PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

SAGBRÅTAN 1C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

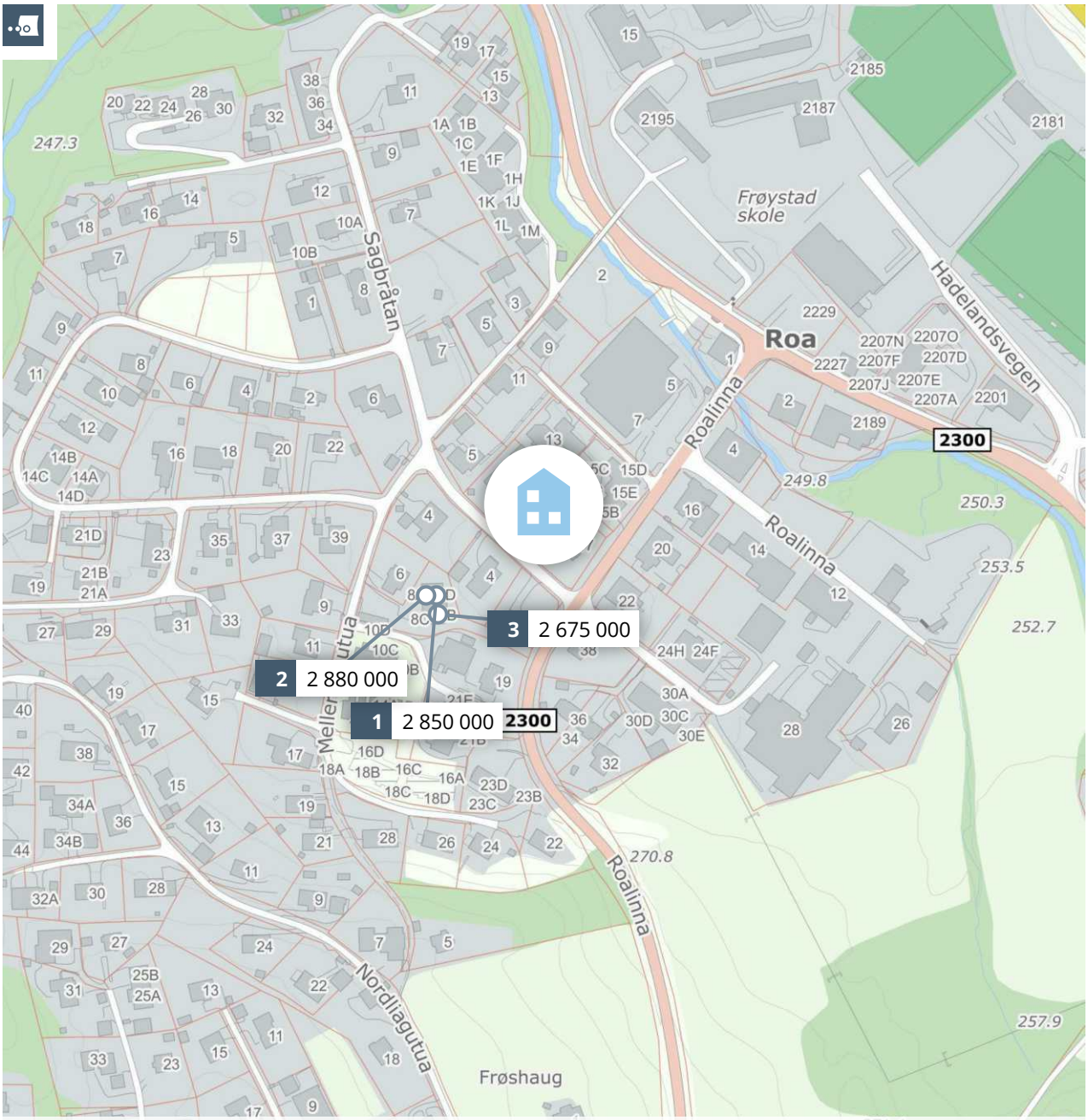
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SAGBRÅTAN 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 02.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vegar Volla.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagbråtan 1 C, 2740 ROA

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 59 BNR 295 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3234 LUNNER GRUNNKRETS ROA

Verdivurdert til

1 350 000

1 325 000	2 675 000	51 442
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	9 072
Formue	37 813
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mellerudgutua 8 D 61 m² 2022 1. etg 2 sov	19.07.2023	1 550 000	**1 450 000**	1 400 000	2 850 000	**46 721**
2	Mellerudgutua 8 A 63 m² 2022 2. etg 2 sov	26.09.2024	1 530 000	**1 530 000**	1 350 000	2 880 000	**45 714**
3	Mellerudgutua 8 B 64 m² 2022 1. etg 2 sov	27.08.2025	1 550 000	**1 275 000**	1 400 000	2 675 000	**41 797**

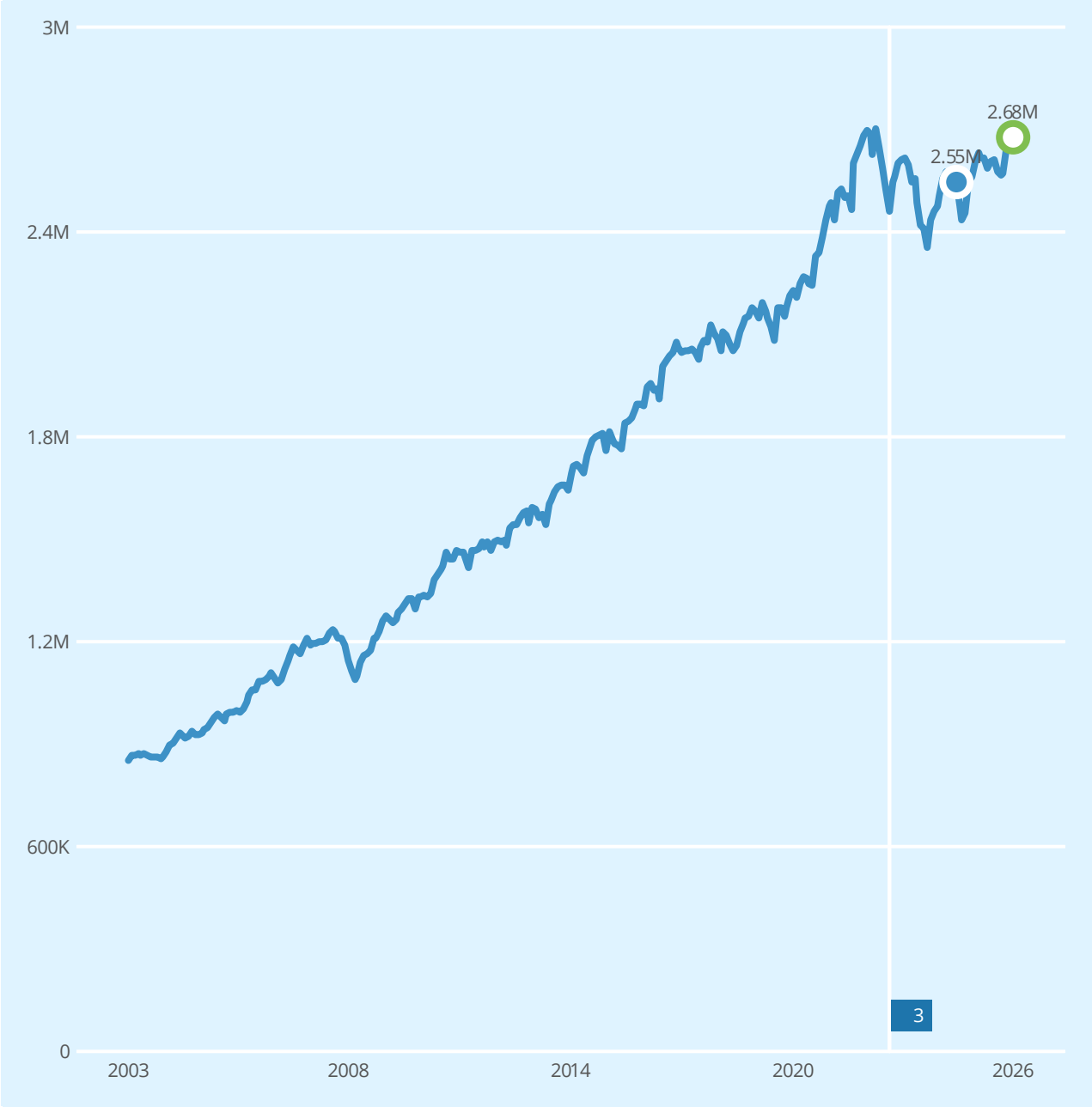
Lys og moderne 2-roms med østvendt terrasse, parkering m/el-billader – sentralt på Roa.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.09.2024		26.09.2024	-	1 220 000	1 325 000	2 545 000

