414	414	414	414	414
Stipulerte rentekostnader	349	349	349	349	349	349
Total	3 935	3 935	3 935	3 935	3 935	3 935

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,50%	4	1 945 330	62 587	25.08.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26				30.06.35
Siste renteendring - 6,75%, fra 18.06.26				

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,50%	4	1 945 330	25.08.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26			30.06.35
Siste renteendring - 6,75%, fra 18.06.26			

Selskap og eiendom

Selskap	838 Sameiet Sagtunet (orgnr. 989689037)
Antall enheter	36
Styrets e-post	Sagtunet@borimail.no
Styreleder	Christin Gulliksen (97888576)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84987570)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	167/368
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 63 833,00	**Andre inntekter**	kr 257,00
Formue	kr 21 192,00	**Utgifter**	kr 2 081,00

Merknader

Carportanlegg: Det er knyttet et carport anlegg til boligsameiet. Dette består av 8 andeler. Carport kan medfølge ved salg, men kan også selges innen boligsameiet. Parkeringsplasser: Det ser ut til å være oppmerkede parkeringsplasser i et antall som tilsvarer en pr eierseksjon. Det er pr dags dato ingen spesifikke tildelinger av parkeringsplasser. Det er heller ingen spesiell avgift knyttet til parkering. Det er avgift for strømtilkobling til motorvarmere. Avgiften satt til kr 60 pr måned med en minimumstid på ett år. Dette vil medføre en oppmering av reserverte plasser til hver eierseksjon. Dette fordi at kun ca halvparten av parkeringsplassene har tilkoblingsmulighet motorvarmer.

Avtalen om fibernett gjelder fra 01. 06.2017. Innkreving Kabel-tv pr 01.01.2019 er kr 428,-

8 eierseksjoner med carporter belastes med en vedlikeholdsavgift på kr 200,- pr. måned. Gjelder seksjonene: 4,8,13,14,16,25,28,34

Utskriftsdato: 27.05.2026

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 167/368//



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


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020



2018



2016



2013




2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1974
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1973
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

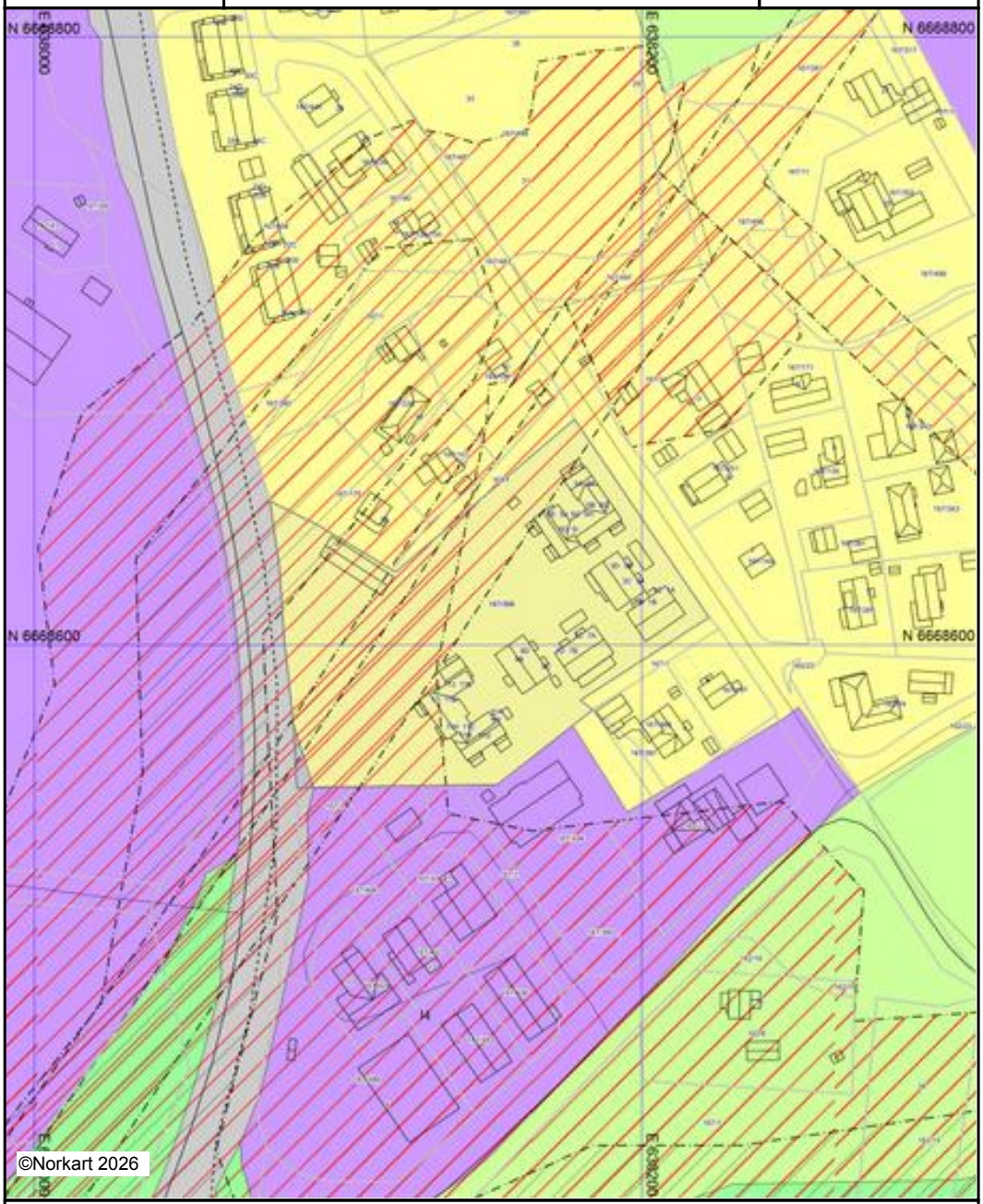
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 167/368/0/22
Adresse: Sagtunet 1C
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 167/368/0/22
Adresse: Sagtunet 1C
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

NES
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nes kommunestyre 24.02.2026



Vedtatt dato:	Revidert dato:	Vår ref.:	Virksomhet/avdeling:
24.02.2026	16.12.2025	25/1656	Samfunn og miljø

Innholdsfortegnelse

Innledning 6

Virkningen av planen 6

Om bestemmelser 6

Om retningslinjer 6

§ 1. Generelle bestemmelser 7

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven 7

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes 7

§ 1.1.2 Reguleringsplaner 7

§ 1.2 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging 7

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak 8

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 8

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane 8

§ 1.3 Rekkefølgekrav 9

§ 1.4 Utbyggingsavtaler 9

§ 1.5 Midlertidige tiltak 9

§ 2 Natur, landskap, og miljø 9

§ 2.1 Naturverdier og landskap. 9

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser 10

§ 2.3 Forhold landbruksarealer 10

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal 10

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda 11

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord 11

§ 2.4 Vassdrag 11

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag 11

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag 11

§ 2.4.3 Bekkelukking 12

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap 12

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt 13

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse 13

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak 13

§ 3.4 Kulturlandskap 14

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning 14

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål 14

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer 14

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak 14

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet 14

§ 4.5 Luftforurensning 15

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann 15

§ 5 Folkehelse og universell utforming 15

§ 5.1 Folkehelse 16

§ 5.2 Universell utforming 16

§ 6 Samfunnssikkerhet 16

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser 16

§ 6.2 Flom 17

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. 17

§ 7 Masseforvaltning 18

§ 7.1 Massemottak og masseuttak 18

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer 19

§ 8 Teknisk infrastruktur 20

§8.1 Kommunal norm 20

§ 8.2 Overvann 20

§ 8.3 Flomveier 22

§ 8.4 Avkjørsler 22

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger 23

§ 9 Bebyggelse og anlegg 24

§ 9.1 Bolig 24

§ 9.1.1 Boligtype 24

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde 24
§ 9.1.3 Terrengtilpasning 24
§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter 25
§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse 25
§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder 26
§ 9.4 Uteoppholdsareal 28
§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt 28
§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal 29
§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet 30
§ 9.5 Renovasjon 31
§ 9.6 Parkering 31
§ 9.6.1 Krav til parkering 31
§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer 31
§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil 31
§ 9.6.4 Sykkelparkering 32
§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse 32
§ 9.6.6 Parkeringsnorm 32
§ 10 Estetikk *(pbl. § 11-9 nr. 6)* 33
§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg 33
§ 10.2 Områder med sentrumsformål 34
§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting 34
§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål 35
§ 11.1 Generell bestemmelse 35
§ 11.2 Landbruksbebyggelse 35
§ 11.3 Kårbolig 36
§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF 36
§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene 37
§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbebyggelse 37
§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse 38
§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner 40
§ 12.1 Kultur- og naturmiljø 40

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa *42*

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet *42*

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1) 42

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2) 43

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3) 44

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven *44*

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred *45*

§ 12.6 Faresone - fare for flom *45*

Hensynssone - aktsomhetssone for flom *45*

§ 12.7 Hensynssone for høyspent *46*

§ 12.8 Hensynssone for raviner *46*

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap *47*

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde *47*

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret *47*

Innledning

Virkningen av planen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Dette dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1–6.

Om bestemmelser

Planbestemmelsene utgjør, sammen med plankart, arealdelens juridisk bindende dokumenter. Bestemmelsene skal sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og kan supplere vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanens forhold til vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for Årnes framgår av § 1.1. Kommuneplanen vil være hjemmelsgrunnlaget for tiltak der det ikke er regulert.

Bestemmelsene er inndelt etter generelle bestemmelser som gjelder innenfor hele kommunen og bestemmelser knyttet til de enkelte arealformålene. Bestemmelser er også gitt til hensynssoner.

Om retningslinjer

Retningslinjer til kommuneplanen er ikke juridisk bindende. De gir en utdyping av bestemmelser og/eller plankartet, og viser hvordan kommunen vil bruke bestemmelsene ved saksbehandling av søknad om tiltak i kommunen. De representerer kommunen sine ønsker for utviklingen i planperioden, og skal legges til grunn i arealplanlegging.

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

pbl. §1-5

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes

Bestemmelsene i kommunedelplan for Årnes vedtatt 18.06.2019 gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med følgende unntak:

- Bestemmelse om boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter § 9.1.4
- Bestemmelser for uteoppholdsareal § 9.4
- Bestemmelser for skilt og reklame § 10.3

Ved motstrid i arealformål gjelder formål i sist vedtatte plan.

§ 1.1.2 Reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2012. Reguleringsplan for Boligområde på Sandnes gård vedtatt 28.04.2004 videreføres i henhold til § 12.11.

Reguleringsplaner vil uansett alltid gjelde foran kommuneplanen for:

- Områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring
- Områder regulert til friområder/lekearealer/grøntområder
- Bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder

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

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

pbl. §§11-9 nr. 1 og 12-1

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan

Det er krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, og l.

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging

Nes kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak

(pbl. §11-10 nr.1)

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

- Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, og bruksendringer inntil 50 m2 bruksareal.
- Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med §§ 11.1 – 11.5.
- Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

I områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – nåværende» tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil tre boenheter uten regulering.

I områder vist som " LNF- spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil én boenhet.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse/fritidsbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Retningslinje:

Ved oppføring av boligbebyggelse uten reguleringsplan skal følgende vilkår være oppfylt:

- Utbygging skal være i samsvar med områdets karakter og boligtypologi.
- Utbygging kan ikke anses som del av et større utbyggingsområde.

Tiltaket ikke forringer muligheter til framtidig fortetting eller transformasjon i boligområder.

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane

(pbl. §11-10 nr.1)

Mindre tiltak på eksisterende jernbane som er nødvendig for jernbanedriften, herunder drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen, tillates uten reguleringsplan. Fornyelse menes her som bytte/restaurering av eksisterende infrastruktur.

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(pbl. §11-9 nr. 4)

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før tekniske infrastruktur, blågrønn infrastruktur, sikringstiltak mot natur- og miljøfarer, skole- og barnehagekapasitet og gangveg/fortau fram til skoler er etablert.

Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2)

Ved behandling av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtale vurderes før 1. gangs behandling.

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Nes kommune datert 10.12.2019 legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 1.5 Midlertidige tiltak

Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, kan kun plasseres på areal avsatt til boligformål i kommuneplan eller reguleringsplan.

Dette gjelder ikke for tiltak på eller i nærheten av bygge- eller anleggstomt der arbeider pågår.

§ 2 Natur, landskap, og miljø

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 2.1 Naturverdier og landskap.

Tiltak i områder som er viktige i forhold til naturverdier, landskap og friluftsinteresser skal unngås.

Reguleringsplaner og søknader om nye tiltak etter pbl. § 20-1 skal vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven § 7. Reguleringsplaner skal inneholde en utreding av naturmangfold.

Kommunen kan før tiltak kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

I landbruksområder i LNF skal åkerholmer og kantsoner/restarealer opprettholdes.

Retningslinje:

Det skal ved nye tiltak og utarbeiding av reguleringsplaner legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Reguleringsplaner skal ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser

Tiltak skal ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønnstruktur, friområder eller turterreng (pbl. § 11-9 nr.6)

I reguleringsplaner skal eksisterende grønnstruktur, friområder, turterreng og kulturlandskap benyttes som en ressurs for nærmiljøet. Reguleringsplaner skal sikre opprettholdelse av eksisterende gangforbindelser og/eller etablering av nye. (pbl. § 11-9 nr.6 og 8)

Retningslinje:

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Det skal benyttes stedstypisk vegetasjon i grøntstrukturer. Svartelistede arter skal ikke benyttes og skal fjernes.

Minimumsbredde på turdrag skal være 30 meter.

§ 2.3 Forhold landbruksarealer

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal

Ved regulering av bebyggelse og anlegg som grenser til produktivt skogs- og jordbruksareal skal det innenfor reguleringsplanen sikres en vegetasjonssone på minimum 20 meter mellom byggeformål og landbruksarealer.

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan. I de områder som innbefatter dyrka mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord

(pbl. § 11-9 nr. 8)

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det utarbeides matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til områder for nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen skal sikre at matjord som flyttes blir lagret og transportert uten å ødelegge jordstrukturen.

Retningslinje:

I buffersonen mot landbruksarealer skal det sikres hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Buffersonen skal redusere interessekonflikter (som støy, støv, lukt, sikkerhet ol.) mellom arealbrukskategoriene, og bidra til overvannshåndtering.

Matjordplanen skal være en del av et planforslag. Eventuelt legges ved søknad om tiltak dersom tiltaket ikke reguleres.

§ 2.4 Vassdrag

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag

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

Byggeforbudet langs vassdrag gjelder foran avsatte arealformål. Byggegrense mot vassdrag kan fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag

Langs alle vassdrag skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og 10 meter for øvrige vassdrag.

Mot dyrka mark skal sonens bredde være minst 6 meter målt horisontalt ved normalvannføring, unntatt der eksisterende dyrket mark grenset inntil vassdraget før vannressurslova trådte i kraft, der skal sonen være minst 2 meter.

§ 2.4.3 Bekkelukking

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker skal vurderes gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Kommunen kan kreve at bekkeløp åpnes. Bekkeløp og omkringliggende areal skal følge retningslinjene for klimatilpasset flomvannføring i Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplaner.

Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig avstand til rør/kulvert som sikrer vedlikehold på minimum 10 meter.

Retningslinje:

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

Evjer tilhørende hovedvassdrag ansees i denne sammenheng som del av sideelv/-bekk, med 50 meters byggeforbudssone. Det

Kantsoner langs vassdrag skal ivareta viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet, samt være flomsikring og forhindre erosjon.

Alle planforslag og tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionale planer for vannforvaltning. Tiltak i eller i tilknytning til vassdrag skal ikke føre til at miljøtilstanden forringes eller ikke oppnås. Det generelle miljømålet for vassdrag i Nes kommune er minst «god økologisk tilstand».

Reguleringsplaner skal inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag.

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap

(pbl. § 11-9 nr.7)

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares.

I all arealplanlegging skal kulturminner og kulturmiljø dokumenteres, og det skal vises til hvordan en har ivaretatt dette gjennom tiltak i planen.

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030 vedtatt 21.11.2017 tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

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

Retningslinje:

For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, vil kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet. Ved uenighet om verneverdi skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Ved plan- og byggesaksbehandling som berører verneverdige bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne.

Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

§ 3.4 Kulturlandskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle kulturlandskap ivaretas.

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles.

Det tillates ikke fradeling av eiendommer eller oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød støysone og øvre del av gul støysone. Dette gjelder ikke for eksisterende bebyggelse, så lenge tiltaket ikke fører til økning i antall boenheter.

I bygninger til kombinert nærings- og boligformål tillates ikke bolig kombinert med treningssenter, nattklubber o.l.