Leiligheter til salgs i LUNNER kommune nå

3
leiligheter til salgs

2.7M

2 567 000 Prisantydning i snitt

2.5M

2.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

148
dager

Leiligheter solgt i LUNNER kommune siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

3.4M

3 362 000 Prisantydning i snitt

3 334 000 Salgspris i snitt

3.3M

Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 252 Akershus fylke i snitt siste 6 mnd

51 442 Sagbråtan 1 C Totalpris 2 675 000

50 162 LUNNER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sagbråtan 1 C, 2740 ROA

LUNNER kommune

gnr. 59, bnr. 295

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18585-1733 **Referansenummer:** PJ1626

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sven Landell

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norsk Byggsakkyndig AS

Rapportansvarlig



Sven Landell
Uavhengig Takstingeniør
sven@landell.no
997 24 933

Sagbråtan 1 C, 2740 ROA
Gnr 59 - Bnr 295
3234 LUNNER

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Forholdsvis ny leilighet i lyse og trivelig farger med lite slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg fra 2023 fundamentert med betong på ukjent grunn med ukjent drenering. Yttervegger oppført med bindingsverk, kledd med liggende trepanel. Pulttak med ukjent tekking (ikke besiktiget). Vinduer med malte trekarmer og 3-lags energiglass fra 2023. Fabrikkmalt glatt ytterdør. Terrassedør med malte trekarmer og 3-lags energiglass.
Østvendt markterrasse på ca. 12 m² i følge tidligere salgsoppgave, oppført med impregnert spaltegulv. Lys og stikk montert.

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 fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Fliser på gulv i bad og dels entré, ellers 3-stavs parkett i øvrige rom.
Vegger i bad med fliser, ellers malte MDF-panelplater i øvrige rom.
Himlinger med folierte himlingsplater i alle rom.
Støpt gulv i 1. etasje. Trebjelkelag i etasjeskiller.
Tilrettelagt for stålpipe. Ildsted ikke montert.
Fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i hvit glatt utførelse med heldekkende servant, speil med integrert ledlys, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Besiktelsen er basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med beige glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system i plast besiktet fra rørskap i bad.
Avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen.
Balansert ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 100 L plassert i bad.
Basert på elektrisk oppvarming. Ingen fastmonterte varmekilder.
Luft til luft varmepumpe. Gulvvarme i bad og flislagt del i entré.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Tilsyn utført 4. november 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnet stort snøfall er terrengforhold ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

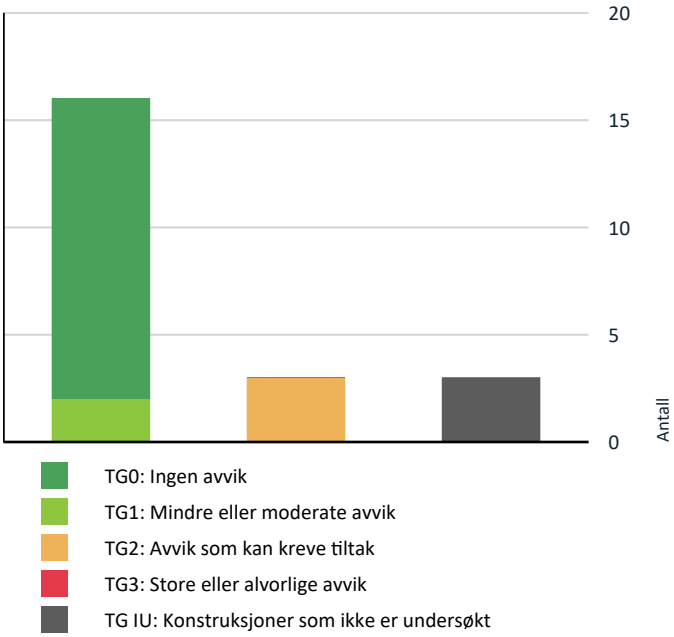
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sagbråtan 1 C, 2740 ROA
Gnr 59 - Bnr 295
3234 LUNNER

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Tilstanden er visuelt besiktet samt utført i henhold til eiers/rekvirents opplysninger og fremlagte dokumenter. Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 3-lags energiglass fra 2023.

TG 0 Dører

Fabrikkmalt glatt ytterdør. Terrassedør med malte trekarmer og 3-lags energiglass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt markterrasse på ca. 12 m² i følge tidligere salgsoppgave, oppført med impregnert spaltegulv. Lys og stikk montert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligbygg fra 2023 fundamentert med betong på ukjent grunn med ukjent drenering. Yttervegger oppført med bindingsverk, kledd med liggende trepanel. Pulttak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

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 fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Fliser på gulv i bad og dels entré, ellers 3-stavs parkett i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte MDF-panelplater i øvrige rom. Himlinger med folierte himlingsplater i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe fuktmerker i laminatgulv utenfor bad, som skyldes tidligere drikkestasjon for husdyr. Ellers mindre krympesprekker (fragliding) i langskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men ny eier vurderer selv tiltak.

Tilstandsrapport

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i 1. etasje. Trebjelkelag i etasjeskiller.

TG IU Pipe og ildsted

Tilrettelagt for stålpipe. Ildsted ikke montert.

TG 0 Innvendige dører

Fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i hvit glatt utførelse med heldekkende servant, speil med integrert ledlys, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Besiktelsen er basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 67 mm. høydeforskjell på toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig tettesjikt/membran under klemring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av servantskap i hvit glatt utførelse med heldekkende servant, speil med integrert ledlys, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom bak garderobeskap mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med beige glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør-i-rør system i plast besiktet fra rørskap i bad.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 100 L plassert i bad.

TG 0 Varme generelt

Basert på elektrisk oppvarming. Ingen fastmonterte varmekilder. Luft til luft varmepumpe. Gulvvarme i bad og flislagt del i entré.

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Tilsyn utført 4. november 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

-Se varsel om avvik i tilsynsrapport datert 4. november 2025.
-Samsvarserklæring for nyanlegg, er ikke fremvist.
-Samsvarserklæring for el-billader, er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. 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



TOMTEFORHOLD

TG IU Terrengforhold

Grunnet stort snøfall er terrengforhold ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

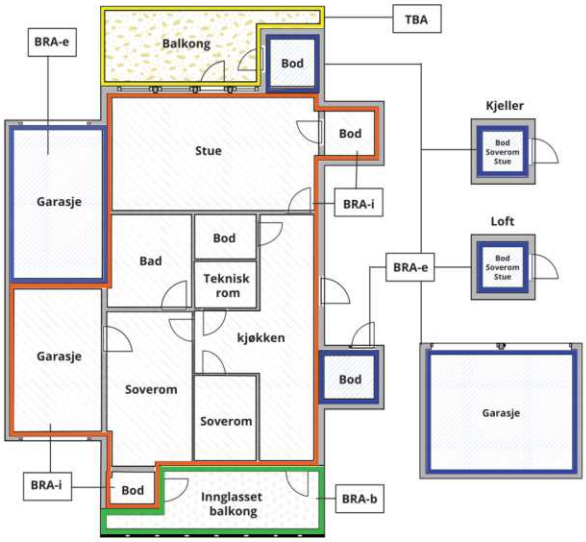
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
1. etasje	52			52	12
Bakkeplan		5		5	
SUM	**52**	**5**			**12**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, bod		
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Arealene er oppmålt til 52,48 m² nedjustert til 52 m². Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen var ny 2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	49	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Sven Landell	Takstingeniør
	Rikke Einlyng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	59	295		0	1021.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sagbråtan 1 C

Hjemmelshaver
Sagbråtan Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SAGBRÅTAN BORETTSLAG	932273802		Ringbo BBL	Einlyng Rikke Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
2	5 000	37 813	*31.12.2025*	1 325 000	*05.02.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt, med gangavstand til Roa er et trivelig tettsted med et godt lokalmiljø og flotte turmuligheter i nærområdet. Samtidig er du bare en kort togtur unna både Oslo og Gjøvik, noe som gir stor fleksibilitet for jobb og fritid. Her kan du bo sentralt - men tilbaketrukket! Eiendommen har sentral og solrik beliggenhet i barnevennlige og rolige omgivelser nær Roa sentrum med både dagligvarebutikker, ungdomsskole, barnehage, buss- og tog-kommunikasjon. Avstanden til Oslo og Gardermoen er h.h.v. ca. 55 og 50 km.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Tomten er forholdsvis flat, opparbeidet/tilsådd. Gruset adkomstvei og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Leilighetsbygg over 2 plan bestående av 6 leiligheter fordelt med 3 leiligheter i hver etasje. Den aktuelle andelen ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og bod. Fra stue er det utgang til en østvendt balkong på ca. 12 m². Andelen har eksklusiv bruksrett til bod på ca. 5 m² på bakkeplan og en biloppstillingsplass med el-billader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93068201			

Kommentar
Forsikret gjennom sameiets fellespolise. Seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.01.2026	Sendt via system	Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2026	Hjemmelsforhold, adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal	Fremvist		Nei
Eier	02.02.2026	Under befaring	Fremvist		Nei
Tegninger	16.11.2022	TGK Bygg AS	Fremvist		Nei
Tilsynsrapport	04.11.2025	Glitre Nett	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260039

Selger 1 navn
Rikke Marie Einlyng

Gateadresse
Sagbråtan 1C

Poststed	Postnr
ROA	2740

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260039

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært utført el kontroll i november 25.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec, ved utebod/parkering.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260039

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260039

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Marie Einlyng	e9586f811dce482d718a95e502c50883b65946fe	02.02.2026 11:55:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260039

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Sagbråtan 1C, 2740 ROA**	
Dato for energimerking **15.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259620**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301146094**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **102,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **118,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 139 kWh**

Boligopplysninger:

Sagbråtan Borettslag	Vår ref.:	184/2	Fødselsdato eier: 13.11.1998
Sagbråtan 1 C	Type:	BORETTSLAG	
2740 ROA	Eiere:	Rikke Marie Einlyng	
Organisasjonsnr: 932 273 802	Andelsnr:	2	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 072

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 804
	Renter total fellesgjeld	5 576
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	50
	Abonnementsgebyr vann og avløp	392
Måler:	Vann og avløp Sagbråtan BRL: Enhet: 184/2 (1841 - 2)	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 325 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 325 000
Klient ajourf. lån:	8 650 000	Klient gj. s. årsoppg.:	7 150 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808137384, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 05.02.2026: 7 150 000

Andel av saldo: 1 325 000

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.12.2043 (siste termin 31.12.2073)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2043 utgjøre ca kr 1 547,00 per måned for denne boligen

Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader. Ringbo justerer den delen av felleskostnader som går til betjening av IN-lån kvartalsvis i forhold til rente på lån. Videre avregnes innbetalte felleskostnader mot faktiske lånekostnader 2 ganger årlig, og andelseier krediteres tilgodehavende eller faktureres utestående basert på denne avregningen. Avregninger knyttet til borettslagets IN-lån følger eier av leiligheten på avregningstidspunktet. Andelseier har anledning til å nedbetale på IN-lån i forbindelse med forfall på lånet. Långiver tar et gebyr på kr 1 000,- pr. innbetaling. Kontakt Ringbo BBL for mer informasjon om nedbetaling. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingrid Haug Laursen
Adresse:	Sagbråtan 1B
Postnr/-sted:	2740 ROA
Telefon:	Mob.: 95809033
E-post:	ingrid.hl@ hotmail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 325 000	Andre inntekter:	1 015
Annen formue:	37 813	Utgifter:	72 750		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 325 000
Andelsnr: 2		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	3054/59

Boligopplysninger:

Sagbråtan Borettslag	Vår ref.:	184/2	Fødselsdato eier: 13.11.1998
Sagbråtan 1 C	Type:	BORETTSLAG	
2740 ROA	Eiere:	Rikke Marie Einlyng	
Organisasjonsnr: 932 273 802			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1021.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93068201

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	52.6
Parkeringstype:	Garasjeuthus ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem Ringbo		

Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget, jfr. Ringbos vedtekter 2-1, ledd 5. Informasjon om innmelding og betaling finner du på vår hjemmeside www.ringbo.no.

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Sagbråtan Borettslag



Tid og sted

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Ingrid sin leilighet

RINGBO

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Sagbråtan Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Møtested: Ingrid sin leilighet

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Maling/beising av veranda

Det ble anbefalt maling/beising av veranda av byggefirmaet. Dette må vurderes.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Grethe Brændhagen er på valg.

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Styret i Sagbråtan Borettslag

Sagbråtan Borettslag - Årsmelding 2024

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Lunner kommune og har orgnr. 932273802.

Det er 6 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Ingrid Haug Laursen
STYREMEDLEM, Eva Steinvik
STYREMEDLEM, Grethe Brændhagen
VARAMEDLEM, Ahmad Mohamad Alhaffar
VARAMEDLEM, Vårin Marie Eitrheim

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.
Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 93068201

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skade til Ringbo via portal, e-post, telefon 32 11 36 00, eller direkte til forsikringsrådgiver Jonny Fjellstad, mobil 947 93 990.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring

For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring

Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav. For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Ekstraordinær generalforsamling 28.02.24

Saker:

- Overvåkning av parkeringsplass

Generalforsamlingen har godkjent videoovervåkning på borettslagets parkeringsplass. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Styremøte 25.04.24

Saker:

- Solskjerming på fremside av bygningen. Beboere kan kjøpe på egenhånd, men fargen må være lik (lys beige).

Styremøte 01.11.24

- Gikk igjennom budsjettet for neste år og godkjente.

Ettårsbefaring 14.11.24

Kjøpte diverse utstyr til fellesarealet for sommeren.

Styrets planer for året

- Beise/male veranda.

- Vedlikehold av vannsystem og bytte av blandebatteri før sommeren.

Diverse

For at borettslaget skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av andelseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.01.2025

Disponible midler

	Regnskap 18. okt 2023 - 31. des 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**0**
B. Endring i disponible midler	
Årets resultat (se resultatregnskap)	126 246
Endring anleggsmidler	-17 300 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	8 650 000
Endringer i andre langsiktige poster	8 680 000
B. Årets endringer i disponible midler	**156 246**
C. Disponible midler pr. 31.12	**156 246**
Omløpsmidler	174 110
- Kortsiktig gjeld	17 864
Disponible midler	**156 246**

Resultatregnskap Sagbråtan Borettslag

	Note	Regnskap 18. okt 2023 - 31. des 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader		267 380	228 430	228 430
Innkrevde renter lån		522 682	489 616	406 829
Andre driftsinntekter	1	61 172	56 376	60 303
SUM INNTEKTER		**851 234**	**774 422**	**695 562**
KOSTNADER				
Revisjonshonorar		0	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		37 058	32 500	33 000
Andre forvaltningstjenester		5 000	5 000	5 000
Vaktmestertjenester		0	30 000	0
Kontingent til Ringbo		1 800	1 800	1 800
Vedlikehold eiendom	2	12 429	22 000	22 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	12 000	12 000
Vintervedlikehold		8 750	0	30 000
HMS		0	0	6 630
TV/Internett		3 087	3 600	3 600
Forsikringer		18 019	30 000	20 000
Kommunale avgifter	3	104 747	126 906	137 687
Strøm		0	10 000	3 000
Andre driftskostnader	4	14 052	6 000	6 000
SUM KOSTNADER		**204 942**	**284 806**	**285 717**
DRIFTSRESULTAT		**646 292**	**489 616**	**409 845**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER				
Renteinntekter		2 142	0	0
Utbytte		262	0	0
Rentekostnader		-522 450	-489 616	-406 829
NETTO FINANSPOSTER		**-520 046**	**-489 616**	**-406 829**
ÅRETS RESULTAT		**126 246**	**0**	**3 016**
DISPONERING				
Overført til/fra opptjent egenkapital	6	126 246	0	0
SUM DISPONERINGER		**126 246**	**0**	**3 016**