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal (MUA) for støyfølsomt bruksformål skal være i henhold til støyforhold gitt i T-1442/2021, tabell 2.

Stille områder, slik det er definert i T-1442/2021, skal være i henhold til tabell 3.

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442/2021, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning.

Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreduserende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene.

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses og ikke overstige anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 4.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med planforslag. Det må i alle anleggstiltak utarbeides en støyprognose som også inkluderer hvilke avbøtende tiltak som skal iverksettes.

Det tillates ikke mobile knuseverk i anleggsområdene når disse er i nærheten av støyfølsom bebyggelse.

Retningslinje:

Støyfaglig utredning inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag/søknad om tiltak. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i en begrenset periode, dersom det foreligger særlige forhold tilsier det. Ved dispensasjon for støy kan kommunen stille krav om alternativ opphold (hotell), og andre avbøtende tiltak.

§ 4.5 Luftforurensning

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/ 2012), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge en vurdering av om det finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle skal det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak og/eller overvåking av avrenning under anleggsfase dersom det er fare for forurensing.

§ 5 Folkehelse og universell utforming

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 5.1 Folkehelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme bedre folkehelse, jf. folkehelseloven § 5c.

§ 5.2 Universell utforming

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

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

Alle nye boliger over 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet. 50% av boliger under 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet ved utbygging av flere enn en boenhet.

§ 6 Samfunnssikkerhet

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser

(pbl. § 11-9 nr.8 og 28-1 jf. 3-1 h))

I alle områder under marin grense skal det i plan- og byggesaker foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred. Det skal dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, før tiltak igangsettes.

Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser (jf. pbl. § 28.1).

Retningslinje:

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

§ 6.2 Flom

(pbl. § 11-9 nr.3)

Innenfor aktsomhetsområder for flom må sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. § 20-1.

Retningslinje:

NVEs aktsomhetskart for flom legges til grunn og angir områder hvor reell fare må utredes.

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

(pbl. § 11-8 a)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak som berører boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Nye nettanlegg

Etablering av nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser (LNF).

Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder, samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser
- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense

Retningslinje:

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

§ 7 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr.6)

§ 7.1 Massemottak og masseuttak

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet som byggeområde for andre anlegg eller råstoffutvinning. All tilkjøring av eksterne masser som endrer terrenget anses som massemottak.

For tiltak som innebærer masseforflytning, som etablering av massemottak, uttak og større bakkeplaneringer kreves alltid reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde utredning av landskapsvirkninger og innarbeidelse av avbøtende tiltak.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan.

Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

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

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner. Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Snødeponi under 200m³ og som er beregnet på lokal snø fra tilliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller raviner.

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer

Bakkeplanering over 1 daa er søknadspliktig etter forurensningsloven. Bakkeplanering skal gjennomføres uten tilkjøring av masser, med en uendret massebalanse. Bakkeplaneringer kan ikke komme i konflikt med flomveier.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det skal det redegjøres for tiltakets konsekvenser, blant annet om tiltaket kan berøre kulturminner/kulturmiljø, vassdrag, dyrkbar/dyrka mark, infrastruktur og hvordan områdestabiliteten blir ivaretatt.

Retningslinje:

I forbindelse med regulering av område for uttak, gjenvinning og mottak av masser må følgende forhold utredes og eventuelle avbøtende tiltak fastsettes i planen:

- Type og kvalitet på masser, både tilførte og uttak
- Trafikkbelastning og trafikksikkerhet
- Støy- og støvbelastning
- Belastning på naturmiljøet
- Påvirkning av kulturmiljøet
- Påvirkning av friluftslivet
- Fare for forurensning
- Mottakskontroll
- Etterbruk av området
- Avslutningsdato

Det bør i forbindelse med regulering av områder for masseforvaltning vurderes å inkludere arealer for snødeponi.

Med bakkeplanering menes å gjøre brattlendt eller kupert dyrkbart areal skikket for maskinell jordbruksdrift.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tiltakets totale omfang,

grunnforhold og innvirkning på omgivelsene er avgjørende for om tiltaket er søknadspliktig, uavhengig av om avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3 m.

Ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det sikres at tekniske krav og retningslinjer for jordflytting overholdes.

Før det kan gis tillatelse til bakkeplanering skal det innhentes uttalelse fra regional myndighet.

§ 8 Teknisk infrastruktur

§ 8.1 Kommunal norm

(pbl. § 11-9 nr.3)

Prosjektering og utførelse av teknisk infrastruktur for veg, vann, overvann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til VA-norm i Nes kommune, Felles kommunal veinorm, Veilysnorm for kommunene på Romerike og Standard abonnementsvilkår.

Eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp.

Tiltak som skal tilknyttes privat eller offentlig vann- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vann og avløp. Det skal dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, inkludert slokkevann, og at avløpsanleggene tilfredsstiller kommunen sine krav til bortledning og rensing.

§ 8.2 Overvann

(pb.l § 11-9 nr.3)

Overvann skal så langt som mulig benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Alt overvann innenfor utbyggingsområdet skal håndteres i henhold til tre-trinns strategien, ledes til trygge flomveier og videre til resipient.

20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor (trinn en og to i strategien).

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

Retningslinje:

I alle plan- og byggesaker skal det utarbeides en plan for håndtering av overvann og flom.

- Reguleringsplan skal inneholde nødvendige rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av tiltak i tråd med plan for håndtering av overvann og flom. Overvannshåndtering skal samordnes med terreng/overflateutforming, grønnstruktur og vegetasjon for å oppnå sammenhengende grønne korridorer. Flomveier skal markeres i plankartet og møte hovedflomvei videre ut av området og til nærmeste resipient.
- I områder uten reguleringsplan, og der overvann ikke er løst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvann og flom løses i byggesøknad. (pbl. § 11-9 nr.3) I byggesaker skal ansvarsrett for overvannshåndtering (prosjektering og utføring) gå fram av en slik plan. (pbl. § 11-9 nr.3)

Plan for overvannshåndtering og flom skal ivareta krav og prioriteringer fra kommunen sin VA-norm og retningslinjer for overvannshåndtering. Plan for håndtering av overvann og flom skal vise endringer i avrenningsmønster, flomveier, vurdering av forurensningsnivå i overvann, krav til vannkvalitet, krav til løsninger for overvannshåndtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvannstiltak.

Driftsansvar for overvannsanlegg skal avklares før utbygging for å sikre nødvendig vedlikehold. (pbl. § 11-9 nr.3)

Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer (tretrinnsstrategien):

1) Avrenning fra normale regnmengder fanges opp, renses og infiltreres

2) Avrenning fra store regnmengder forsinkes og fordrøyes

3) Avrenning fra ekstreme regnmengder går til trygge flomveier.

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

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Det tillates maksimalt påslipp til kommunalt nett på 1 l/s per daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 100-års gjentaksintervall skal sikres trygg avledning.

§ 8.3 Flomveier

(pbl. § 11-9 nr.3)

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Retningslinje:

Flomveien skal sikre trygg avrenning til nærmeste resipient ved ekstrem nedbør slik at det oppstår minimal skade på omkringliggende områder.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veger skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier.

100 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) skal ikke medføre en vannstand på mer enn 10cm.

Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei, skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient. Behovet for erosjonstiltak skal vurderes.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.

Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom - og skredfare i arealplan.

§ 8.4 Avkjørsler

(pbl. §§ 11-9 nr 3 og 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger (temakart for avkjørsler). Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Retningslinje:

Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

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

§ 8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger

(pbl. § 11.9 nr.5)

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

- Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.
- Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 meter.
- Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.
- Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.
- Langs gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 15 meter.

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

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

Langs offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra nærmeste ledning.

§ 9 Bebyggelse og anlegg

(pbl. § 11-7 nr.1)

§ 9.1 Bolig

§ 9.1.1 Boligtype

Innenfor boligformål er det tillatt med boliger med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal.

Boligtype fastsettes i reguleringsplanen.

Der boligtype ikke er fastsatt i reguleringsplan kan en boligtomt bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde

Utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i boligområder uten reguleringsplan skal BYA ikke overstige 30%. Garasje og biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasjen skal være underordnet bolig i størrelse og volum, og utnyttelsesgrad må overholdes.

For garasjer er maksimal mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m.

Garasjer i KULA- området må tilpasses KULA-landskapet, ref. § 12.9.

Retningslinjer:

Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700m².

Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m².

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

§ 9.1.3 Terrengtilpasning

Nye boliger og tilbygg skal hensynta og tilpasses eksisterende terreng.

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Eventuell fyllingsfot for skråninger skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense. Skråninger skal tilpasses eksisterende terreng og dekkes med jord og beplantes.

Forstøtningsmurer skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense og ikke være høyere enn totalt 1 meter.

§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Leiligheter skal være gjennomgående og ha minst en fasade mot sør eller vest.

Der bolig er kombinert med andre formål skal boenheter ha egen parkering og inngang.

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger. I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet, og gode løsninger i forhold til framkommelighet og rømningsveger.

Retningslinjer:

Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i reguleringsplaner lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Vurderingen av om det kan tillates svalganger skal som et utgangspunkt være restriktivt, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

Innenfor næringsformål er det tillatt med etablering av næringsvirksomheter med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal. Minste tillatte bebygd areal 50% (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i ett byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) er 60% og maksimal byggehøyde er 12 meter. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

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

Retningslinjer:

All lokalisering av næring skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Før det igangsettes regulering av ubebygde areal til avsatt til næringsformål skal det vurderes i planinitiativet om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder, eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer. Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, i samsvar med klassifiseringen i retningslinjene. Dette med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Rett lokalisering av arbeidsplasser bidrar til redusert vekst i transportarbeid, bedre tettsteds- og bomiljøer, og sikrer at virksomheter med behov for rimelige arealer og nærhet til hovedtransportnettet lokaliseres utenfor tettbebyggelsen. Virksomhetene klassifiseres som:

- Arbeidsplassintensive virksomheter har høy tetthet av arbeidsplasser eller mange besøkende/kunder. Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service er arbeidsplassintensive virksomheter.
- Arealkrevende virksomheter har stort behov for areal og tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende. Produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomheter og handel med plasskrevende varer er arealkrevende virksomheter.
- Allsidig virksomhetsgrad er en mellomkategori for virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/kunder. Håndverksbedrifter og andre kombinasjoner av lager og kontor er eksempler på virksomheter med allsidig virksomhetsgrad.

§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder

B3 – Udnes

Det tillates ikke nye bygg som vil gi flere boenheter innenfor området.

B4 - Leirdalsletta

Området kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Før det kan bruksendres fra fritidsbolig til bolig eller bygges nye boenheter skal feltet reguleres. Det skal sikres felles avløpsløsning til kommunalt nett.

B16 - Neskollen

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsledning fra Neskollen til Fjellfoten renseanlegg før feltet kan reguleres.

B17 - Skogbygda

I område B17 (Skogbygda) kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter § 20-1 før det foreligger reguleringsplan. I reguleringsplanen skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse av en kvartalspark med tilbud for alle aldersgrupper.

I2 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg innenfor næringsområde.

I3 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og mindre snødeponi innenfor næringsområde.

I5 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og snødeponi innenfor næringsområde.

N6 – Næringsområde Kvernberget

Området må avvente regulering av brannstasjon, eller eventuelt inngå i felles reguleringsplan.

FT2 – Fritids- og turistformål

Området skal bære preg av natur og skog. Det skal generelt gjøres lite terrenginngrep, og inngrepene skal være reversible. Eksisterende trær skal bevares. Eksisterende tursti skal opprettholdes.

R1 - Herremyr torvuttak

Innenfor formålet tillates uttak av torv. Områder som er ferdigstilt skal tilbakeføres til LNF i henhold til miljødirektoratet M-951 / 2018

R2 - Folbergåsen

Det utarbeides reguleringsplan som tar hensyn til vassdrag med krav om avbøtende tiltak.

ABA1 – Frøyhov massemottak

Frøyhov massedeponi kan tillates for mottak av rene mineralske gravemasser. Det tillates ikke deponering og mellomlagring av inerte eller forurensede masser. Før videre deponering kan tillates, skal det utarbeides reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal også omfatte tilstøtende LNF-område ned til Glomma.

Reguleringsplanen må ivareta vannforskriften, og sikre opprettholdelse av grøntdrag med naturkvaliteter mot Glomma. Det tillates ikke tiltak innenfor LNF-området.

T1 - Brannstasjon Draka

Innenfor felt POT1 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

T2 - Brannstasjon Kvernberget

Innenfor felt POT2 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal områdeplan fortsatt gjelde. Feltet må detaljreguleres.

T3 - Brannstasjon Kulmoen

Innenfor felt POT3 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, kan feltet benyttes til næring. Feltet må detaljreguleres.

§ 9.4 Uteoppholdsareal

§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt

I alle reguleringsplaner for bolig, skole, barnehager og institusjoner skal det fastsettes minste uteoppholdsareal, MUA.

Uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning, og tilfredsstille grenseverdier gitt i T-1442/2021, tabell 2. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal

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

Minst 50% av lekearealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15:00.

Kravet til nærlekeplass og kvartalspark kan ikke erstattes av en grendepark.

Type uteareal	Innhold	Innslagsområde	Min størrelse	Avstand til bolig
Nærlekeplass	-Møteplass for alle aldersgrupper -Opphold med sittegruppe som er universelt utformet -Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal. -Skal inneholde minimum 4 separate lekeapparat, der minimum et er universelt utformet og sandlekeplass tilpasset de minste barna. -Skal ha adkomst uten å krysse gate med trafikk. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser.	Utløses av: 8 boenheter Dekker inntil: 15 boenheter Ved mer enn 15 boenheter må det etableres flere nærlekeplasser.	Min 250m²	Maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene.
Kvartalspark	-Skal legge til rette for flerbruk (eksempelvis ballek) og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal ha sandlekeplass. -Skal være for allmenn benyttelse. -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset aldersgruppen 6-12 år, der minimum to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres i parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. - Skal ha adkomst uten å krysse trafikkert veg med høyere standard enn samlevei. -Bør ha variert terreng og bevare naturlig vegetasjon	Utløses av: 30 boenheter Dekker inntil: 100 boenheter Dersom kravene til nærlekeplass kan oppfylles i kvartalsparken kan nærlekeplass inngå.	1 500m²	200 meter

Grendepark	-Skal legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal være offentlig tilgjengelig -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset barn i alle aldre, der minimum to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballek.	Utløses av:300 boliger Dekker inntil:500 boenheter	5 daa	500 meter

§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal avsettes uteoppholdsareal per boenhet som følger:

Bebyggelsestype	MUA per boenhet	Minste andel privat
Enebolig	250m²	100%
Tomannsbolig	200m²	100%
Konsentrert småhusbebyggelse	150m²	75%
Sekundærleilighet under 55m² og Mikrohus	100m²	100%
Blokkbebyggelse	25 m²	Minst 6 m²

Maksimalt 20m² av uteoppholdsarealet som medregnes kan være terrasse, balkong o.l.

Retningslinjer:

I parker og på lekeplasser skal det kun benyttes helse- og miljøvennlige materialer og beplantning.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- Arealer smalere enn 5 meter
- Arealer brattere enn 1:3

§ 9.5 Renovasjon

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som sikrer tilstrekkelig og sikker håndtering av avfall.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. Adkomst og snuareal for renovasjonsbil skal vises.

§ 9.6 Parkering

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 9.6.1 Krav til parkering

Parkeringsnorm, jf. § 9.6.6, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Mobilitetsplan

(pbl § 11-9)

I reguleringsplaner som omfatter etablering av mer enn 25 boenheter, ved bygging av prosjekt større enn 1000m² og ved etablering av offentlige og private virksomheter med mer enn 50 ansatte, skal det utarbeides en mobilitetsplan for samlet transport for gående, syklende og kjørende, inklusiv kollektivtransport.

§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer

Parkeringsplasser og garasje med tilhørende manøvreringsareal skal være innenfor tomten eller på tilhørende regulert fellesareal. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke. Parkeringsberegning og parkeringsdekning vist på situasjonsplan skal vedlegges ved søknad om tiltak. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket.

I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere. I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18m², en enkeltgarasje minimum 18m² og en dobbelgarasje minimum 36m². Sykkelparkering skal være nær inngang. Ved utforming av parkeringsanlegg innendørs skal det sikres god brukervennlighet.

§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100% klargjort med tilstrekkelig strømtilførsel frem til parkeringsanlegget, 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 9.6.4 Sykkelparkering

Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller under tak i garasjeanlegg eller tilsvarende. Areal til sykkelparkering kan ikke innlemmes i boareal/bodareal.

§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse

For ny boligbebyggelse skal parkering fortrinnsvis legges under bakken dersom utbyggingen innebærer 20 nye boenheter eller flere.

For boligprosjekt over 10 enheter skal minimum 1 plass avsettes til servicebiler, som plasseres lett tilgjengelig fra adkomstveg.