Transaksjon 09222115557541142239 Signert IHL, ES, GB

Balanse Sagbråtan Borettslag

	Note	18. okt 2023 - 31. des 2024
EIENDELER:		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Tomt	5	1 000 000
Bygninger	5	16 300 000
Finansielle anleggsmidler		
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 300 000**
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Restanser felleskostnader		20 758
Andre fordringer		4 354
Bankinnskudd		
Driftskonto		148 998
SUM OMLØPSMIDLER		**174 110**
SUM EIENDELER		**17 474 110**

Transaksjon 09222115557541142239 Signert IHL, ES, GB

Balanse Sagbråtan Borettslag

	Note	18. okt 2023 - 31. des 2024
EGENKAPITAL OG GJELD:		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		30 000
Opptjent egenkapital	6	126 246
SUM EGENKAPITAL	**6**	**156 246**
GJELD		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjon	7	8 650 000
Borettsinnskudd	8	8 650 000
Sum langsiktig gjeld		**17 300 000**
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 375
Leverandørgjeld		4 354
Påløpte ikke forfalte renter		2 223
Annen kortsiktig gjeld		912
Sum kortsiktig gjeld		**17 864**
SUM GJELD		**17 317 864**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**17 474 110**
Pantstillelser	9	17 300 000

Transaksjon 09222115557541142239 Signert IHL, ES, GB

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	18. okt 2023 - 31. des 2024
3608 Tv/internett	4 200
3610 Inndekning av kapitalkostnader (IN)	-1 620
3611 Vann og avløp	58 592
Sum	**61 172**

Note 2 - Vedlikehold

	18. okt 2023 - 31. des 2024
6602 Ventilasjon	2 664
6619 Vedlikehold uteanlegg	2 765
6622 Vedlikehold elektro	7 000
Sum	**12 429**

Note 3 - Kommunale avgifter

	18. okt 2023 - 31. des 2024
7760 Vann og avløp	61 644
7761 Eiendomsskatt	13 700
7762 Renovasjon	29 403
Sum	**104 747**

Note 4 - Andre driftskostnader

	18. okt 2023 - 31. des 2024
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	3 330
7000 Drivstoff	240
7770 Bankomkostninger	10 482
Sum	**14 052**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.18.10.23 :	16 300 000	1 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 300 000	1 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 300 000	1 000 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 6 - Spesifikasjon egenkapital

	18. okt 2023 - 31. des 2024
Egenkapital 18.10.23	0
Innskutt egenkapital	30 000
Årets resultat	126 247
Sum egenkapital 31.12	**156 246**

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	IN-lån etablering
Lånenummer:	**22808137384**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.69 %
Beregnet innfridd:	30.12.2073
Opprinnelig lånebeløp:	8 650 000
Lånesaldo 01.01:	8 650 000
Avdrag i perioden:	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	**7 150 000**
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**1 500 000**
Sum pantegjeld for lån:	**8 650 000**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808137384	3	1 500 000	4 500 000
	2	1 325 000	2 650 000

Note 8 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Pantstillelser

	18. okt 2023 - 31. des 2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	17 300 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	17 300 000

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541142239

Dokument

184 Årsregnskap 18.10.23-31.12.24
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-03-10 13:49:49 CET (+0100) av RINGBO BOLIG AS (RBA)
Ferdigstilt den 2025-03-11 18:32:08 CET (+0100)

Initiativtaker

RINGBO BOLIG AS (RBA)
RINGBO BBL
Organisasjonsnr. 948321475
firmapost@ringbo.no
+4792851824

Underskriverne

Ingrid Haug Laursen (IHL)
Sagbråtan Borettslag
ingrid.hl@hotmail.no
+47958 09 033
Signert 2025-03-11 18:32:08 CET (+0100)

Eva Steinvik (ES)
Sagbråtan Borettslag
evasteinvik22@gmail.com
+47906 10 404
Signert 2025-03-11 18:31:32 CET (+0100)

Grethe Brændhagen (GB)
Sagbråtan Borettslag
skytterjenta@gmail.com
+47994 22 742
Signert 2025-03-10 15:27:45 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sagbråtan Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagbråtan Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 6QLXX-MFS7M-SOY1O-F0OZD-EJS5Z-F1V0M

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Hønefoss, 12. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo document key: 6QLXX-MFS7M-SOY1O-F0OZD-EJS5Z-F1V0M

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Norstrøm, Håvard
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-227067
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-12 21:28:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6QLXX-MFS7M-SOY1O-F0OZD-EJS5Z-F1V0M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKT

Generalforsamling i Sagbråtan Borettslag, Onsdag 09.04.2025.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sagbråtan Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Ingrid sin leilighet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt Stian Blach Moen, Ringbo BBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt Stian Blach Moen, Ringbo BBL

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Grethe Brændhagen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 5
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 5

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Maling/beising av veranda

Det ble anbefalt maling/beising av veranda av byggefirmaet. Dette må vurderes.

Vedtak:
Styret kjøper inn maling og planlegger at arbeidene gjøres på dugnad.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:
Vedtatt styrehonorar på kr. 6 000,- til fordeling for foregående styreperiode.

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Grethe Brændhagen er på valg. Eva Steinvik ønsker å trekke seg ut av styret.

Vedtak:
Grethe Brændhagen ble valgt for 2 år.

Rikke Marie Einlyng ble valgt for 1 år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Ahmad Mohamad Alhaffar ble valgt.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomite.

7.4 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt som borettslagets delegat.

Protokoll for Sagbråtan Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Blach Moen (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Grethe Brændhagen (sign.)	12.04.2025

VEDTEKTER
FOR
SAGBRÅTAN BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sagbråtan borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lunner kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller trivselsreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i

boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer/utearealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av

bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, ref pkt (6) over, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Eksklusiv bruksrett til fellesareal
Visse andeler gis eksklusiv bruksrett til deler av borettslagets fellesareal. Andelseier dekker selv kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av areal omfattet av eksklusiv bruksrett.

4-3 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter fordelingsnøkkelen, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

Kostnader til fiberbredbånd skal likevel fordeles likt mellom andelseierne.

Følgende kostnader skal fordeles etter forbruk: gebyr vann og avløp.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntill 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

TRIVSELSREGLER
FOR
SAGBRÅTAN BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på Trivselsreglene

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

LUNNER KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER
(Plan- og bygningsloven § 12-7)

Områderegulering for Roa

Plan-id: 0533-2017-0014

Vedtatt:

Vedtatt i henhold til Kommunestyrets vedtak 08.03.2022, sak 15/22. Mindre endring vedtatt 07.09.2023, sak 88/23.

DEFINISJONER

PBL	Plan- og bygningsloven.
%-BYA	Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter NS-3940.
%-BRA	Prosent bruksareal er forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet.

1. HENSIKT

Planen legger rammer for videre planlegging, utvikling og utbygging av Roa. Hensikten med planen er å legge til rette for et attraktivt og levende sentrum og tettsted med boliger, forretninger, kontorer, tjenesteyting og møteplasser/grønnstruktur. Ved planlegging og opparbeiding av alle områder innenfor planområdet, skal det legges vekt på løsninger som er preget av helhetlig miljøtenkning.

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner jf. pbl. §§ 12-5 og 12-6:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

- B - Boligbebyggelse
- BFS - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- S - Sentrumsformål
- F - Storvarehandel, plass- og transportkrevende varehandel
- T - Offentlig eller privat tjenesteyting
- IA - Idrettsanlegg
- RP – Renovasjon og post
- E – Energianlegg
- VA - Vann- og avløpsanlegg
- LK - Lekeplass
- BFK - Bolig/forretning/kontor
- BFKT – Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
- FK – Forretning/kontor
- FKT - Forretning/kontor/tjenesteyting
- BK – Bolig/kontor
- SP – Sentrum/park
- N – Næring
- BV- Bensinstasjon/vegserviceanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- S - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- SV - Veg
- SF - Fortau
- SGS - Gang-/sykkelveg
- SVG - Annen veggrunn - grøntareal
- STJ - Trasé for jernbane
- STK - Kollektivtrase for buss
- SKT - Kollektivterminal
- P - Parkeringsplass
- IP - Innfartsparkering

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- GV – vegetasjonsskjerm
- GF - Friområde
- GT - Turveg
- GB - Blågrønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5, 1.ledd nr. 5)

- LNFR - LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5, 1.ledd nr. 6)

- V - Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (§ 12-6, jf. § 11-8)

SIKRINGS-, STØY- og FARESONE (§ 11-8, 3.ledd, a)