Ved parkering i fellesanlegg skal minimum 10% av plassene være HC utformet. Parkeringene skal ligge nær hovedinnganger og skal inngå i samme parkeringsanlegg som øvrige parkeringsplasser.

§ 9.6.6 Parkeringsnorm

Formål	**Antall plasser pr. enhet**		**Enhet**	**Min. sykkelparkering**	**Merknad**
	Min	Maks			
Frittliggende småhusbebyggelse	2	2	Pr. boenhet	2	Min. 1 plass for bil per bruksenhet skal være under tak.
Sekundærleilighet og mikrohus	1	1	Boenhet inntil 50 m2 BRA	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,2	2	Pr. boenhet	2	Minimum en plass for bil per boenhet skal være under tak.
Blokkbebyggelse	1,2	1,5	Pr. boenhet	2 per 100 m^2 BRA	Minimum 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering.

Detaljvarehandel	1	1	100 m^2 BRA	2	
Plasskrevende varehandel	1	1,5	100 m2 BRA	0,5	
Kontor	1	1,2	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	50% av sykkelparkeringen skal være innendørs og ha ladepunkt
Bevertning	0,3		Pr. sitteplass		
Skole	0,5 – 0,7 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			1 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

§ 10 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

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

Byggehøyder skal underordnes landskapet på en slik måte at bygninger ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler og bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning.

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

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksiterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

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

Retningslinjer:

Plassering, utnyttelsesgrad, volum, material- og fargevalg på nye bygg skal sees i sammenheng med eksisterende tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensende bebyggelse. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 10.2 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting

(pbl. § 11-9 nr.5)

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

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Lyssetting skal utformes slik at lysforurensing begrenses.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger, og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.
- Lyssettingen skal ikke blende, og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål

(pbl. §11-11)

§ 11.1 Generell bestemmelse

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag. Byggeforbudet gjelder ikke for rehabilitering av eksisterende ledningsnett.

Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.

§ 11.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus inkludert garasje, kårbolig, driftsbygninger, skogshusvær og seterhus. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri (PBL §

20-2). Anlegg for foredling av egne produkter inngår også. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.

§ 11.3 Kårbolig

Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom der det er langsiktig behov i driften for to boliger på bruket. Behovet for kårbolig skal være avklart etter jordlova. Kårboligen må plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes slik at den passer inn i kulturlandskapet.

Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming.

§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF

På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv. Kun én boenhet per tomt.
- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser.
- Tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Tiltaket ikke har negativ påvirkning på biologisk mangfold - grad av total utnytting ikke overstiger 20 %-BYA, eller være mer enn 350 m2 -BRA.
- Garasje / uthus er underordnet bolighus i størrelse og volum, og er godt tilpasset eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksiterende terreng.
- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm.
- Tiltaket er ellers i tråd med bestemmelser for bolig og uteoppholdsareal.

Ved totalskade tillates gjenoppføring av tilsvarende bygningsmasse. Ny bolig må være oppført innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig. For fraflyttede kondemnable boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene

På eksisterende bebygd fritidseiendommer innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Ny bebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tiltaket ikke medfører etablering av flere bruksenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Nye tiltak er tilpasset eksisterende uttrykk og estetikk i området. - Omfanget er begrenset til en fritidsboligenhet innenfor en bygningskropp pr. tomt, i tillegg til tilhørende bygning som uthus.
- Tiltak må ikke berøre dyrket mark, kulturminner, biologisk mangfold eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av utnytting skal ikke overstiger 15 % BYA, eller ha en grunnflate på mer enn 80 m2 for fritidsboligen og 20 m2 for garasje/uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsboligen er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje / uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje /uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles/bygges maksimalt 15 boligtomter per år innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Kun én boenhet per tomt.
- Tomta og adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom boligtomt og dyrka mark på 10 meter.
- Tomta må plasseres slik at ny bolig underordnes kulturlandskapet.

- Tomta skal ligge utenfor kartlagte gule og røde støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent.
- Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.
- Dersom skoleskyssen ikke er sikret på en tilfredsstillende måte skal fradeling ikke godkjennes. Eventuelt kan den godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme).
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye boliger og adkomstveger må ikke komme i konflikt med naturverdier, kulturminner og/eller kulturlandskap.

Fradelt boligeiendom kan bebygges med én boenhet, og maksimal grad av utnytting kan ikke overstige 20%-BYA, eller være mer enn 350m²-BRA. Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

Det tillates kun fradeling av én boligtomt fra samme driftsenhet eller eiendom i løpet av planperioden.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles fritidstomter innenfor områder angitt i plankart, dersom alle

forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom tomt for fritidsbolig og dyrka mark på 20 meter, og tomta skal ikke ligge nærmere et gårdstuns naturlige avgrensning enn 100 meter.
- Nye fritidsboliger skal ha spredt karakter, og det skal være en avstand på minimum 100 meter mellom tomter med fritidsboliger. Tomta må plasseres slik at ny fritidsbolig underordnes kulturlandskapet.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye fritidsboliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent. Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.

Det tillates kun én bruksenhet per tomt.

Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA, maksimalt bebygd areal for fritidsboligen er 100m² og 20m² for uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse skal tomt for fritidsbolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner

(pbl. § 11-8)

§ 12.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl. § 11-8 c)

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570_1)*
- *Fenstad kirke (H570_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)*
- *Strøm og Horgen (H570_4)*
- *Sjøli garda (H570_6)*
- *Sagen mølle (H570_7)*
- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnes (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*
- *Rånåsfoss (H570_16)*

gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes for å opprettholde intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.
- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

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

Retningslinjer:

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

For hensynssone *Naturmiljø Årnestangen (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

For hensynssone *Naturmiljø Gorolundevja (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl. § 11-8 a)

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

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl. § 11-8 a)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor de nevnte hensynssonene.

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1)

Innenfor en 100-meterssone til vannforekomsten tillates ikke uttak av masser, nye veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2)

Følgende gjelder i hele nedbørsfeltet:

a) Det er forbudt med bading både for mennesker og dyr, brettseiling, dykking og lignende
b) Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Følgende er ikke i strid med dette forbudet:
    i. Ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
    ii. Tiltak for å oppfylle klausuleringsbestemmelsene
    iii. Tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
c) Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir
d) Det er forbudt for allmennheten å fiske i Dragsjøen, dette gjelder også isfiske.
e) Det er forbudt å bruke motorfartøy på Dragsjøen, med unntak for vannverkseier til nødvendig drift av vannverket.
f) Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer.
g) Strandeier har fiskerett, men det er forbudt med utleie av fiskerettigheter
h) Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet
i) For ervervsmessig husdyrhold skal ikke bestanden av den enkelte husdyrenhet (for eksempel hest, storfe, svin etc.) på det enkelte husdyrbruk økes utover bestanden pr. 9. mai 1962. Det er forbudt med inntransport av beitedyr til nedbørsfeltet.
j) Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Det må ikke benyttes plantevernmidler. Ved utplanting kan planter som på forhånd er «dyppet» i plantevernmidler utenfor nedbørsfeltet benyttes i den utstrekning det ellers måtte være lovlig.
k) Transport av farlige produkter som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensing i nedbørsfeltet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre fare for forurensing i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten (kommunen).
l) Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet.

Følgende gjelder innenfor 50 meter fra vassdraget:

m) Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra hund skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler.
n) Det er forbudt å ferdes med hest.
o) Det er forbudt å la husdyr beite
p) Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensing. Ved avvirking av skog tillates lagret på stedet inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.
q) Det er forbudt å fylle drivstoff. Det er unntak for fylling av drivstoff som er tillatt iht. pkt. d)
r) Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende og åpne veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Retningslinjer:

All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges drikkevannsmyndighetene (Nes kommune, Vannverkseier og Mattilsynet) før aktivitet kan tillates. Dette gjelder blant annet for hogst, skogsgjødsling, markberedning og annen motorisert ferdsel.

For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3) skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl. § 11-8 c)

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

- *Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat*
- *Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat*
- *Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat*

- *Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat*
- *Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat*
- *Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde*
- *Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget*

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

- *Sone H720_8 Vorma fuglefredningsområde*

I disse områdene er det Statsforvalteren i Oslo og Viken som er forvaltningsorgan.

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred

(pbl. § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene veileder fra NVE nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

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

§ 12.6 Faresone - fare for flom
Hensynssone - aktsomhetssone for flom

(pbl. § 11-8 a og c)

Innenfor faresone og hensynssone for flom er det fare for oversvømmelse/ flom.

Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert.

I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

NVEs retningslinjer 3/2022 ”Sikkerhet mot flom” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. §20-1.§ 12.7.

§ 12.7 Hensynssone for høyspent

(pbl. § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid skal forhåndsgodkjentes av ledningseier.

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

Retningslinjer:

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Elektromagnetiske felt:

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

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

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

§ 12.8 Hensynssone for raviner

(pbl. § 11-8 c)

Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Det kan ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse og framføring av luftledninger.

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen skal tiltak underordne seg kulturlandskapet som helhet. Ved søknad om tiltak innenfor kulturlandskapet skal fjernvirkning og tiltakets påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap vurderes. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala.

Retningslinjer:

Hensynssonene skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse Vormadalen og Nestangen jf. rapport Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus fra Riksantikvaren 2021.

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan virke negativt for allmennhetens bruk av området. Det er tillatt å gjennomføre skjøtsel og vedlikehold som har til formål å ivareta allmennhetens interesser innenfor det statlig sikra friluftsområdet.

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(pbl. § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Ledningskart

Nes kommune

Eiendom: 167/368/0/22
Adresse: Sagtunet 1C
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 27.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	368	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Sagtunet 1C, 2150 ÅRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 057,86 kr
Eiendomsskatt	2 122,00 kr
Renovasjon	4 783,12 kr
Sum	**11 962,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr	1 505,10 kr
Matavfall 240 ltr	25%	1 stk	689.00	1/8	0 %	86,13 kr	43,08 kr
Restavfall 660 ltr	25%	2 stk	5110.38	1/8	0 %	1 277,60 kr	638,80 kr
Papir 660 ltr	25%	2 stk	1636.60	1/8	0 %	409,15 kr	204,57 kr
Avløpsgebyr målt forbruk 25% mva	25%	26.8 m3	34.86	1/1	0 %	1 009,03 kr	1 008,92 kr
Fradrag innbet. avløp 25% mva	25%	-27 m3	34.86	1/1	0 %	-1 016,55 kr	-1 016,55 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1401900 prom	1.20	1/1	0 %	1 682,00 kr	841,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	1 476,14 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	15%	26.8 m3	34.64	1/1	0 %	928,30 kr	928,21 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag innbet. avløp	15%	-27 m3	34.64	1/1	0 %	-935,23 kr	-935,23 kr
Akonto avløp	15%	53 m3	34.61	1/1	0 %	1 834,33 kr	917,17 kr
					Sum	**11 237,24 kr**	**5 611,21 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 167/368/0/22
Adresse: Sagtunet 1C
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 27.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	368	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Sagtunet 1C, 2150 ÅRNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021	
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.03.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/1175/Planbestemmelser%20-%20Mindre%20endring%20KP.pdf	
Delarealer	**Delareal**	391 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	Hensynssone flom
	Delareal	2 857 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_H20
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	672 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

	Delareal 4 273 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_ **KPFare** Flomfare
	Delareal 56 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 10 354 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende **Områdenavn** I4

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017072
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2019-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/391/KDP%20%c3%85rnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 899 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_ **KPFare** Flomfare
	Delareal 10 354 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende **Områdenavn** I4
	Delareal 56 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
Id	KDPLAN ÅRNES 2019
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 6 908 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_ **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025012

Navn	Kommunedelplan for Årnes 2025-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

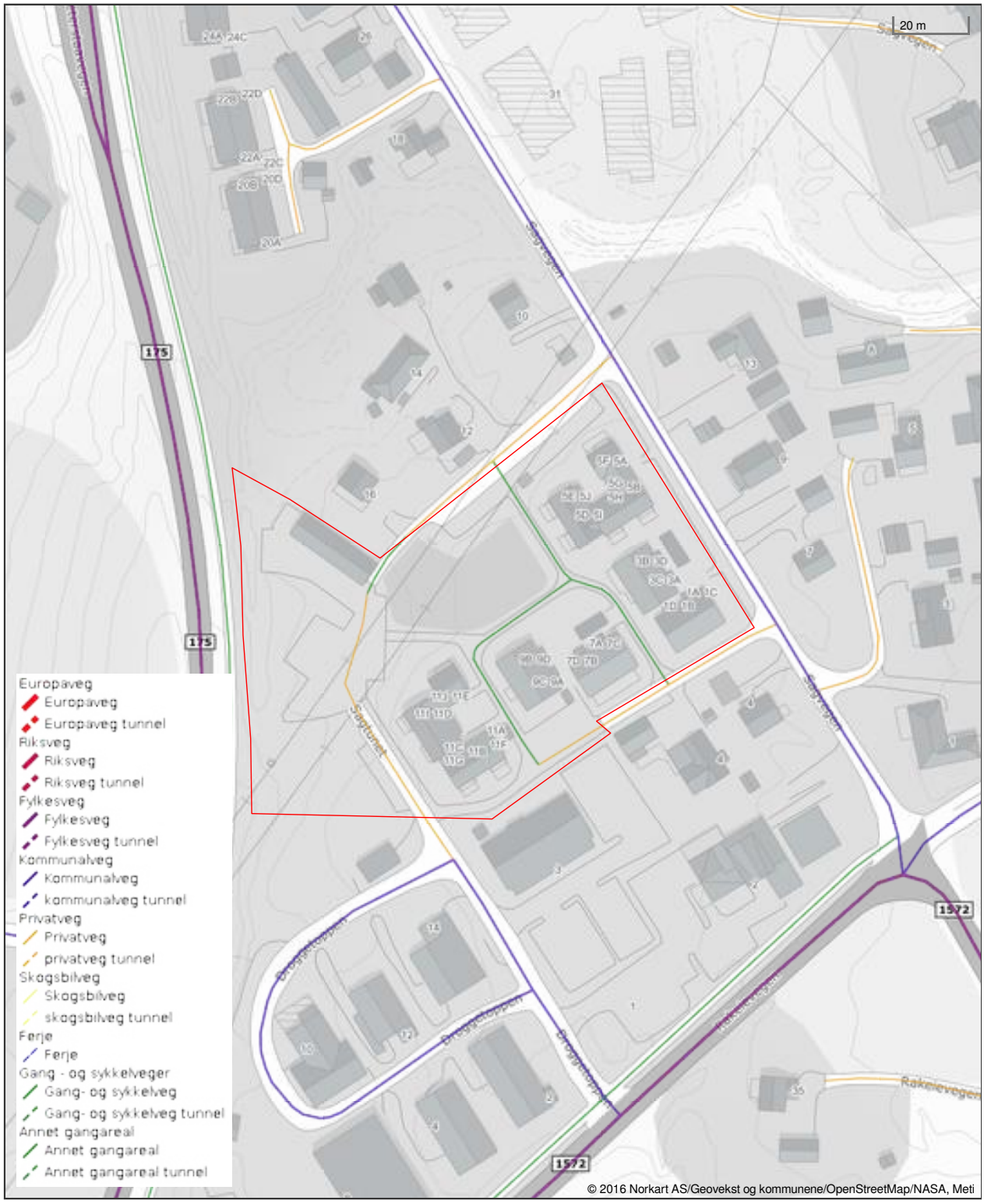
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023699040
Navn	Runni, G.nr 167 / B.r. 368
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.02.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/201/023699040.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 750 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 2 482 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 629 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 3 591 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 933 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 3 344 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 611 m^2 **Formål** Fellesområde
	Delareal 7 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 378 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg

Utskriftsdato: 27.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 167/368//



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

NES
KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅRNES 2019- 2030

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 18.6.19 (SAK 65/19)



INNHOLD

1 Planens hensikt 3
2 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. § 11-9) 3
2.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner 3
2.2 Plankrav (pbl 11-9, nr. 1) 4
2.3 Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2) 4
2.4 Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3) 5
2.5 Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4) 6
2.6 Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5) 6
2.7 Estetikk (pbl 11-9, nr. 6) 8
2.8 Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7) 9
2.9 Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8) 11
3 Bestemmelser til arealformål 11
Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 11
3.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17 11
3.2 Bestemmelser til sentrumsformål 13
3.3 Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8. 14
3.4 Bestemmelser til boligområder 14
3.5 Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting 15
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10) 15
3.6 Veg 15
3.7 Parkering SPA 16
Grønnstruktur (pbl. § 11-10) 16
3.8 Atkomst til grønnstruktur 16
3.9 Park 16
3.10 Strandparken 16
Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-11) 17
3.11 Generelt byggeforbud 17
3.12 Natur- og friluftsområder 17
4 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 17
4.1 Hensynssone flomfare H320 17
4.2 Hensynssone høyspenningsanlegg H370 17
4.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560 18
4.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 18
4.5 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N 19

1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplanen skal tilrettelegge for en bærekraftig befolkningsvekst i Årnes. Årnes skal styrkes som kommunens handelssentrum og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud av handel og service, kultur, opplevelser, boliger og arbeidsplasser. Kontakten mellom sentrum og Glomma skal forsterkes og grøntområder videreutvikles. Stedets historiske og kulturelle identitet skal vektlegges.

Kommunedelplanen har et langsiktig perspektiv og skal ivareta helhetlige strukturer på tvers av eiendomsgrenser og etablerte strukturer. Kommunedelplanen skal også bidra til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (PBL. § 11-9)

2.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

2.1.1 Forholdet til kommuneplanen

Arealformål i denne planen med tilhørende bestemmelser gjelder ved motstrid foran arealformål og bestemmelser i arealdelen til kommuneplanen for Nes, vedtatt 24.10.2017.

2.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses- og reguleringsplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål.

Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller det er motstrid i arealformål.

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen:

- Bebyggelsesplan Endret del av Runni øst (Planid: 023698011)
- Bebyggelsesplan Runni øst (Planid: 023688021)
- Bebyggelsesplan Vinju, gbnr 167/212 (Planid: 023603011)
- Bebyggelsesplan Sagtomta kvartal 03, 06 og 07 (Planid: 023601031)
- Bebyggelsesplan for Kulturkvartalet (Planid: 023699131)
- Bebyggelsesplan Hansengården (Planid: ikke tildelt)
- Bebyggelsesplan Øvre Drognes B13 (Planid: 023698031)
- Reguleringsplan Rundkjøring v/Årnes bru m/tilliggende arealer (Planid: 023699030)
- Reguleringsplan Øvre Drognes (Planid: 0236697020)

- Reguleringsplan Vaskeritomta (Planid: 0236695010)

2.2 Plankrav (pbl 11-9, nr. 1)

2.2.1 Krav om reguleringsplan

I områder satt av til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Kommunen kan fravike plankravet for mindre tiltak og for enkel tilrettelegging for friluftsliv i områder avsatt til grønnstruktur.

I områder satt av til bebyggelse og anlegg utenfor sentrumsformålet kan plankravet frafalles ved mindre utbygging og enkel fortetting i eksisterende boligområder for inntil to boenheter med inntil total BRA 200 m^2.

For følgende områder skal det foreligge felles reguleringsplan som omfatter alle områdene nevnt i hvert strekpunkt, før det tillates utbygging innenfor områdene:

- S1-1, S1-2, SV_F4
- S6-1, S6-2, SV_F2, GP_F1
- S9, S10, S11, SV_F1, SV_F3, GP_F2
- BF_4, BOP_F5, G_F3, og ny avkjørsel til eiendommene gnr. bnr. 169/14, 169/16, 169/37, 169/38, del av 170/1, 170/30 samt eventuelle framtidige fradelinger fra nevnte eiendommer.
- BF_5
- GF1, GF4, VS, S12

For øvrige utbyggingsområder, vil kommunen også vurdere behovet for felles planlegging.

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2)

Ved fremtidige reguleringsplaner innenfor planområdet skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.

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

Det kan avtales om (ikke uttømmende liste):

- teknisk infrastruktur, herunder parkeringsanlegg, gater, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak, overvannsanlegg
- grønnstruktur, herunder friområder, turveger og anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig
- at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris
- utbyggingstakt

- forskuttering av kommunale tiltak

2.4 Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3)

2.4.1 Fjernvarme

For bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan og bygningslovens § 20-1 bokstav a og som ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning i Årnes, kreves tilknytning til fjernvarmeanlegget til Akershus Energi Varme AS. Det kan gis unntak for tiltak som er mindre enn 500 m^2 BRA.

I tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens planutvalg (FSK) etter begrunnet søknad vurdere å gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier som tillegges vekt i søknadsbehandlingen.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av annen alternativ løsning for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. (pbl 27-5)

Avgrensingen av konsesjonsområdet vises på temakart for konsesjonsområdet for fjernvarme i Årnes.

2.4.2 Overvann

Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at alt overvann innenfor planområdet håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien.

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

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Fler funksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Påslipp til kommunalt nett skal ikke overstige 1 l/s/daa.

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

Ved beregning av overvannsmengder skal siste anslag på klimafaktor benyttes.

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

2.4.3 Avkjørsler

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring og parkering, skal skje i samsvar med gjeldende rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger jfr.

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

2.5 Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4)

2.5.1 Utvikling innenfra og ut

2.5.2 Omlegging av Øvre Hagaveg – SV_F3

Før ny bebyggelse på felt S10, S11, B_F2 og B_F3 kan tas i bruk, skal Øvre Hagaveg legges i ny trasé og nytt kryss på Seterstøavegen/Svarverudvegen/Øvre Hagaveg skal være opparbeidet. I tillegg skal GP_F2 opparbeides i henhold til pkt. 3.10.

2.5.3 Årnes stadion

Før det kan etableres boliger på felt B_F5 skal etablering av ny Årnes stadion med nødvendige idrettsflater, funksjoner og aktivitetsområder være avklart og etablert på felt BKB_F1.

2.5.4 Teknisk og sosial infrastruktur

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

2.5.5 Kabling av høyspentlinje

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse på felt B_F5 tas i bruk, skal høyspentlinje legges i jordkabel.

2.5.6 Rådhusgata SV_F2

Før ny bebyggelse på S6-1 og S6-2 tas i bruk, skal Rådhusgata mellom Skolegata og Bruvegen opparbeides iht. pkt. 3.6.1.

2.5.7 Aktivitetspark og offentlig forbindelse på S4

Før ny bebyggelse på S4 tas i bruk, skal offentlig aktivitetspark og ny offentlig forbindelse innenfor S4 være etablert iht. pkt. 3.2.

2.6 Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5)

2.6.1 Byggegrense langs veg og jernbane

Byggegrenser langs jernbane er 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, som vist i plankart.

For fylkesveger der ikke annet er angitt i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra vegmidte.

Langs kommunale veger og gater i sentrum skal byggegrensen fastsettes i reguleringsplan.

Langs kommunale veger utenfor sentrum er byggegrensen 15 meter målt fra kantlinjen av nærmeste kjørefelt.

2.6.2 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal

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

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

Ved boligbebyggelse skal det avsettes minimum 20m^2 i sentrum, og 30 m^2 i øvrige boligområder uteareal pr. boenhet. Minimum 50 % av dette skal være på bakken og felles for alle beboere. Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

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

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

Der terrenget eller andre praktiske forhold tilsier det, kan uteareal og lekeplasser legges på tak/lokk. Uteoppholdsarealet skal ligge innenfor kvartalet.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

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

Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

2.6.3 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

2.6.4 Parkering

Følgende parkeringsnorm legges til grunn:

Formål	Enhet/BRA	Sentrums-sone	Sentrums-nær sone	Randsone	Sykkel
Kontor	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0	Min 2,0
Forretning, service- og kulturbygg	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 1,0	Maks 1,0	Min 2,0
Ene-/tomannsbolig	pr. boenhet	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0
Rekkehus eller leilighet	pr. 100 m^2 BRA	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0

Ved oppføring av nye leilighets- og næringsbygg i sentrums- og sentrumsnær sone skal all parkering lokaliseres i kjeller under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringskjeller skal unngås i sentrale gater og byrom. Det skal søkes sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Parkeringsplasser og ev. tilhørende snuplass skal legges på egen eiendom. Det tillates ikke frikjøp av parkeringsplasser.

Ved etablering av flere enn 10 p-plasser skal minimum 5 % av parkeringsplassene for bil utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier og/eller heis.

For nye flerboligbygg med felles parkeringskjeller/parkeringshus skal en andel av plassene være tilrettelagt med ladepunkt for ladbare biler.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen til bestemmelsesstedet. Oppstillingsplasser for sykkel skal ha fastmonterte sykkelstativ og muligheter for fastlåsing av sykkel. Andel sykkelplasser som skal være overdekket avklares i reguleringsplan.

2.6.5 Støy og luftforurensning

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

2.6.6 Adkomst varelevering og renovasjon

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering. Varelevering skal etableres på egen grunn og slik at den ikke hindrer øvrig trafikk og framkommelighet. Rygging må i størst mulig grad unngås.

De samme forutsetninger gjelder for trafikkforhold ved renovasjonspunkt.

2.7 Estetikk (pbl 11-9, nr. 6)

2.7.1 Bebyggelse og anlegg

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

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging. Redegjørelsen skal minimum omfatte alle nærliggende offentlige arealer, felles uteoppholdsarealer, fasader, materialbruk, fjernvirkning, siktlinjer samt bygningens kantsone. Eksisterende bebyggelse og siktlinjer skal hensynstas. Det skal særlig legges vekt på hvordan bygningens kantsone og fasade til gaterommet utformes.

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

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

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

2.7.2 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Formingskriterier:

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

2.8 Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7)

2.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal behovet for kulturminnekartlegging avklares med kulturminnemyndighetene. Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.8.2 Kulturminneregistrerte bygninger

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal følgende kulturminneregistrerte bygninger reguleres til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser:

Objekt	Byggeår	Bygningsnr.
167/85, Offiserbrakke, Runni leir	1940-tallet	151461921
167/39, Bolighus, Løvstad	1920-tallet	151459080
167/39, Garasje, Løvstad	1920-tallet	151459099
167/21, Bolighus, Rosenheim	1914	151461905
167/45, Bolighus, Engersborg	1900-tallet	151459021
167/18, Bolighus, Thorshov	1910	151458998
167/44, Bolighus, Kirkeng	1930-tallet	151461603
168/18, Bolighus, Bakkehuset	1916	6969410
168/18, Stabbur, Bakkehuset	ukjent	151461646
168/18, Sidebygning, Bakkehuset	ukjent	151461638
168/58, Kirke, Årnes kirke	1878	151461883
168/55, Hovedbygning, Årnes gård	1860-årene	151461867
168/55, Uthus/fengsel, Årnes gård	1920-tallet	151461859
168/54, Bolighus, Solbraa	1924	151461743
169/45, Bolighus, Munkelien	1920-tallet	151461727
167/13, Bolighus, Sentvedt	1917	151461662
168/86, Bolighus, Glimt	1935	151461522
168/73, Bolighus, Skråstad	1930-tallet	151461506
168/39, Bolighus, Blommenhøy	1920-tallet	151461492
168/40, Bolighus/forretning, Godheim	1920-tallet	151461476
168/30, Bolighus/forretning, Bjørkheim	1920-tallet	151461468
168/45, Bolighus/forretning, Lia	1920-tallet	151461689
168/28, Forretning, Velgården	1957/1960	151461425
168/42, Bolig/forretning, Roa	1920-tallet	151575714
168/48, Uthus/verksted, Auligården	1920-tallet	151461352
168/19, Forretning, Solberggården	1926	6965598
168/11, Forretning, Grøndahlgården	1914	151573576
168/33, Skysstasjon/landhandel/kommunegård, Fagernes	1850	151461018
168/33 Nes Rådhus	1967	151460992
168/47, Forretning, Slettumgården	1921	151461263
168/46, Forretning, Apotekgården Thune	1924	151461247
168/393, Skole, Årnes gamle skole	1921	151461239
168/187, Årnes jernbanestasjon	1862	151461042
168/187, Pakkhuset	1862	151461034
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461131
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461158
169/219, Forretning, Fenstadgården	1914	151460909
169/208, Forretning, Sindregården	1922	151460917

2.8.3 Tiltak på kulturminneregistrerte bygninger

På bygninger som er kulturminneregistrerte innenfor planområdet skal originale fasadeelementer bevares. Dette gjelder kledning, vinduer, dører, detaljering og taktekking.

Bygninger som er kulturminneregistrerte skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Bygninger skal i utgangspunktet ikke på- og tilbygges, men mindre tiltak kan vurderes dersom det ikke reduserer bygningens verneverdi.

Ved uenighet om bygningens verneverdi, eller redusering av verneverdi innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet eller antikvarisk sakkyndig etter avtale med regional kulturminneforvaltning. (§11-9, 7)

2.9 Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8)

2.9.1 Grunnforhold

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

2.9.2 Overvann

Ved regulering og senest ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres hvordan overvann skal håndteres slik at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn jf. 2.4.2.

2.9.3 Kartlegging naturmiljø

Ved regulering skal det belyses relevante forhold ved naturmangfoldet innenfor planområdet, sannsynlige effekter tiltaket har på naturmangfoldet, og forhold som er viktige i en helthetlig økosystemtilnærming, samt aktuelle avbøtende tiltak og hvordan slike tiltak belastes tiltakshaver, iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12. Ved behov skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfoldet.

2.9.4 Forurenset grunn

Ved regulering skal det undersøkes og dokumenteres i hvilken grad det innenfor planområdet har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn.

2.9.5 Dyrket mark

Ved regulering av områder med intakt matjordlag skal det foreligge en plan for hvordan matjorda kan brukes til nydyrking eller jordforbedring av landbruksområder i eller utenfor planområdet.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

3.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17

3.1.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrenser. Detaljert plassering defineres i reguleringsplan.

3.1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen, eventuelt bidra til tydeliggjøring/tilbakeføring der strukturen er uklar eller fjernet.

Takene skal vurderes som del av stedets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

For næringsbygg skal avfallshåndtering og varelevering skjermes mot omkringliggende bebyggelse og fortrinnsvis skje innenfor bygningsmassen.

Ved oppføring av leilighetsbygg skal det velges nedgravde løsninger for avfallshåndtering.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

3.1.4 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert delområde. For fordelingen av høyder innenfor hvert felt, skal det tas utgangspunkt i tabellen under. Bebyggelse som reguleres til bevaring skal ikke medregnes ved fordeling av byggehøyder.

Felt	Maks høyde	Tilsvarer antall etasjer	Øvre spenn (maks % - andel bygg)	Nedre spenn (min % - andel bygg)
S1	16 m	5		
S2-3, S7	13 m	4		
S4-5	22 m	7	16-22 m (25 %)	10-13 m (20 %)
S6	25 m	8	16-25 m (15 %)	10-13 m (15 %)
S9	25 m	8	16-25 m (20 %)	10-13 m (20 %)
S10	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S11	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S12	14 m	4		
S13	21 m	6		
S14	19 m	6 (inntrukket 6.)		
S15	19 m	6 (inntrukket 6.)		Droggetoppen 2
S16	Høyder tilsvarende gjeldende reguleringsplan			
S17	Fastsettes i reguleringsplan			

For beregning av etasjeantall er det gitt en generell etasjehøyde på 4 meter i 1. etasje for næring. Overskytende etasjer er for bolig med etasjehøyde 3 meter.

Det nedre spennet av høydene i ny bebyggelse i områdene S1-1, S1-2, S2, S3, S4, S5, S6-1, S7 og S8 skal henvende seg mot Skolegata, Jernbanegata og Rådhusgata for å bygge oppunder dimensjonene i stasjonsbyens trehusbebyggelse.

3.1.5 Krav til 1. etasjer

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det tillates ikke lukkede fasader. Første etasje i nye bygg skal ha minimum 4 m brutto etasjehøyde.

Første etasje i Skolegata, Rådhusgata, og Jernbanegata mellom Årnes stasjon og Kirkevegen, skal forbeholdes besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.

3.1.6 Kantsone

Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan slik at det skapes variasjon i opplevelsen og bruken av by- og gaterommet.

3.1.7 Urbant jordskifte

Innenfor planavgrensingen av kommunedelplan for Årnes skal det ved regulering vurderes fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.

3.1.8 Avviksområde for støy(pbl § 11-8 a)

Områder i Årnes som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommunedelplanen er definert som avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone.

Ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i avvikssonen skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteområder. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

Det kan ikke gi ferdigattest for boliger før følgende er dokumentert:

- Alle leilighetene skal ha minst et soverom der støy utenfor vindu er Lden55dB eller lavere. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) i hver leilighet skal ha vindu mot side der støyen er Lden55dBeller lavere.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side (gul sone eller rød sone) må ha balansert ventilasjon.
- Alle leiligheter skal ha tilgang til uteplass der støyen er Lden55dB eller lavere. Innglasset veranda/vinterhage (må kunne åpnes), kan godkjennes som en del av uteareal.

3.2 Bestemmelser til sentrumsformål

S4

På S4 skal det opparbeides en offentlig plass for lek, aktivitet og opphold på minimum 1 dekar. Minst 30 % av aktivitetsområdet skal beplantes. Det skal etableres en ny offentlig gangforbindelse mellom Jernbanegata og Rådhusgata i minimum 6 meters bredde.

S12

Ny bebyggelsesstruktur skal ivareta to siktsektorer med minimum 10 og 13 meters bredde mellom jernbanen (Stasjonen) og Glomma for å ivareta sikten til elverommet fra sentrum.

3.3 Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8.

3.3.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA.