- H210 – Rød sone iht. T-1442
- H220 – Gul sone iht. T-1442
- H310 – Ras- og skredfare
- H320 – Flomfare 200 års flom med 20% klimapåslag
- H370 – Høyspenningsanlegg
- H390 – Fare for forurensning i grunn

BESTEMMELSESOMRÅDE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (§ 12-7, 2. ledd)

- # 1 & #2Tillatt med jernbanekulvert
- # 3 Tillatt med fortau langs Roalinna

BÅNDLEGGINGSSONER (§11-8, 3. ledd, d)

- H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§11-8, 3. ledd, c)

- H570 – Hensyn til kulturmiljø
- H560 - Hensyn til naturmiljø

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming {PBL § 12-7 nr. 4)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere (se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

3.2 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner {PBL § 12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

3.3 Overvannshåndtering {PBL § 12-7 nr. 1,4 og 12)

Overvann skal håndteres internt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Det fortsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdragene, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på nedenforliggende eiendom.

a) Overvannsmengder tilsvarende 20-års regn med klimapåslag (40 %) og 30 års gjentaksintervall, skal beregnes med utgangspunkt i Gardermoen nedbørstasjon. Overvannsmengdene skal håndteres lokalt innenfor planområdet, før det ledes mot åpne vannveier etter følgende prinsipp (NORSK VANN's 3-trinnsmodell):
   - Trinn 1: Fang opp, rens og infiltrer
     Avrenning fra mindre regn (< 20 mm)
   - Trinn 2: Forsink og fordrøy
     Avrenning fra store mengder regn (20 mm-40 mm)
   - Trinn 3: Sikre trygge flomveier
     Avrenning fra ekstrem regn (> 40 mm)

b) Overvannshåndtering skal være en integrert del av uteareal ene og bebyggelsen (grønne/blå tak, dammer, regnbed m.m.). Prosjekteringen skal utføres av foretak med kompetanse på overvann.

c) Påslipp av overvann til det kommunale avløpsnettet er som hovedregel ikke tillatt, men kan godkjennes av kommunen ved særskilte tilfeller.

3.4 Vann- og avløp {PBL § 12-7, nr. 4)

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

3.5 Radon {PBL § 12-7, nr. 4)

Alle nye bygninger skal sikres mot radon i henhold til enhver tid gjeldende forskrifter. Ved søknad om bruksendring i eksisterende bygninger skal disse også sikres mot radon.

3.6 Naturmiljø og biologiske forhold {PBL § 12-7, nr. 3)

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) .

3.7 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7, nr. 4)

a) Innenfor planområdet skal ulike trafikantgrupper prioriteres i denne rekkefølgen:
   1. Gående
   2. Syklende
   3. Kollektivtrafikk
   4. Varelevering
   5. Privatbiler

b) Torg og plasser skal legges til rette for myke trafikanter, med bilen som gjest der det er nødvendig. Slike områder skal opparbeides etter prinsippene for sambruk.

c) Alle nye tiltak, offentlige og felles uterom skal opparbeides slik at de ivaretar kravene til universell utforming. Alle innganger skal være lett tilgjengelige og godt synlige.

3.8 Midlertidig bruk (PBL § 12-7, nr. 11)

a) Midlertidig bruk av områdene som er i tråd med planens intensjoner om å styrke byromskvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

b) Rivningstomter tillates ikke brukt til parkering eller lagring.

3.9 Handel

a) Storvarehandel skal lokaliseres utenfor sentrum, med lett tilgang til hovedveg/motorveg. Med storvarehandel menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre og lignende.

b) Detaljhandel skal lokaliseres i sentrum med lett tilgang for gående/syklende. Med detaljhandel menes møbler, hvitevarer, brunevarer, bank, post, matbutikk, vinmonopol, apotek og lignende

3.10 Støy

Støyretningslinjen skal oppfylles ved nye tiltak/transformasjon.

3.11 Byggetiltak langs jernbanen

Byggetiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste jernbanespors senterlinje krever tillatelse fra Bane NOR.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5. Nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Bebyggelsen skal plasseres og bygges slik at det gir høy utnyttelse og attraktive uterom, fellesarealer, offentlige rom og grønnstrukturer.

b) Der det ikke er fastlagt byggegrenser skal bebyggelsen plasseres med fasade i formålsgrense mot gater og byrom.

c) Større trær og vegetasjon som bidrar til å gi området et helhetlig preg skal forsøkes bevart eller erstattes ved nye tiltak innenfor området.

d) Mønehøyde for alle bygg måles fra overkant møne til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

e) Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.

f) Fasademateriale skal domineres av tre.

g) Ved etablering av åtte boenheter eller flere skal minimum 50 % av boligene tilfredsstille krav til tilgjengelighet. For prosjekter med færre enn åtte boliger skal det synliggjøres hvordan deler av bebyggelsen på sikt kan tilfredsstille krav til tilgjengelighet. Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger.

h) <u>Parkering:</u>

- Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye prosjekter avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende krav:

Formål	**Grunnlag (per)**	**Antall biloppstillingsplasser (inntil)**
Bolig, to rom	Boenhet	1
Bolig, tre rom	Boenhet	1,5
Bolig, fire rom eller mer	Boenhet	2
Kontor- og forretningsbygg	50m2 bruksareal	1
Industri/lager	100m2 bruksareal	1
Forsamlingslokaler	Sitteplass	0,2
Hotell og overnattingssted	Gjesterom	0,5
Treningsstudio	50m2 bruksareal	1
Serveringssteder	15m2 bruksareal	1
Barnehager*	Ansatt	0,5
Undervisningsinstitusjoner*	Ansatt	0,5

* Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt hensynta parkeringsbehovet for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.

- Parkeringskrav kan oppfylles gjennom privatrettslige avtaler om bruk av parkering på nærliggende eiendommer.

- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, og ha en bredde på minimum 4,5 meter. Minimum 1 plass må avsettes.
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 30 % av det totale antall parkeringsplasser etableres med strømuttak for el-bil.
- Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget for bebygd areal.
- Sykkelparkering skal etableres på egen tomt i tilknytning til innganger, i parkeringskjellere og/eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:
    - Boliger: minimum 1,5 plasser pr. 100 m^2 BRA
    - Forretninger: minimum 1,5 plasser pr. 100 m^2 BRA
    - Kontorer: minimum 1,5 plasser pr. 100 m^2 BRA
    - Andre formål: minimum 1,5 pr. 100 m^2 BRA, men andre krav kan vurderes i den enkelte plan-/byggesak.

i) Brann og rømning:

- Dimensjonering og løsning for brannvann skal dokumenteres ved søknad om tiltak, iht. TEK17 §§ 11-17.
- Ved detaljreguleringsplaner innenfor planområdet skal dimensjonering og løsning for brannvann dokumenteres.
- Krav til rømning i TEK17 §§ 11-11 og 11-13. Rundt bygninger med møne eller gesimshøyde høyere enn 9 meter og med kun ett trappeløp skal det legges til rette for brannvesenets høyderedskap med dimensjonerte atkomstveger og oppstillingsplass.

j) Dokumentasjonskrav:

Sammen med søknad om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området skal opparbeides, planeres og utnyttes i henhold til plan og planbestemmelser. Planen skal vise:

- Tomtegrenser og byggegrenser.
- Terrengprofiler som angir bebyggelsens plassering, høyde og møneretning i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Plassering av tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.
- Adkomst, parkering, garasjer og støttemurer.
- Utomhusplan som viser opparbeidet lekearealer og uteoppholdsområde.
- Overvannshåndtering.
- Gangveger/-forbindelser vist med bredder og stigningsforhold.
- Oppstillingsplass for brannbil mm.
- Varelevering
- Plass for avfallshåndtering og postkasser, inkludert sporingskurve for renovasjonsbil.
- Planlagt trafikkregulering og skilting.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller og/eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for tiltakets:

- Arkitektur og estetikk.
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse, samt byrom/gater.
- Plassering av installasjoner som kan påvirke arkitektur, fasader, tak og utemiljø: heishus, ventilasjonsanlegg, strømskap, postkasser, avfallsanlegg, boder, trapper, ramper etc.

k) Renovasjon:

Areal til renovasjonsanlegg skal avsettes i nye byggetiltak og ved detaljregulering. Sporingskurver som viser manøvreringsareal for renovasjonsbil skal foreligge.

l) Boligbebyggelse – B

Det stilles krav om detaljregulering for arealer avsatt til hovedformål boligbebyggelse.

4.2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Det tillates eneboliger og horisontalt- og vertikaldelte tomannsboliger, med ett boligbygg pr. eiendom.

a) Utnyttelse
   Maks %BYA=30.
   Det tillates 1 garasje per regulert tomt innenfor eiendommens tillate %BYA.
b) Høyder, terreng
   Bolig skal ha maks mønehøyde 9 m eller maks gesimshøyde 7 m. Garasjer har maks mønehøyde 5 meter. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.
   Terrengnivået skal ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå. Der terrengnivået må endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå, skal bygget ha underetasje.
c) Utforming
   Alle typer tak tillates. Takflater skal ha ikke-reflekterende materialer. Det kan gjøres unntak for solcellepaneler. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Hovedmøneretningen skal følge koteretningen.

BFS1:

Før brukstillatelse for nye boliger inntil jernbanen skal det foreligge tinglyst erklæring som forplikter tiltakshaver til å oppføre og vedlikeholde gjerder eller andre sikkerhetstiltak som hindrer uvedkommende adgang inn på jernbanen.

BFS2:

Maks bebygd areal = 35 % BYA

BFS3:

Beboerne har gjerdeplikt (oppføring og vedlikehold) mot 96/1 (LNF-arealet).

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Det tillates småhus, sammenbygd i kjeder og/eller rekker, med inntil to etasjer.

I tilfeller der 3 eller flere tilgrensende eiendommer transformeres/endres fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse, kreves detaljregulering av det aktuelle området.

a) Utnyttelse
   Maks %BYA=45.
   Det tillates 1 garasje per boenhet innenfor eiendommens tillatte %BYA.
   Maks tillatt %BYA for eksisterende frittliggende bebyggelse som ikke transformeres, er 30 %.
b) Høyder, terreng
   Terrengnivået skal ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå. Der terrengnivået må endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå, skal bygget ha underetasje. Maks mønehøyde 9 meter og maks gesimshøyde 7 m. Garasje(r) skal ha maks mønehøyde 5 meter. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.
c) Estetiske forhold
   Alle typer tak tillates. Takflater skal ha ikke-reflekterende materiale. Det kan gjøres unntak for solcellepaneler. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Hovedmøneretningen skal følge koteretningen.
d) Krav til uteoppholdsareal og lekeareal
   For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² lekeplass/uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Flere boenheter kan anlegge felles lekeplass/uteoppholdsareal gitt at størrelsen tilsvarer min 25 m² per boenhet.

4.4 Sentrumsformål (S)

a) Det tillates følgende formål: detaljhandel, tjenesteyting, kontorer, undervisning, kultur, bevertning, boliger, grøntområder og lekeplass.
b) Det stilles krav til detaljregulering av S1 for å avklare bruk, utnyttelse, adkomst, høyder og andre krav ved nye tiltak. Kommunen kan gjøre unntak fra detaljreguleringskravet for mindre tiltak, som fasadeendring, ombygging, tilbygg og påbygg.
c) Ved detaljregulering av sentrumsformål kan kommunen kreve detaljregulering av naturlig tilhørende gatetun.
d) Utnyttelse
   Min. %BYA=40. Maks. %BYA=75 %.
   - Dersom det indre gårdsrommet bygges over med tak i inntil en etasje kan %BYA for etasjen under taket i gårdsrommet være 100 %.
   - Maks %BYA for eksisterende frittliggende bebyggelse som ikke transformeres er 30 %.
e) Utforming (§12-7 nr. 1)
   - Ved etablering av detaljhandel eller kjøpesentre og utvidelse av slike er maks tillatt bruksareal 3000 m2.
   - Bebyggelsen skal utformes med kvartalsstruktur med lukkede gårdsrom, eller med side vendt mot grønnstruktur eller friområder.
   - Gårdsrommene skal ha funksjoner som gjør det egnet som møteplass/uteoppholdsareal for beboerne i kvartalet.

- Fasademateriale og vindusformater skal være med å underbygge et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner. Bebyggelse med ensformige fasader skal unngås.
- Det skal legges opp til variasjon i høyder i bebyggelsen innenfor et kvartal/felt. Høyeste bygg skal plasseres slik at det ikke kaster skygge på felles utearealer eller plasser.
- Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

f) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
- Etasjer på bakkeplan med fasade mot offentlig gate, plass eller torg skal være tilrettelagt med publikumsfunksjoner. Fasadene skal være åpne og invitere inn.
- Parkeringsanlegg, lager eller andre funksjoner som ikke er publikumsrettet tillates ikke med fasader mot offentlige gater og plasser.
- Balkonger mot offentlige gater, plasser og torg tillates utkraget inntil 60 cm foran fasadelivet, og skal ligge minimum 5 meter over planert terreng.

g) Det skal settes av og opparbeides areal til uteopphold tilsvarende min. 25 m^2 per boenhet. Uteoppholdsarealene omfatter privat uteplass (balkong, terrasse m.v.) og areal avsatt til felles uteoppholdsareal i og i tilknytning til det enkelte byggeområdet. Felles uterom og offentlige plasser kan inngå i beregning av uterom for boliger dersom de er lett tilgjengelige fra boenheten og har trafikksikker adkomst.

h) Det skal sikres allment tilgjengelig gangveger gjennom kvartalene.

i) Gjennom S2 skal det avsettes areal til en gjennomgående gangvegpassasje mellom fortau ved pendlerparkeringen (IP) og Frøystad.

4.5 Storvarehandel, plass og transportkrevende varehandel (F)

Det tillates virksomheter som driver handel av store varer og plass- og transportkrevende varehandel, jf. definisjon i fellesbestemmelsene foran.

a) Utnyttelse

Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=85 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 35 % av totalt areal.

Maks %BYA for eksisterende frittliggende bebyggelse som ikke transformeres er 30 %.

b) Utforming (§12-7 nr. 1)
- Fasadene mot Hadelandsvegen og Rv. 4/E16 skal utformes med tydelige inngangssoner, skilt som tilpasses det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
- Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler, areal for renovasjon og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
- Bebyggelsen kan oppføres med inntil to etasjer og maks møne-/gesimshøyde på 10 m.

c) Trafikksikkerhet
- Illustrasjonsplan skal vise hvordan hensynet til myke trafikanter, inn- og utkjøring, varelevering og renovasjon inkl. manøvreringsareal m.m. løses.

4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

a) Utnyttelse

Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=60 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 20 % av totalt areal. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer og maks møne-/gesimshøyde 12 m.

b) Utforming (§12-7 nr. 1)
   - Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som tilpasses det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
   - Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

c) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
   Uteområdene skal opparbeides med plass for opphold og aktivitet som er tilpasset brukernes behov.

d) Trafikksikkerhet
   Illustrasjonsplan skal vise hvordan hensynet til myke trafikanter, inn- og utkjøring, varelevering og renovasjon inkl. manøvreringsareal m.m. løses.

4.6.1 Området T1 (Kildal omsorgssenter) har følgende bestemmelser:

a) Estetikk og utforming
   - Maksimal tillatt byggehøyde er til kote +261.
   - Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takets flate. Takoppbygg skal vare tilbaketrukket fra fasaden, og ikke overstige kote +262,5.
   - Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasade.
   - Bebyggelsen skal ha flatt tak.
   - I forbindelse med hovedinngang og alle felles oppholdsrom skal det være gjennomlys og direkte tilgang til uteoppholdsarealer.
   - Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.
   - Evt. nytt energianlegg skal gis tilsvarende materialitet og utforming som øvrig bebyggelse innenfor formålet.
   - Del av bebyggelse lavere enn kote 250,8 skal ha materialer som tåler å stå under vann. Elektriske punkter og evt. pumpehus må stå høyere enn flomsikkert nivå.

b) Uteoppholdsareal
   - I uteoppholdsareal og park skal sitteplasser være laget av trematerialer.
   - Det skal etableres et atrium på min 400 m^2, opparbeidet som en felles hage. Området skal minimum inneholde et overdekket uteoppholdsareal, gangforbindelser mellom de ulike utgangene, sittebenker og vegetasjon i ulik høyde.
   - Det skal etableres en gangvei langs bygget som knytter seg til gangsti langs Vigga.
   - I forbindelse med byggets hovedinngang, skal det etableres et felles uteområde på min. 50 m^2. Området skal belegges med et permeabelt dekke og området skal møbleres med sitteplasser. Det skal benyttes planter eller plantekasser som avgrensning mot parkeringsarealet. Hovedinngangen skal være overdekket.
   - Trygge gangforbindelser fra byggets hovedinngang til fortau skal markeres i dekket.

c) Parkering
   - Det etableres 26 parkeringsplasser, hvorav 3 skal være HC- parkering. Min. 3 av plassene skal ha ladepunkt for elbil.
   - Det skal etableres min. 14 sykkelparkeringsplasser. Min. 50% av sykkelparkering skal være overdekket.

d) Rekkefølgebestemmelser
   - Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor området T1 skal 26 parkeringsplasser på bakkeplan og i parkeringshus, hvorav 3 HC-plasser og hvorav 3 plasser med ladepunkt for

elbil, 14 sykkelparkeringsplasser, adkomster, uteoppholdsarealer og park med bro over Vigga være opparbeidet blant annet i henhold til godkjent utomhusplan.