3.3.2 Bebyggelsesstrukturer

Innenfor de ulike delområdene tillates følgende typologier:

Felt	Boligtypologi
B_F1– B_F2	Leilighetsbygg, punkthus/lameller
B_F3	Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus.
B_F4	Leilighetsbygg (30 %), rekkehus/kjedet enebolig (70 %)
B_F5	Leilighetsbygg (80 %), rekkehus/flermannsboliger (20 %)
B_F6- B_F8	Småhusbebyggelse

3.3.3 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Felt	Maks høyde
B_F2	14 m
B_F3 – B_F4	Fastsettes i reguleringsplan
B_F5	11 m
B_F6 – B_F8	Fastsettes i reguleringsplan

For felt B_F1 tillates oppført bebyggelse i 17,5 m høyde for maksimalt 15 % av bebyggelsen, 14 m for 70 % av bebyggelsen og 10,5 m for 15 % av bebyggelsen.

3.3.4 B_F2 og B_F3

Ved regulering på felt BF_3, BF_4 skal det hensyntas mulighet for undergang under jernbanen og Nedre Hagaveg for gående og syklende.

3.4 Bestemmelser til boligområder

3.4.1 Gangforbindelse B_F5

Over feltet BF_6 skal det etableres en sammenhengende offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Salemsvegen til Kjuushagen. Forbindelsen skal plasseres og utformes med særlig tanke på å fungere som skoleveg.

3.4.2 Eksisterende småhusområder, B1

I småhusområder B1 tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt.

Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak

menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng, angis med kotetall.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m^2 per plass. Parkeringsplass/garasje medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Ved fortetting i eksisterende boligområder skal minimum tomtestørrelse for eneboliger være 600 m^2 og for flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) 1000 m^2.

3.5 Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting

3.5.1 Runni og Årnes Næringspark

Det tillates ikke detaljvarehandel i områdene. Områdene er primært for næringsvirksomhet forstått som lett industri, håndverks- eller lagervirksomhet, Det kan tillates plasskrevende varehandel.

3.5.2 BOP_F1 og O2 (Runni)

Området skal planlegges med offentlig/privat tjenesteyting og bolig. Andel bolig avklares i reguleringsplanarbeid for del av Runni.

3.5.3 BOP_F3 Svarverud

Området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. En eventuell endring til boligformål må vurderes i senere reguleringsplanarbeid.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10)

3.6 Veg

Utforming av veganlegg skal detaljeres i reguleringsplan.

For utbyggingsprosjekter som berører fylkesvegnettet skal tiltakshaver utarbeide en teknisk plan som grunnlag for reguleringen etter gjeldende krav og retningslinjer. Teknisk plan må være godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplaner blir lagt ut til offentlig ettersyn.

3.6.1 Rådhusgata SV_F2

Rådhusgata skal være stengt for gjennomkjøring mellom Bruvegen og Skolegata. Forbindelsen skal forbeholdes gående og syklende. Det tillates opparbeidet kjørbar atkomst til S6_1, S6_2 og S7.

3.6.2 Bruvegen SV_F1

Det skal etableres separat anlegg for gående og syklende langs Bruvegen. Løsning fastsettes i reguleringsplan.

3.6.3 Det etableres rundkjøring som erstatter 2 T-kryss på FV175, Nes VGS, Nes svømmehall m.fl. og Årnes barneskole, Runni ungdomsskole m.fl.

Forbindelse for gående og syklende vurderes samtidig med fokus på målpunkter, trafikksikkerhet (krysningspunkter) og trygghet (lys mm).

3.6.4 Som et alternativ til foreslått løsning for omlegging av Øvre Hagaveg (pkt. 2.5.2) vurderes en løsning med trase fra nybygd rundkjøring i Øvre Hagaveg med undergang under jernbanen og adkomst inn i Nedre Hagaveg.

3.7 Parkering SPA

Områdene skal benyttes til parkering og samferdselsanlegg. Det skal etableres tydelige skiller mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Større parkeringsflater skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.

Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

3.8 Atkomst til grønnstruktur

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/etableres.

3.9 Park

Øvre Hagaveg/Bekkeparken GP_F2

Ved omlegging av Øvre Hagaveg skal den historiske vegtraséen inn mot sentrum utvikles til et offentlig parkområde. Forbindelsen fra Øvre Hagaveg til Bruvegen skal opparbeides for gående og syklende. Minst 20 % av arealet skal beplantes.

Atkomst til S9 og S10 tillates etablert gjennom feltet.

3.10 Strandparken

Felt GF4 reguleres til offentlig friområde. Det tillates kun oppført nye bygg og tiltak som skal være tilgjengelige for allmennheten. Utearealene opparbeides som park og festplass, med fasiliteter som f.eks. skatepark og sandvolleyballbane. Det tillates ikke arealbruksformål eller tiltak som hindrer allmenn bruk og offentlig tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-11)

3.11 Generelt byggeforbud

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

Endring, tilbygg og påbygg av bestående, godkjent boligbebyggelse i LNF-områdene, samt oppføring av frittliggende anneks, boder og garasjer som ikke benyttes til beboelse, kan tillates etter søknad hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn og utbyggingen er løst på en, etter kommunens vurdering, estetisk tilfredsstillende måte.

Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-11)

3.12 Natur- og friluftsområder

Småbåthavn VS

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Tømmetank for båter og bobiler tillates oppført uten reguleringsplan.

4 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone flomfare H320

Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynssone må det framlegges dokumentasjon på at planområdet er sikret mot flom og oversvømmelse. Dette kan for eksempel gjøres ved vannlinjeberegning for å fastsette flomsikkert nivå langs vassdrag eller tilrettelegging av flomvei på terreng fra vassdrag som er helt eller delvis lukket.

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom i samsvar med gjeldende føringer fra NVE.

Innenfor hensynssone for flomfare skal dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt følge alle plan- og byggesaker.

I alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

4.2 Hensynssone høyspenningsanlegg H370

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings

luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.) Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyn tas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

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

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

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

4.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø H560_1, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

Innenfor hensynssone H560_2 skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

4.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Stasjonsbyen Årnes H570

Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal søkes bevart og istandsettes etter antikvariske prinsipper.

Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.

Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.

Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker og gårdsdammer bør bevares så langt det lar seg gjøre.

4.5 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Gravminner i Brudehaugveien (ID70611) og Doktor Øverlands Alle (ID22164)

Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme gravminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.05.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	61/1896	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	167/368, 167/368/0/1, 167/368/0/2, 167/368/0/3, 167/368/0/4, 167/368/0/5, 167/368/0/6, 167/368/0/7, 167/368/0/8, 167/368/0/9, 167/368/0/10, 167/368/0/11, 167/368/0/12, 167/368/0/13, 167/368/0/14, 167/368/0/15, 167/368/0/16, 167/368/0/17, 167/368/0/18, 167/368/0/19, 167/368/0/20, 167/368/0/21, 167/368/0/22, 167/368/0/23, 167/368/0/24, 167/368/0/25, 167/368/0/26, 167/368/0/27, 167/368/0/28, 167/368/0/29, 167/368/0/30, 167/368/0/31, 167/368/0/32, 167/368/0/33, 167/368/0/34, 167/368/0/35, 167/368/0/36
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	167/368, 167/368/0/1, 167/368/0/2, 167/368/0/3, 167/368/0/4, 167/368/0/5, 167/368/0/6, 167/368/0/7, 167/368/0/8, 167/368/0/9, 167/368/0/10, 167/368/0/11, 167/368/0/12, 167/368/0/13, 167/368/0/14, 167/368/0/15, 167/368/0/16, 167/368/0/17, 167/368/0/18, 167/368/0/19, 167/368/0/20, 167/368/0/21, 167/368/0/22, 167/368/0/23, 167/368/0/24, 167/368/0/25, 167/368/0/26, 167/368/0/27, 167/368/0/28, 167/368/0/29, 167/368/0/30, 167/368/0/31, 167/368/0/32, 167/368/0/33, 167/368/0/34, 167/368/0/35, 167/368/0/36
Seksjonering Seksjonering	19.05.2005			167/368, 167/368/0/22

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GHEBREYESUS YOHANNES F201098*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sagtunet 1C 2150 ÅRNES	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sagtunet 1C	H0201	167/368/0/22	62	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sagtunet 1 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2150 ÅRNES	Kirkesogn	02070801 Årnes
Grunnkrets	402 Runni	Tettsted	662 Årnes

Valgkrets	7 ÅRNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22668765		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	02.05.2005

1: Bygning 22668765: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 02.05.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	246
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.11.2003	26.01.2005	
Igangsettingstillatelse	26.10.2004	26.01.2005	
Tatt i bruk	02.05.2005	03.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sagtunet 1C	H0201	167/368/0/22	62	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	123	0	123	0	0	0
H01	2	123	0	123	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 167/368

Bruksnavn	RUNNI INDUSTRITOMT I	Beregnet areal	10412.1
Etablert dato	31.10.1983	Historisk oppgitt areal	10412,3
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668603.68	638146.92	0	Ja	10412.1	

Utskriftsdato: 27.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	368	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Sagtunet 1C, 2150 ÅRNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 717 000,00 kr
Skatt	1 682,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR

Runni, G.nr 167 / B.nr.368

Saksnr 98/01850
MVE 03/01558
MVE 07/2943
Planen er datert 06.08.98
Bestemmelsene er datert 15.12.98

Vedtatt av formannskapet	1.gang	18.08.98
Vedtatt av formannskapet	2. gang	19.01.99
Vedtatt av KOMMUNESTYRET		23.02.99
Mindre vesentlig reguleringsendring (MVE)		08.09.03
Mindre vesentlig reguleringsendring (MVE)		20.11.07

ordfører

NES KOMMUNE, AKERSHUS ORDFØREREN

****

§ 1 I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gjelder disse bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2 I medhold av plan- og bygningsloven § 25 er området regulert til følgende formål:

• BYGGEOMRÅDER	- Boliger med tilhørende anlegg.
• OFF. TRAFIKKOMR	- Kjøreveg.
• FAREOMRÅDER	- Fareområde for høyspenningsanlegg.
• SPESIALOMRÅDER	- Frisiktsoner ved veg.
• FELLESOMRÅDER	- Felles trafikkareal (adkomstveg, gang- og sykkelvei og parkering).
	- Grøntarealer og fellesarealer for lek og opphold.

§ 3 BYGGEOMRÅDER:

a) Feltet skal utbygges med leiligheter.
Byggeområdets maksimum tillatte BYA er på 25 %.
TU (tomtestørrelse/BRA) skal ikke overstige 40 %.

Antall leiligheter skal ikke overstige 3 boliger pr. 1000 m^2 eiendom.

b) Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5m over terreng.
Mønehøyden skal ikke overstige 9,0m over terreng.
Det tillates at tekniske installasjoner kan overstige gesimshøyden.
Alle takvinkler for boligbebyggelsen skal være mellom 22° og 33°.
Møneretninger er vist på planen. Garasjer og carporter kan ha fravikende takvinkel, men skal arkitektonisk tilpasses bebyggelsen. Mindre mellombygg og lignende tillates med flatt tak. Trafo og boder for avfall tilpasses bebyggelsen.

c) Antall biloppstillingsplasser/gasasje-/carportplasser skal være 1 plass pr. 2-roms leiligheter og 2 plasser pr. 3-roms leiligheter eller større.

§ 4 FAREOMRÅDER:

a) Fareområde for høyspenningsanlegg med avstandsbegrensninger er inntegnet på reguleringskartet.

b) Rekkegarasje plassert under kryssende høyspentlinje skal utføres av ubrennbare materialer med høyde ikke over 3 m og plassert i en avstand av minst 4 m fra andre bygninger. Dessuten må den direkte avstand fra nærmeste fase til nærmeste bygningsdel på garasjeanlegget være minst 5 m.

§ 5 SPESIALOMRÅDER:

a) Frisiktsoner ved veg med avstandsbegrensninger er inntegnet på reguleringskartet.

§ 6 FELLESOMRÅDER

a) Felles trafikkområde er felles for eierne av boligene innenfor området. Området eies og vedlikeholdes og ryddes for snø av boligsameiet for G.nr.167/B.nr.368. Naboeiendommene har bruksrett men ikke vedlikeholdsansvar.

b) Grøntarealer og fellesarealer for lek og opphold er felles for eierne av boligene innenfor området. Området eies og vedlikeholdes av boligsameiet for G.nr.167/B.nr.368. Naboeiendommene har bruksrett men ikke vedlikeholdsansvar.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

a) Gjerder og forstøtningsmurer innenfor området skal ha enhetlig utførelse. Konstruksjon, farge og plassering skal godkjennes av kommunen.

b) Adkomstveiene skal opparbeides til asfaltert standard.

c) Det skal utføres støyberegninger som skal avklare om det skal gjennomføres støydempende tiltak mot riksvei 175. Tiltakene skal gjennomføres før bebyggelsen tas i bruk.

d) Det skal settes opp gjerde som sikring mot riksvei 175

e) Ny bebyggelse skal ikke plasseres i strid med byggegrenser som vist på planen.

f) Sammen med byggemelding skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 med høydeangivelser som viser utforming av lekearealer og andre fellesområder, terrengtilpasninger, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder og kantløsninger.

g) Grøntarealer og fellesarealer for lek og opphold skal ferdigstilles sammen med de respektive tilliggende boliger.

h) Detaljplaner for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

i) Når særlige grunner taler for det kan det tillates mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i plan og bygningsloven og vedtektene til denne.

j) Trygge ganglinjer mot skole og sentrum må etableres ved fotgjengerkryssing med trafikkøy over RV 175 ved Runnivegen. Trafikksikkerhetstiltaket må etableres før bebyggelsen tas i bruk.

k) Minimum 10 % eller 4 leiligheter skal ha livsløpstandard.

Kommune	Journalnr 99/00900	**Ferdigattest**
NES		**etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Eide Entreprenør AS Postboks 104 2151 ÅRNES	Eide Entreprenør AS Postboks 104 2151 ÅRNES

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sagtunet 1, 3, 5, 7, 9 og 11	167	368		

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art

Bolighus

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester	30.09.03	0445/03

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

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

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

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	20.08.2007	Ivar Tollan avd. leder areal-/ressursforvaltn.

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		

Utskriftsdato: 27.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	368	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Sagtunet 1C, 2150 ÅRNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
AA500907	43558	31.12.2025	Stipulert forbruk

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Dette er kun svar på restanser knyttet til kommunale avgifter. Eiendomsmegler må selv sjekke Grunnboka om det er noen øvrige heftelser på eiendommen. Dette kan gjøres på: seeiendom.no. Det er pr. i dag ingen skyldige kommunale avgifter på eiendommen. Neste termin forfaller 20.06.2026 og gjelder 2. kvartal 2026, kr 2812,94,-.

Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 167/368/0/22
Adresse: Sagtunet 1C
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

EG S1/2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



SYSTEMHUS FRISKE HJEM	FORHANDLER: EIDE ENTERPRENØR AS	REV: / DATO: / REVISJON: / SIGN:	TILTAKSHAVER: EIDE ENTREPRENØR AS	TEGN. INNHOLD: PLANER, SNITT HUS 6	MÅL: 1:100
			BYGGEPLASS: GNR 167 BNR 368, ÅRNES	PROSJEKT: UNGBO 61	PROSJEKT NR: 3856
			KOMMUNE: NES	Utarbeidet av: Unikus, Postboks 4104, Jensvoll, 8069 Bodø	ARKITEKT: Thor Ekhorn / DATO: 10.07.03 / SIGN: LIS / REV: / TEGN. NR: 09.01

EG s2/2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



SYSTEMHUS FRISKE HJEM

EIDE ENTREPRENØR AS

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TILTAKSHAVER: EIDE ENTREPRENØR AS

BYGGEPLASS: GNR 167 BNR 368, ÅRNES

KOMMUNE: NES

Utarbeidet av: Unikus, Postboks 4104, Jenssvoll, 8069 Bodø

TEGN. INNHOLD: FASADER HUS 6

MÅL: 1:100

PROSJEKT: UNGBO 61

PROSJEKT NR: 3856

ARKITEKT: Thor Ekhorn

DATO: 10.07.03

SIGN: LIS

REV:

TEGN. NR: 09.02

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
12 MAI 2005
NES TINGRETT
DAGBOKNR.: 3965

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0236	NES	167	368		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
835017317821	Eide Entreprenør AS	1/1

Doknr: 3965 Tinglyst: 12.05.2005 Emb. 009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	46		13	B	67		25	B	67		37				49			
2	B	46		14	B	67		26	B	67		38				50			
3	B	46		15	B	67		27	B	46		39				51			
4	B	46		16	B	67		28	B	46		40				52			
5	B	46		17	B	67		29	B	46		41				53			
6	B	46		18	B	67		30	B	46		42				54			
7	B	46		19	B	67		31	B	46		43				55			
8	B	46		20	B	67		32	B	46		44				56			
9	B	46		21	B	67		33	B	46		45				57			
10	B	46		22	B	67		34	B	46		46				58			
11	B	67		23	B	67		35	B	46		47				59			
12	B	67		24	B	67		36	B	46		48				60			

Sum tellere: 1896 = nevner: 1896

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [ ] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Årnes 26/4-05. Ola Eide.		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

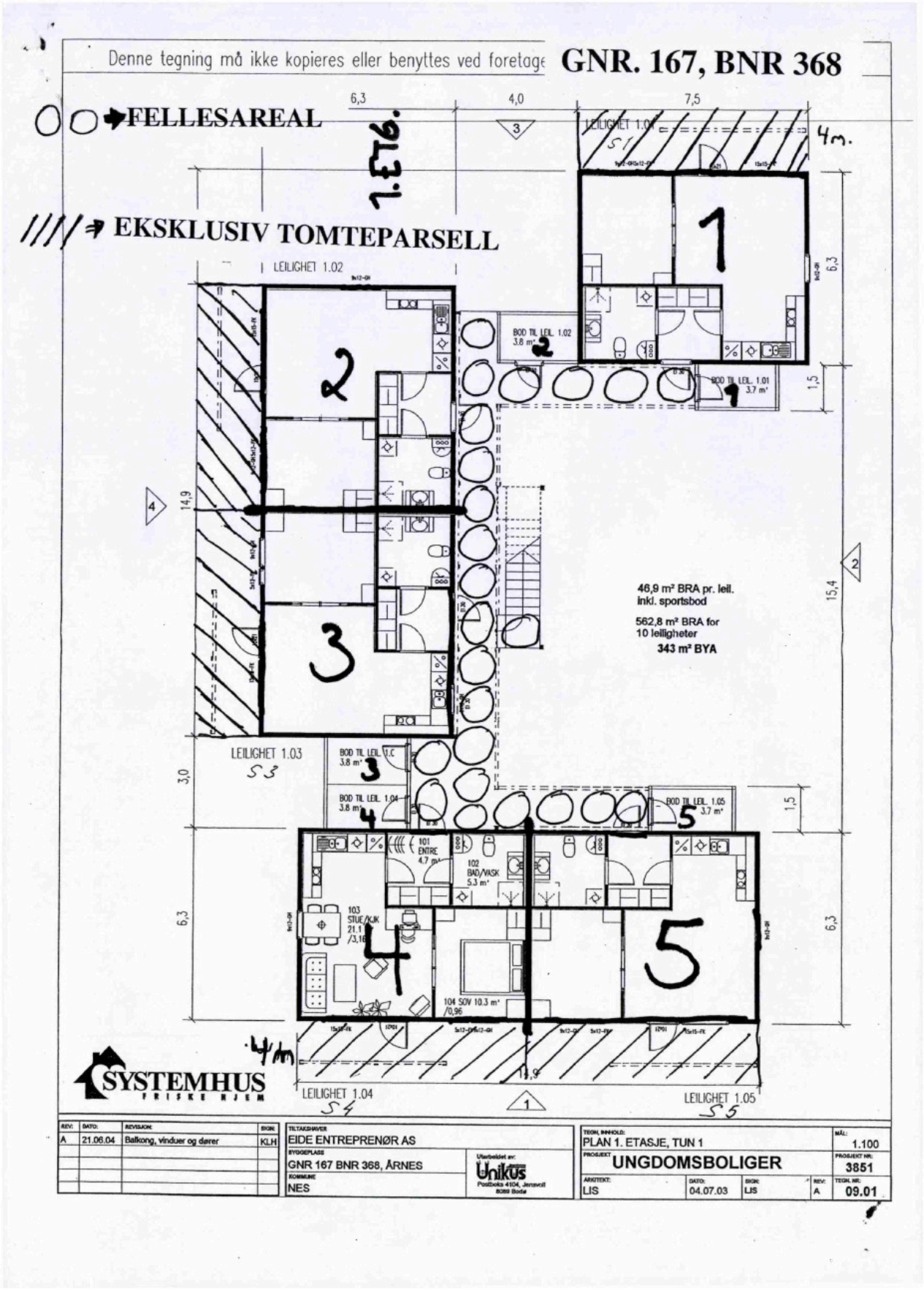
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

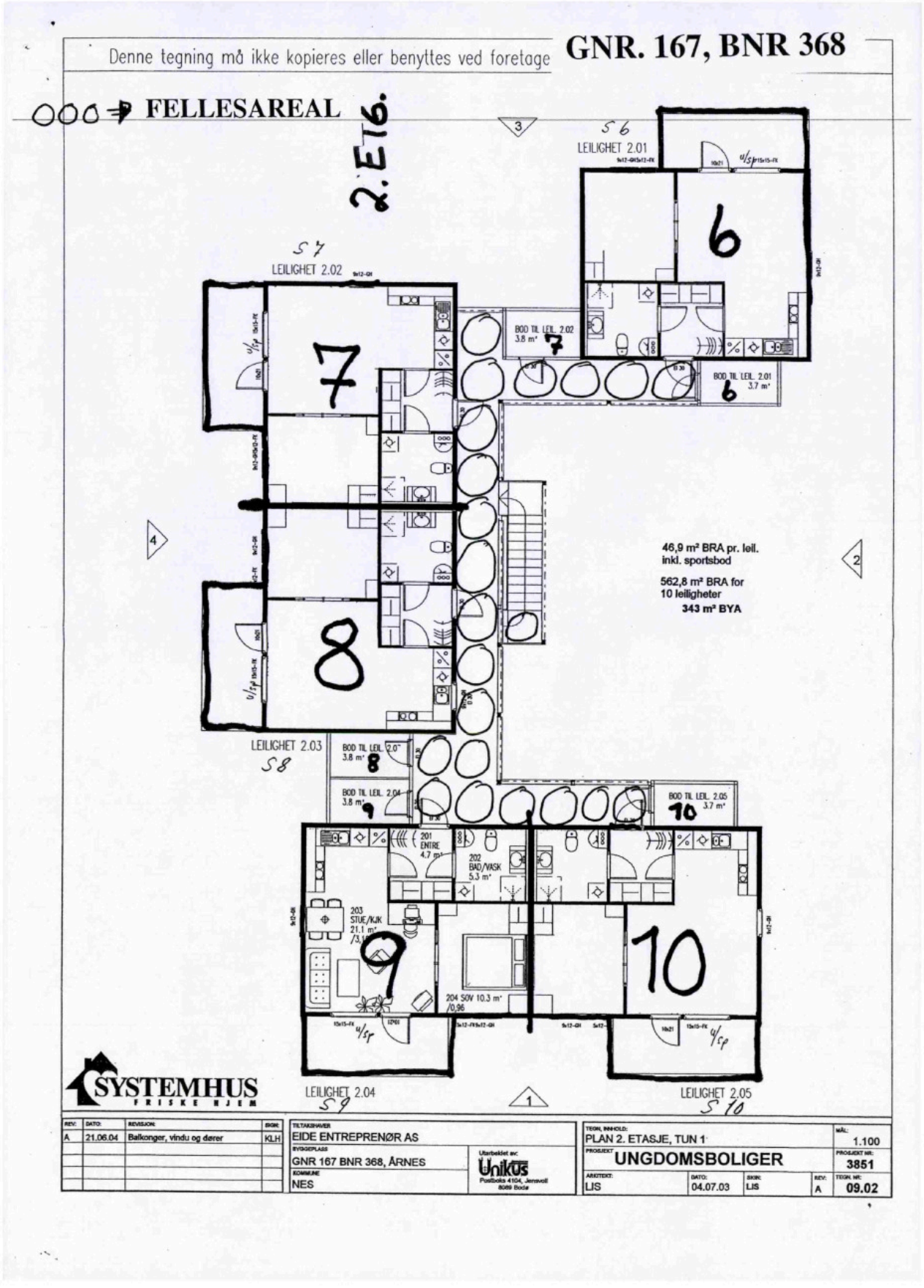
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
167	368	1-36		Nes	kommune

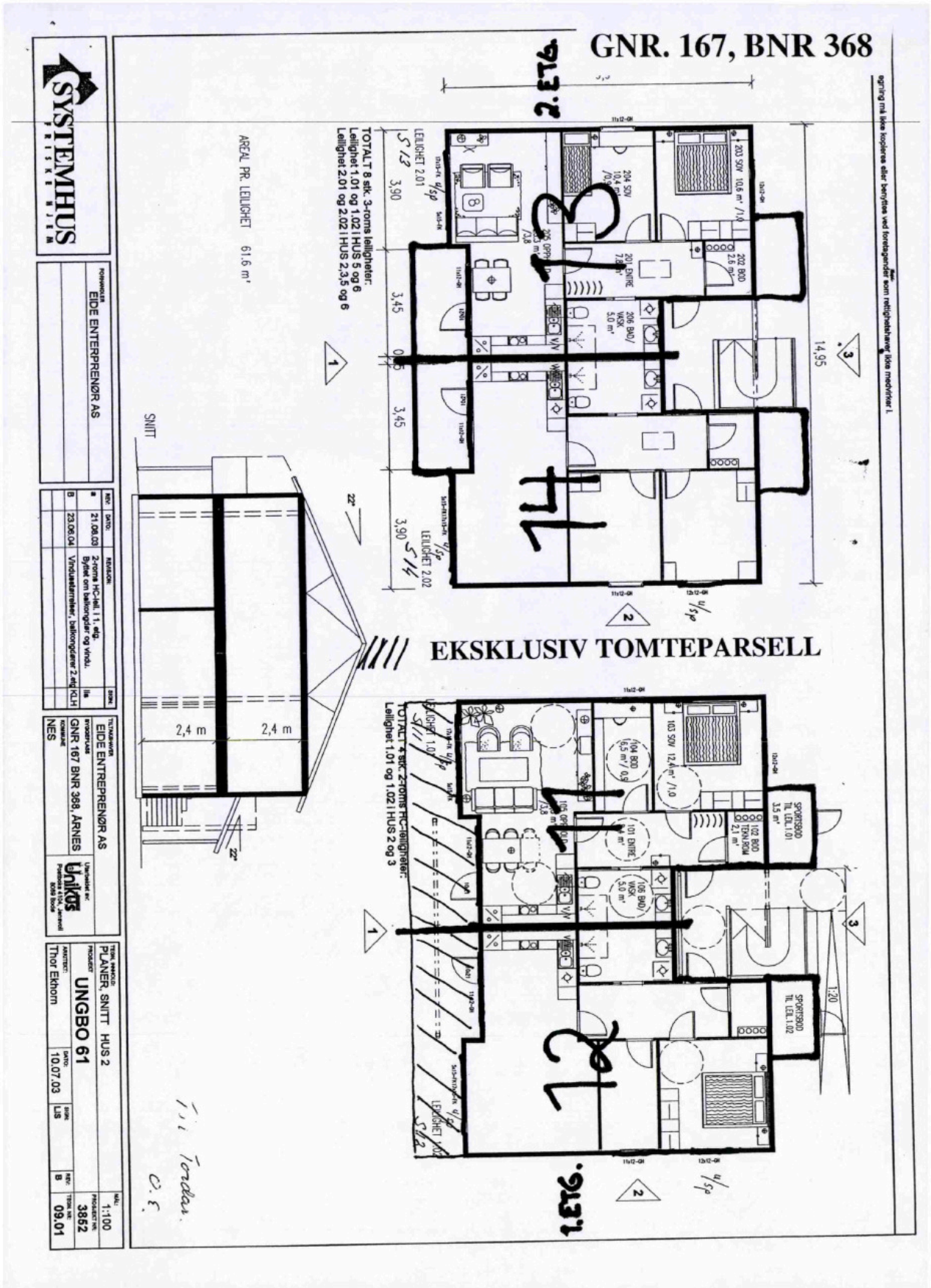
Dato	Stempel og underskrift
12.05.2005	Areal- og ressursavdelingen

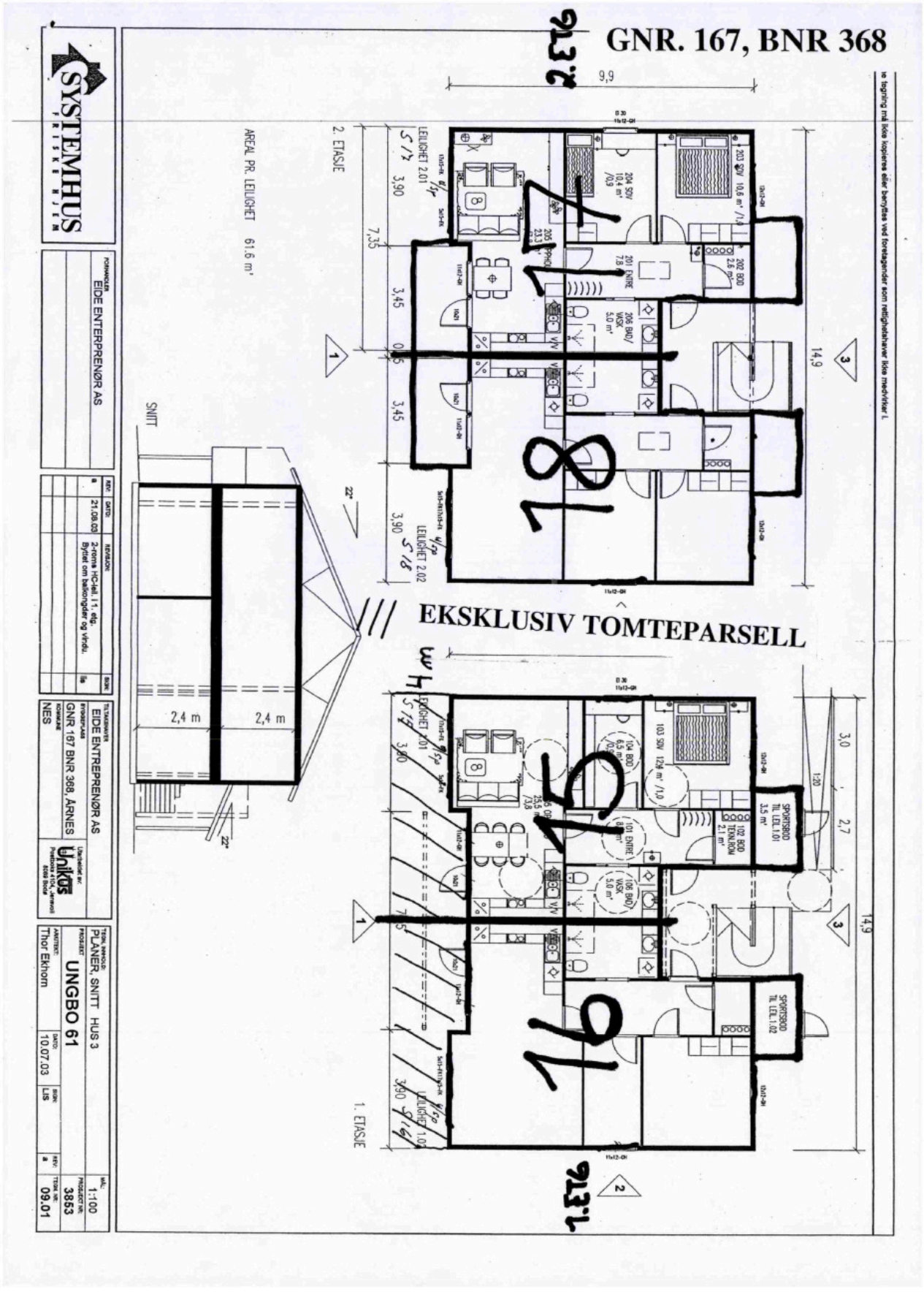
Noter:

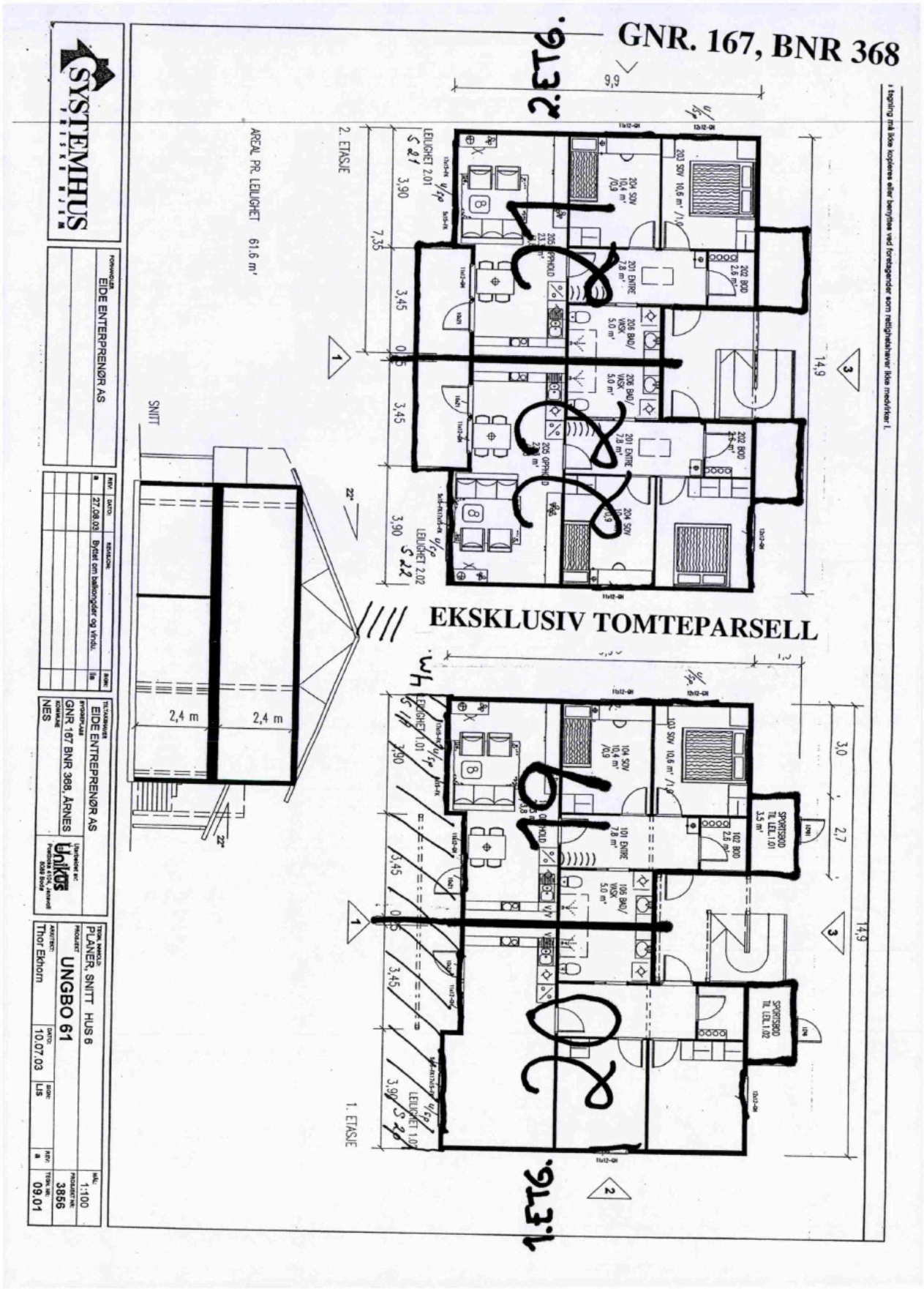
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

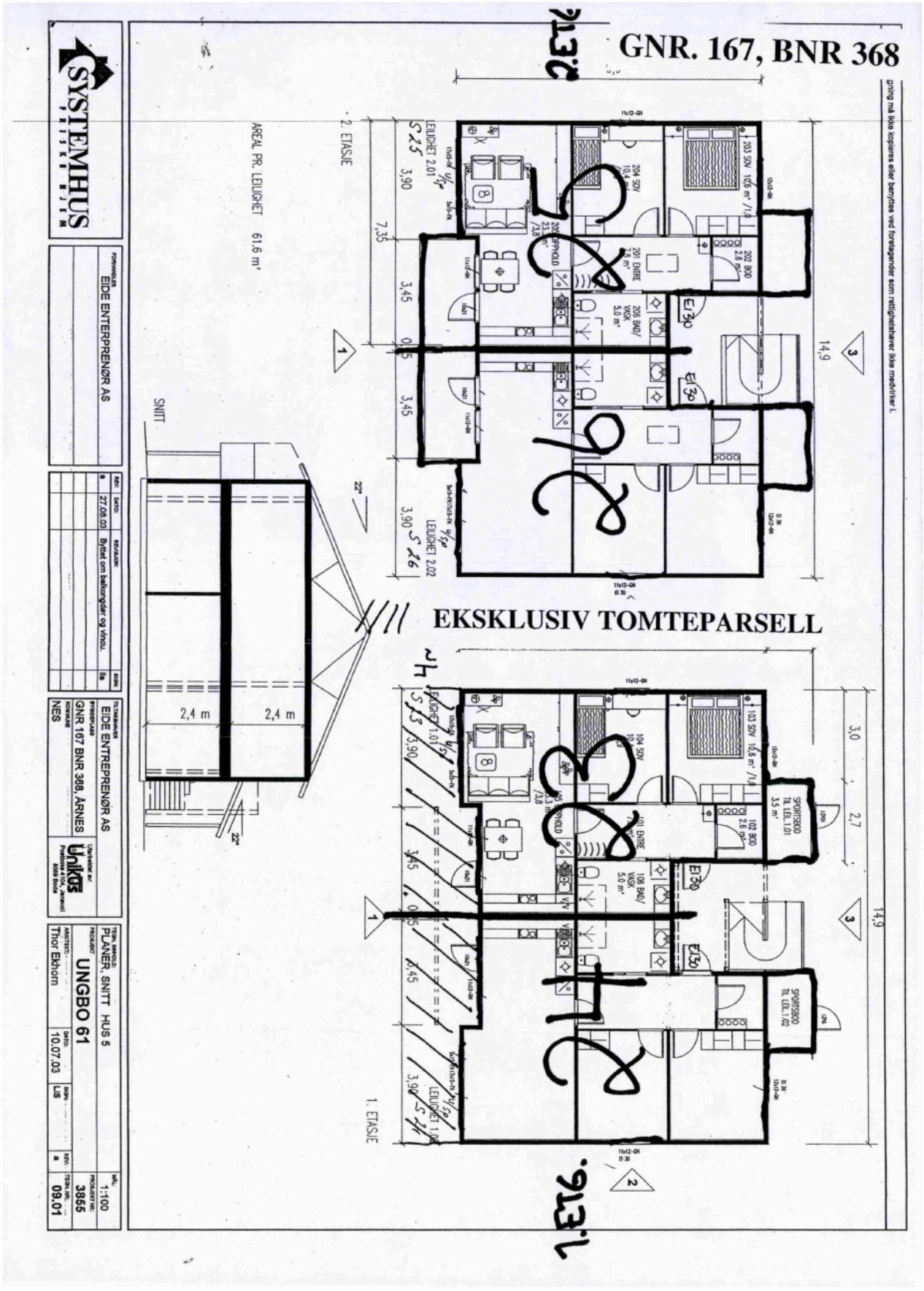

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretage
GNR. 167, BNR 368
FELLESAREAL
EKSKLUSIV TOMTEPARSELL
1.ETG.
LEILIGHET 1.01
LEILIGHET 1.02
LEILIGHET 1.03
LEILIGHET 1.04
LEILIGHET 1.05
BOD TIL LEIL. 1.02 3.8 m²
BOD TIL LEIL. 1.01 3.7 m²
BOD TIL LEIL. 1.03 3.8 m²
BOD TIL LEIL. 1.04 3.8 m²
BOD TIL LEIL. 1.05 3.7 m²
101 ENTRE 4.7 m²
102 BAD/VASK 5.3 m²
103 STUE/KJK 21.1 /3,16
104 SOV 10.3 m² /0,96
46,9 m² BRA pr. leil. inkl. sportsbod
562,8 m² BRA for 10 leiligheter
343 m² BYA
SYSTEMHUS
FRISKE HJEM
REV: A
DATO: 21.06.04
REVISJON: Balkong, vinduer og dører
SIGN: KLH
TILTAKSHAVER: EIDE ENTREPRENØR AS
BYGGEPLASS: GNR 167 BNR 368, ÅRNES
KOMMUNE: NES
Utarbeidet av: Unikus Postboks 4104, Jensvoll 8069 Bodø
TEGN. INNHOLD: PLAN 1. ETASJE, TUN 1
MÅL: 1.100
PROSJEKT: UNGDOMSBOLIGER
PROSJEKT NR: 3851
ARKITEKT: LIS
DATO: 04.07.03
SIGN: LIS
REV: A
TEGN. NR: 09.01

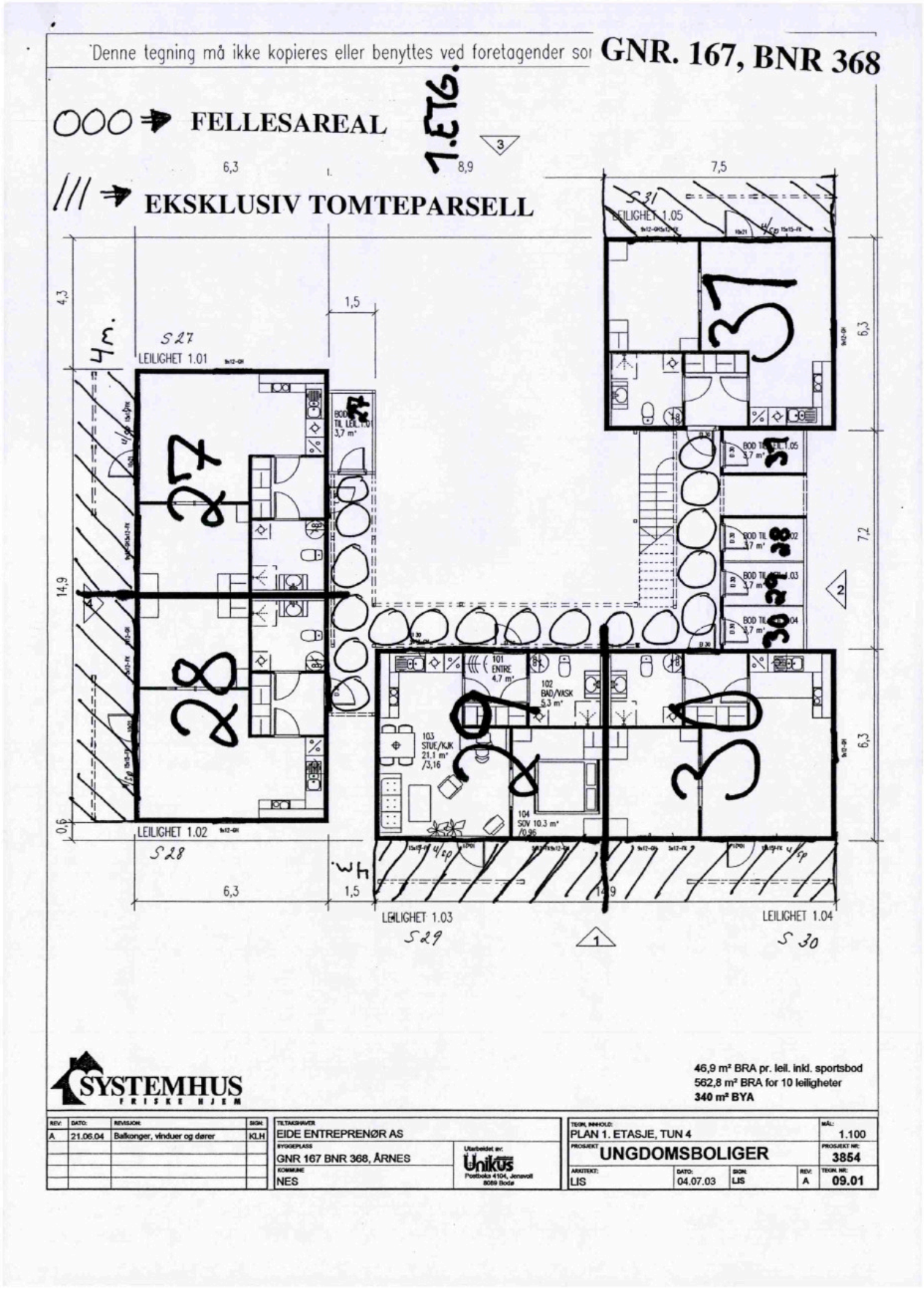

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretage
GNR. 167, BNR 368
FELLESAREAL
2.ETG.
LEILIGHET 2.01
LEILIGHET 2.02
LEILIGHET 2.03
LEILIGHET 2.04
LEILIGHET 2.05
BOD TIL LEIL. 2.02 3.8 m²
BOD TIL LEIL. 2.01 3.7 m²
BOD TIL LEIL. 2.03 3.8 m²
BOD TIL LEIL. 2.04 3.8 m²
BOD TIL LEIL. 2.05 3.7 m²
201 ENTRE 4.7 m²
202 BAD/VASK 5.3 m²
203 STUE/KJK 21.1 m²
204 SOV 10.3 m²
46,9 m² BRA pr. leil. inkl. sportsbod
562,8 m² BRA for 10 leiligheter
343 m² BYA
SYSTEMHUS
FRISKE HJEM
A 21.06.04 Balkonger, vindu og dører KLH
TILTAKSHAVER EIDE ENTREPRENØR AS
BYGGEPLASS GNR 167 BNR 368, ÅRNES
KOMMUNE NES
Utarbeidet av: Unikus Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø
TEGN. INNHOLD: PLAN 2. ETASJE, TUN 1
PROSJEKT: UNGDOMSBOLIGER
ARKITEKT: LIS
DATO: 04.07.03
SIGN: LIS
REV: A
MÅL: 1.100
PROSJEKT NR: 3851
TEGN. NR: 09.02

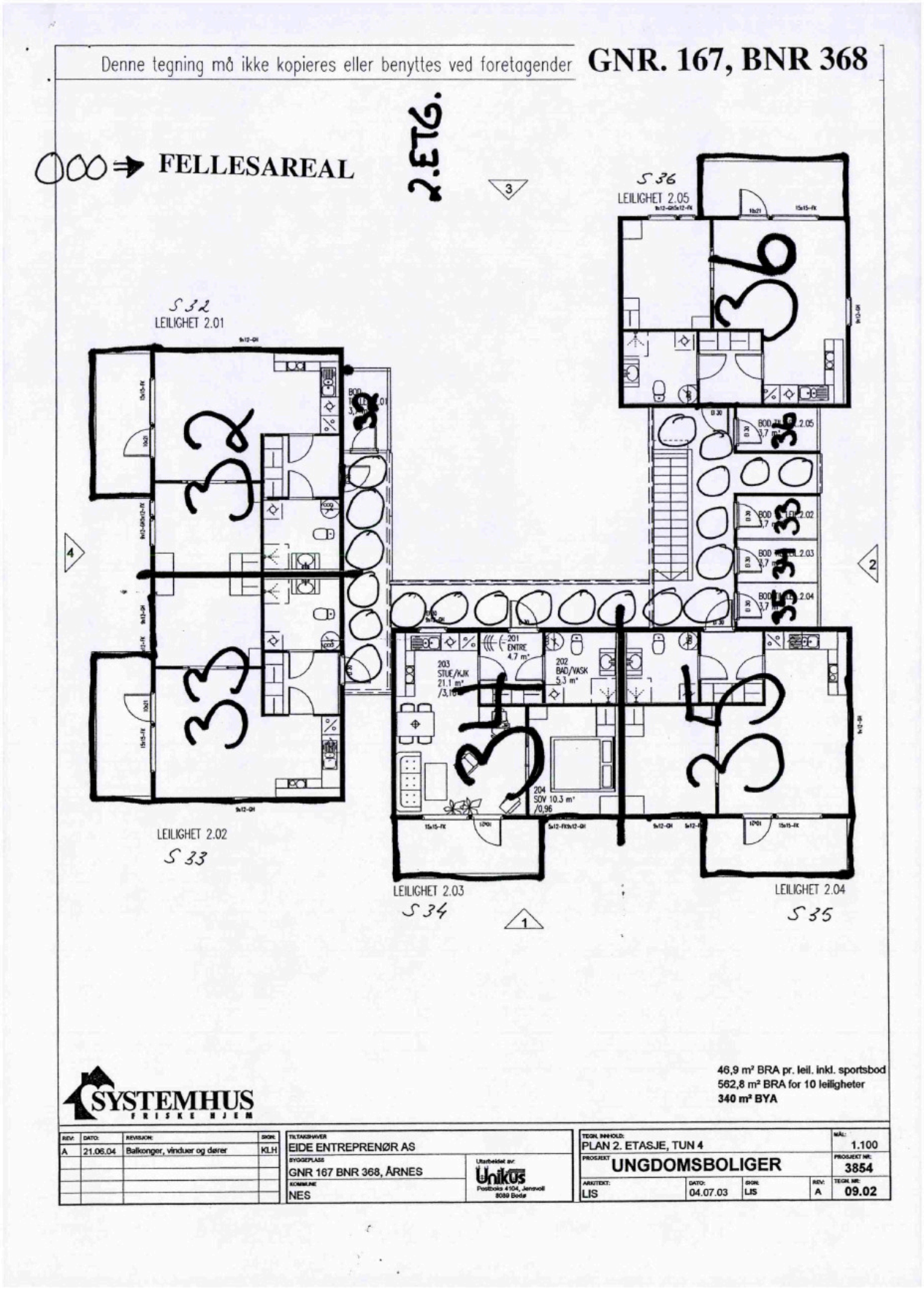

GNR. 167, BNR 368
EKSKLUSIV TOMTEPARSELL
SNITT
AREAL PR. LEILIGHET 61.6 m²
TOTALT 8 stk. 3-roms leiligheter.
Leilighet 1.01 og 1.02 i HUS 5 og 6
Leilighet 2.01 og 2.02 i HUS 2,3,5 og 6
TOTALT 4 stk. 2-roms HC-leiligheter.
Leilighet 1.01 og 1.02 i HUS 2 og 3
SYSTEMHUS
EIDE ENTERPRENØR AS
EIDE ENTREPRENØR AS
GNR 167 BNR 368, ÅRNES
NES
PLANER, SNITT HUS 2
UNGBO 61
Thor Ekhorn
10.07.03
1:100
3852
09.01
1:20