- Anbefalte avbøtende støytiltak i reguleringsplan for Kildal omsorgssenter (PlanID 0533-2017-001) ROS-analyse gjennomføres jf. støyretningslinjen T-1442.

4.7 Idrettsanlegg (IA)

Det tillates idrettsbaner, idrettshall, treningsfelt, gangveger, nærmiljøanlegg, klubbhus og andre nødvendige anlegg som støtter opp om formålet.

a) Utforming (§12-7 nr. 1)
   - Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som tilpasses det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
   - Uteområdene skal opparbeides med plass for opphold og som er tilpasset brukernes behov.
   - Alle nye tiltak skal opparbeides slik at de ivaretar kravene til universell utforming. Alle innganger skal være lett tilgjengelige og godt synlige.
   - Uteområdene skal legges til rette for aktiviteter gjennom alle årstider.

c) Trafikksikkerhet

Illustrasjonsplan skal vise hvordan hensynet til myke trafikanter, inn- og utkjøring, varelevering og renovasjon inkl. manøvreringsareal m.m. løses.

4.8 Lekeplass (LK)

Det tillates installasjoner og opparbeiding i tråd med formålet.

Lekeplasser skal som minimum møbleres med sandkasse, huske- og klatrestativ og sittebenk.

Det skal oppføres sikkerhetsgjerde mot jernbanen for å hindre adgang til jernbanearealet fra lekeplassen som grenser inntil jernbaneformål.

4.9 Renovasjon og Post (RP)

Områdene skal brukes til post og renovasjon.

4.10 Energianlegg (E)

Innenfor området kan eksisterende trafo-stasjon opprettholdes.

4.11 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Området skal brukes til kommunalteknisk anlegg.

4.12 Bolig/kontor (BK)

Det stilles krav til detaljregulering av BK for å avklare bruk, utnyttelse, høyder og andre krav ved tiltak. Kommunen kan gjøre unntak fra detaljreguleringskravet for mindre tiltak som fasadeendring, ombygging, tilbygg og påbygg.

4.13 Bolig/forretning/kontor (BFK)

a) Utnyttelse

Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=75 %.

- Dersom det indre gårdsrommet bygges over med tak i inntil en etasje kan %BYA for etasjene under taket i gårdsrommet være 100 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 20 % av totalt areal.

b) Utforming (§12-7 nr. 1)

- Bebyggelsen kan oppføres med inntil fire etasjer.
- Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som underordnes det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
- Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler, renovasjonsanlegg og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
- Avvisende, lukkede fasader tillates ikke. Ny bebyggelse skal harmonere med øvrig bebyggelse, og ha et enhetlig uttrykk.

c) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)

- Bygninger skal plasseres med hovedfasade parallellt med nye veger innenfor formålet, samt gangveger og adkomstveger.
- Etasjer på bakkeplan med fasade mot offentlig gate skal være tilrettelagt for publikumsfunksjoner og ha minimum høyde på 4,5 meter.
- Parkeringsanlegg, lager eller andre funksjoner som ikke er publikumsrettet tillates ikke med fasader mot offentlige gater, plasser og torg.
- Balkonger mot offentlige gater, plasser og torg tillates utkraget inntil 60 cm foran fasadelivet, og skal ligge minimum 4,5 meter over planert terreng.
- Det skal settes av og opparbeides areal til uteopphold tilsvarende min. 25 m^2 per boenhet. Uteoppholdsarealene omfatter privat uteplass (balkong, terrasse m.v.) og areal avsatt til felles uteoppholdsareal i og i tilknytning til det enkelte byggeområdet. Dersom kravet ikke kan tilfredsstilles kan del av nærliggende offentlig uteoppholdsareal, gatetun og park medregnes.
- Ved bolig- og kontorutbygging skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd/under tak.
- Ved behov for flere enn 15 parkeringsplasser skal parkering som hovedløsning etableres under bakken eller parkeringshus/fellesgarasje.

d) Vilkår for bruk (§12-7 nr.2)

Forretningsformålet skal benyttes til detaljhandel. Storvarehandel er ikke tillatt.

4.14 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT)

a) Boligbebyggelse:

Bygningene skal ha god form og materialbehandling, og det skal stilles krav til at bygg i samme gruppe eller område skal harmoneres mht form, størrelse, farge og takfarge. Fargevalg skal godkjennes av kommunen.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer, eller 1 + underetasje der terrenget passer for det.

Takvinkler godkjennes av kommunen.

Gjerder må byggeanmeldes. Kommunen skal godkjenne gjerdets høyde, materialbruk og farge. Fortrinnsvis skal det benyttes hekker eller beplantning.

Byggesøknaden skal inneholde:

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, etasjeantall, høyder og møneretning
- Adkomst, parkerings-/biloppstillingsplasser
- Terrenghøyder og beplantning
- Bebyggelsen på naboeiendommene
- ROS-analyse
- Overvannsberegning basert på nedbørdata fra Gardermoen nedbørstasjon med utgangspunkt i styrtregn med varighet på 30 minutter og med 20 års gjentaksintervall pluss 40 % klimapåslag, skal foreligge. Beregnede overvannsmengder skal infiltreres og fordrøyes i henhold til NORSK VANN's tre-trinn strategi.
- Dokumentasjon på sikkerhet mot flom i henhold til teknisk forskrift

Høyeste tillatte utnyttelse er % BYA=40 %. Denne kan ikke overstiges.

b) Forretning og kombinerte byggeformål:

Bygningene kan oppføres med maks mønehøyde 17 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at god byggeskikk er ivaretatt.

Byggesøknaden skal inneholde:

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, etasjeantall, høyder og møneretning
- Adkomst, parkerings-/biloppstillingsplasser
- Terrenghøyder og beplantning
- Bebyggelsen på naboeiendommene
- ROS-analyse
- Overvannsberegning basert på nedbørdata fra Gardermoen nedbørstasjon med utgangspunkt i styrtregn med varighet på 30 minutter og med 20 års gjentaksintervall pluss 40 % klimapåslag, skal foreligge. Beregnede overvannsmengder skal infiltreres og fordrøyes i henhold til NORSK VANN's tre-trinn strategi.
- Dokumentasjon på sikkerhet mot flom i henhold til teknisk forskrift
- Samlet situasjonsplan for området

Høyeste tillatte utnyttelse er % BYA=40 %. Denne kan ikke overstiges.

4.15 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Det stilles krav til detaljregulering for å avklare arealbruk bla type handel, utnyttelse, høyder og andre krav ved nye tiltak. Kommunen kan gjøre unntak fra detaljreguleringskravet for mindre tiltak, som fasadeendring, ombygging, tilbygg og påbygg.

a) Utnyttelse
   Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=75 %.
   - Dersom det indre gårdsrommet bygges over med tak i inntil en etasje kan %BYA for etasjene under gulvet i gårdsrommet være 100 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 20 % av totalt areal.

b) Utforming (§ 12-7, nr. 1)
   - Bebyggelsen kan oppføres med inntil fire etasjer.
   - Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som underordnes det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.

c) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
   - Etasjer på bakkeplan med fasade mot offentlig gate skal være tilrettelagt for publikumsfunksjoner og ha minimum høyde på 4,5 meter.
   - Ved behov for flere enn 15 parkeringsplasser skal parkering som hovedløsning etableres under bakken eller parkeringshus/fellesgarasje.