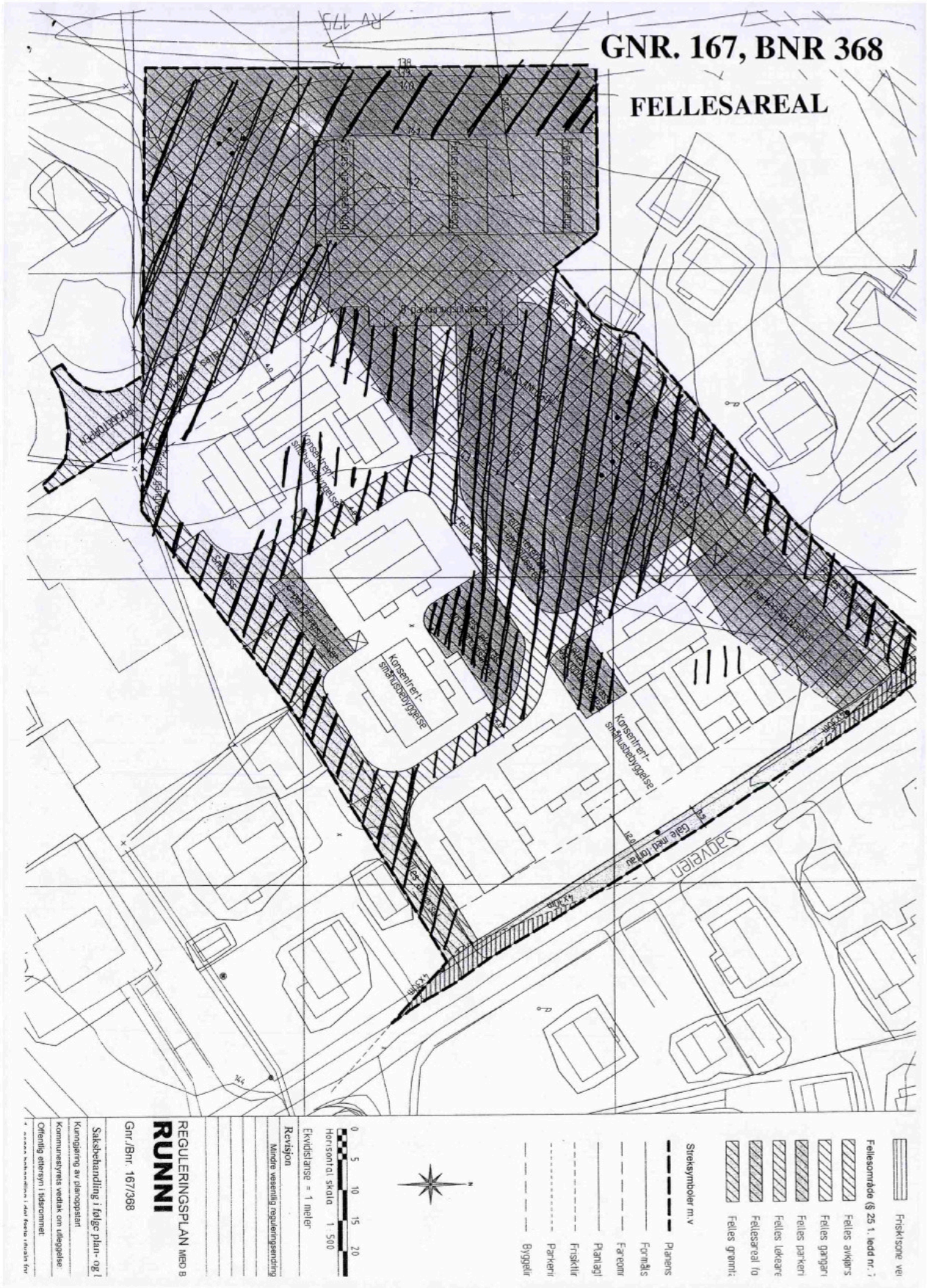

GNR. 167, BNR 368
EKSKLUSIV TOMTEPARSELL
SYSTEMHUS
FORMANN: EIDE ENTREPRENØR AS
REV: a
DATO: 21.08.03
REVISJON: 2-roms HC-leil. i 1. etg. Bytter om balkonglder og vindu.
SIGN: lla
TILTAKSHAVER: EIDE ENTREPRENØR AS
BYGNINGSADR: GNR 167 BNR 368, ÅRNES
KOMMUNE: NES
UNIKOS
TEGN. NAVN/DATO: PLANER, SNITT HUS 3
PROSJEKT: UNGBO 61
ARKITEKT: Thor Ekhorn
DATO: 10.07.03
SIGN: LIS
REV: a
MÅL: 1:100
PROSJEKT NR: 3853
TEGN NR: 09.01
AREAL PR. LEILIGHET 61.6 m²
2. ETASJE
1. ETASJE
SNITT
LEILIGHET 2.01
LEILIGHET 2.02
LEILIGHET 1.01
LEILIGHET 1.02
2,4 m
2,4 m
9,9
14,9
7,35
3,90
3,45
22°

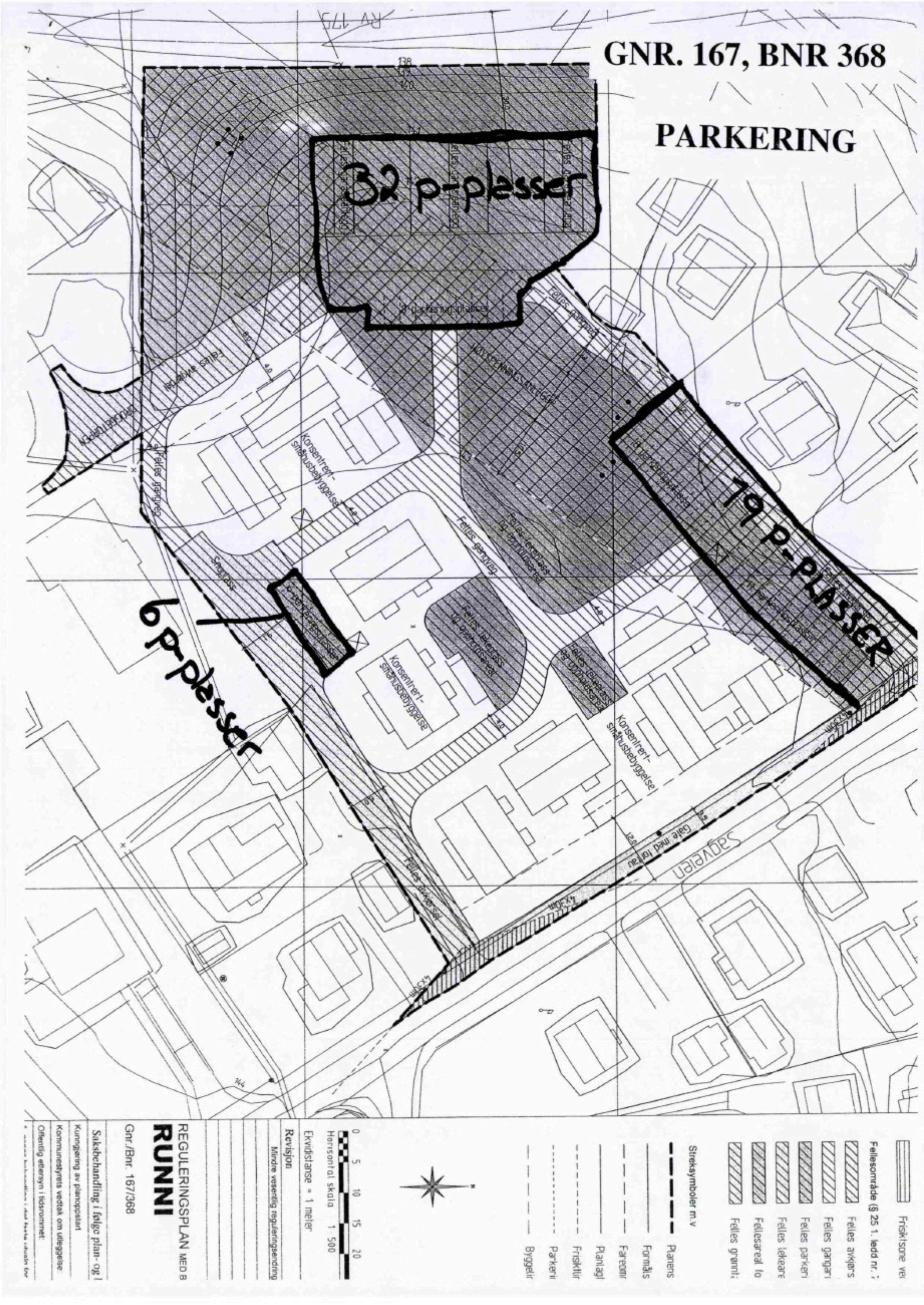

GNR. 167, BNR 368
2.ETG.
1.ETG.
EKSKLUSIV TOMTEPARSELL
2. ETASJE
1. ETASJE
AREAL PR. LEILIGHET 61.6 m²
SNITT
2,4 m
2,4 m
LEILIGHET 2.01
LEILIGHET 2.02
LEILIGHET 1.01
LEILIGHET 1.02
SYSTEMHUS
EIDE ENTREPRENØR AS
GNR. 167 BNR 368, ÅRNES
PLANER, SNITT HUS 6
UNGBO 61
Thor Ekhorn
10.07.03
1:100
3856
09.01
27.08.03
Byttet om balkonglder og vindu.


GNR. 167, BNR 368
EKSKLUSIV TOMTEPARSELL
2. ETASJE
1. ETASJE
AREAL PR. LEILIGHET 61,6 m²
SNITT
2,4 m
2,4 m
22°
LEILIGHET 2.01
LEILIGHET 2.02
LEILIGHET 1.01
LEILIGHET 1.02
SPORTSBOD TIL LEIL. 1.01
SPORTSBOD TIL LEIL. 1.02
14,9
7,35
3,0
2,7
SYSTEMHUS
FORHOLDER
EIDE ENTREPRENØR AS
REV.
DATO
REVISJON
SIGN.
a
27.06.03
Bytte om balkonger og vindu.
lla
TILTAKSHAVER
EIDE ENTREPRENØR AS
EIENDOMSLAG
GNR 167 BNR 368, ÅRNES
KOMMUNE
NES
UTARBEIDET AV
Unikas
TEGN. INNHOLD
PLANER, SNITT HUS 5
PROSJEKT
UNGBO 61
ARKITEKT:
Thor Ekhorn
DATO:
10.07.03
REDN.:
LJS
REV.:
a
TEGN. NR.
09.01
MÅL:
1:100
PROSJEKT NR:
3865


Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender sor
GNR. 167, BNR 368
FELLESAREAL
EKSKLUSIV TOMTEPARSELL
1.ETG.
LEILIGHET 1.01
LEILIGHET 1.02
LEILIGHET 1.03
LEILIGHET 1.04
LEILIGHET 1.05
101 ENTRE 4,7 m²
102 BAD/VASK 5,3 m²
103 STUE/KJK 21,1 m² /3,16
104 SOV 10,3 m² /0,96
SYSTEMHUS
FRISKE HJEM
46,9 m² BRA pr. leil. inkl. sportsbod
562,8 m² BRA for 10 leiligheter
340 m² BYA
A | 21.06.04 | Balkonger, vinduer og dører | KLH
TILTAKSHAVER: EIDE ENTREPRENØR AS
BYGGEPLASS: GNR 167 BNR 368, ÅRNES
KOMMUNE: NES
Utarbeidet av: Unikus Postboks 4104, Jensvoll 8069 Bodø
TEGN. INNHOLD: PLAN 1. ETASJE, TUN 4
PROSJEKT: UNGDOMSBOLIGER
MÅL: 1.100
PROSJEKT NR: 3854
ARKITEKT: LIS | DATO: 04.07.03 | SIGN: LIS | REV: A | TEGN. NR: 09.01


Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender
GNR. 167, BNR 368
FELLESAREAL
2.ETG.
LEILIGHET 2.01
S 32
LEILIGHET 2.05
S 36
LEILIGHET 2.02
S 33
LEILIGHET 2.03
S 34
LEILIGHET 2.04
S 35
201 ENTRE 4.7 m²
202 BAD/VASK 5.3 m²
203 STUE/KJK 21.1 m²
204 SOV 10.3 m²
46,9 m² BRA pr. leil. inkl. sportsbod
562,8 m² BRA for 10 leiligheter
340 m² BYA
SYSTEMHUS
FRISKE HJEM
A 21.06.04 Balkonger, vinduer og dører KLH
EIDE ENTREPRENØR AS
GNR 167 BNR 368, ÅRNES
NES
Unikus
PLAN 2. ETASJE, TUN 4
1.100
UNGDOMSBOLIGER
3854
LIS
04.07.03
LIS
A
09.02


GNR. 167, BNR 368
FELLESAREAL
Konsentrert-småhusbebyggelse
Konsentrert-småhusbebyggelse
Konsentrert-småhusbebyggelse
Sagveien
Gang- og sykkelvei
Friskt sone vei
Felles avkjørs
Felles gangari
Felles parkeri
Felles lekeare
Fellesareal lo
Felles grønnst
Streksymboler m.v
Planens
Formåls
Faregrer
Plantegl
Frisktlir
Parkeri
Byggelir
Horisontal skala 1 500
Ekvidistanse = 1 meter
Revisjon
Mindre vesentlig reguleringsendring
REGULERINGSPLAN MED B
RUNNI
Gnr./Bnr. 167/368
Saksbehandling i følge plan- og l
Kunngjøring av planoppstart
Kommunestyrets vedtak om utlegelse
Offentlig ettersyn i tidsrommet

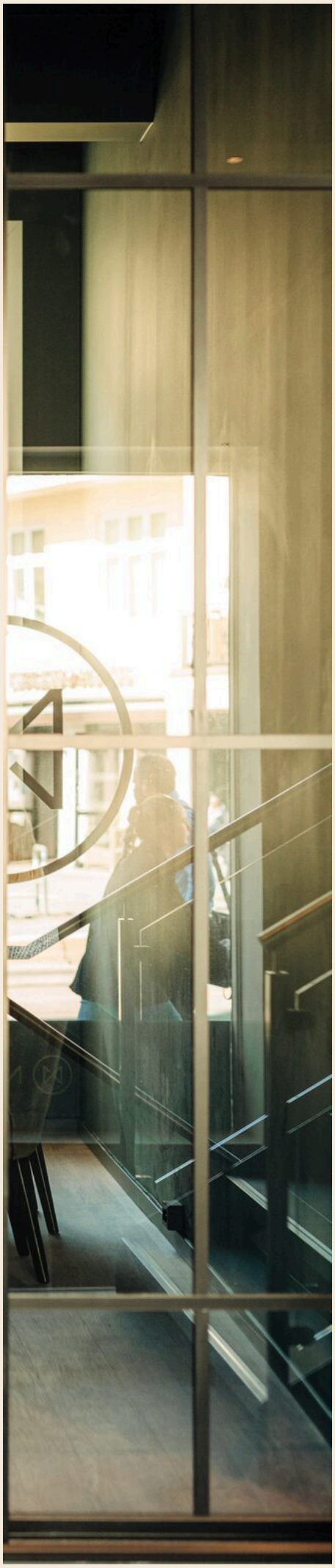

GNR. 167, BNR 368
PARKERING
32 p-plasser
19 P-PLASSER
6 p-plasser
Konsentrert-småhusbebyggelse
Felles gangveg
Felles avkjørsel
Sagveien
Gate med fortau
REGULERINGSPLAN
RUNNI
Gnr./Bnr. 167/368
Saksbehandling i følge plan- og
Kunngjøring av planoppstart
Kommunestyrets vedtak om utleggelse
Offentlig ettersyn i tidsrommet
Revisjon
Mindre vesentlig reguleringsendring
Ekvidistanse = 1 meter
Horisontal skala 1 : 500
Streksymboler m.v
Fellesområde (§ 25 1. ledd nr.

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0059/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sagtunet 1C 2150 ÅRNES
Matrikkel: Gnr 167, bnr 368, snr 22 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166