4.16 Forretning/kontor

a) Utnyttelse
   Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=75 %.
   - Dersom det indre gårdsrommet bygges over med tak i inntil en etasje kan %BYA for etasjene under gulvet i gårdsrommet være 100 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 20 % av totalt areal.

b) Vilkår for bruk (§12-7 nr.2)

Forretningsformålet skal benyttes til storvarehandel, ikke detaljhandel.

c) Utforming (§ 12-7, nr. 1)
   - Bebyggelsen kan oppføres med inntil fire etasjer.
   - Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som underordnes det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
   - Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler, renovasjonsanlegg og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
   - Avvisende, lukkede fasader tillates ikke. Ny bebyggelse skal harmonere med øvrig bebyggelse, og ha et enhetlig uttrykk.

d) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
   - Etasjer på bakkeplan med fasade mot offentlig gate skal være tilrettelagt for publikumsfunksjoner og ha minimum høyde på 4,5 meter.
     Ved behov for flere enn 15 parkeringsplasser skal parkering som hovedløsning etableres under bakken eller parkeringshus/fellesgarasje.

4.17 Sentrum/park

- Det tillates ikke etablering av parkering innenfor formålet.
- Utearealer rundt bebyggelsen skal utformes sammen med uteområdet til omsorgssenteret og ha en offentlig funksjon.
- Det tillates ikke støyfølsom arealbruk i byggets 1. etasje.

4.18 Næringsbebyggelse (N)

Det stilles krav til detaljregulering for å avklare arealbruk, utnyttelse, høyder og andre krav.

4.19 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Det tillates etablering av bensinstasjon og veiserviceanlegg.

a) Utnyttelse

Maks %BYA = 50%. Maksimal gesimshøyde er 6 meter over planert terreng. Maksimal mønehøyde er 9 meter over planert terreng.

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates for inntil 5% av takflaten og med maks. 2,5 m høyde over gesims.

Terrenget tillates planert opp i nivå med tilliggende nytt vegsystem ved alle adkomster, og med naturlig fall mot tilliggende grøntareal.

b) Utforming (§12-7 nr. 1)

- Tak skal tekkes med ikke-reflekterende, matt materiale.
- Fasader skal ha preg av trestruktur.
- Det tillates virksomhetsskilt på fasader og pumpetak som vender mot tilliggende veger. Masteskilt for hver virksomhet tillates utformet og oppført etter Vegdirektoratets retningslinjer for skilting av vegserviceanlegg. Det tillates også etablert frittstående anvisnings- og opplysningsskilt for intern informasjon og trafikkavvikling på området.
- Innenfor BV1 skal drivstoffpumper og ladestasjoner skjermes mest mulig mot sentrumsformål som grenser inntil o_SV. Dette kan utføres med skjermbeplantning i mellomliggende grøntarealer.

  Innenfor BV1 skal det etableres tilstrekkelig belysning i avkjøringspunktene.

c) Ved motstrid går disse bestemmelsene foran fellesbestemmelsene og kommuneplanbestemmelsene.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. Nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med gjeldende retningslinjer for Lunner kommune.

a) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
   - Der det er mulig skal overvannsløsninger brukes for å bidra til grønne kvaliteter og opplevelsesverdi. Dette kan være som fordrøyningsanlegg med vegetasjon, rennende vann, vannspeil mm.
   - Alle nye samferdselsanlegg skal bidra til god framkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy.

b) Ved søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, må det gjennom hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for tiltakets:
   - Bredde, høyde
   - sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
   - Plassering av installasjoner som kan påvirke arkitektur og utemiljø: møblering, trapper, ramper etc.

c) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området skal opparbeides, planeres og utnyttes i henhold til plan og planbestemmelser. Situasjonsplanen skal vise:
   - Tomtegrenser og byggegrenser.
   - Terrengprofiler som angir tiltakets plassering og høyde i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng.
   - Eksisterende og ny vegetasjon/beplantning.
   - Plassering av tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.
   - Adkomst og støttemurer.
   - Overvannshåndtering.
   - Gangveger/-forbindelser vist med bredder og stigningsforhold.
   - Planlagt trafikkregulering og skilting.

d) Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for alle tiltak som berører riks- og fylkesvegnettet før tiltakene kan settes i gang.

e) Ved søknad om tiltak langs kommunale veger skal tiltak godkjennes av Lunner kommune.

5.2 Veg (SV)

a) Det skal planlegges for gode løsninger for alle trafikanter, med fokus på trafikksikkerhet, universell utforming og framkommelighet.

b) I kryssing av, og overgang til fortau og gang- og sykkelveger skal det legges vekt på systemskifter som gir prioriterte løsninger for gående og syklende.

5.3 Fortau (SF)

Områder merket SF skal benyttes til fortau. Fortau langs Roalinna skal detaljprosjekteres i byggesaken.

5.4 Gang-/ sykkelveg (SGS)

a) Gang- og sykkelveg skal være tydelig skilt fra annen trafikk, med trafikksikre løsninger i møte med veg, avkjørsler og andre steder der motorkjøretøy kan komme fram.
b) Gang og sykkelveg skal bygges etter prinsipper for universell utforming, og med jevn overflate og uten hindringer for syklende, rullestoler, barnevogner eller andre som ferdes med hjul.
c) Gang-/sykkelveg langs Roalinna skal detaljprosjekteres i byggesaken.

5.5 Trasé for jernbane (STJ)

a) Tiltak som ligger innenfor jernbaneformål må prosjekteres i henhold til sporeiers til enhver tid gjeldende tekniske regelverk. Byggeplan/prosjekteringsarbeid må godkjennes av sporeier.
b) Det skal legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser fram til stasjonen og plattformene.

5.6 Kollektivtrase for buss (STK)

Skal benyttes av skolebuss.

5.7 Kollektivterminal (SKT)

Områder merket KHP skal benyttes til kollektivholdeplass for offentlig kollektivtrafikk. Det tillates oppført leskur, sykkelparkeringsplasser og mindre installasjoner for informasjon til de reisende.

5.8 Parkeringsplasser (P)

Parkeringsplasser vist i planen skal være allment tilgjengelige.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke og merkes.

5.9 Pendler-/Innfartsparkering (IP)

Områder merket IP skal benyttes til parkering for bil og sykkel forbeholdt brukerne av kollektivtilbud.

5.10 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Formålet omfatter skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemur, belysning, gjerder og andre nødvendige tiltak i forbindelse med vedlikehold og oppgradering av veganlegget. Private installasjoner som trapper, hekk, gjerder, postkassestativ og lignende skal ikke oppføres i SVG.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. Nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

a) Det skal legges til rette for ulike former for rekreasjon, både ro og aktivitet.
b) Grønnstrukturen skal kunne inngå som en del av et bilfritt transportnett gjennom tettstedet, med tilrettelagte stier mellom målpunkter i sentrum.
c) Det skal legges til rette for variasjon i vegetasjon og naturmiljøer, som gir opplevelsesverdi for brukerne og bidrar til et stort naturmangfold.
d) Det skal planlegges for holdbare anlegg som krever minst mulig skjøtsel (som klipping og vanning).
e) Langs vassdrag skal det sikres og opprettholdes kantsoner. I kantsonen skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.
f) Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdrag.
g) All tynning, hogst og etablering av åpninger innenfor sonene skal godkjennes av kommunen.
h) Det tillates ikke tiltak som snevrer inn Vigga.
i) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området skal opparbeides, planeres og utnyttes i henhold til plan og planbestemmelser. Situasjonsplanen skal vise:
    - Eksisterende og ny vegetasjon.
    - Tomtegrenser og byggegrenser.
    - Terrengprofiler som angir tiltakets plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng.
    - Overvannshåndtering.
    - Gangveger/-forbindelser vist med bredder og stigningsforhold.

6.2 Blågrønnstruktur (GB)

Skal ha naturpreg med stedegen vegetasjon i ulike sjikt, fra bunnvegetasjon til større trær. Det tillates stier, tilrettelagte turveger, rasteplasser med benker og andre installasjoner som ikke er i konflikt med formålet.

6.3 Turveg (GT)

Skal tilrettelegges for gående som sti eller grusveg. Turveg i områder som er vist i plankartet som utsatt for flom skal utformes slik at turveg ikke bidrar til å forsterke evt. flomfare.

6.4 Vegetasjonsskjerm (GV)

Skal ha naturpreg med stedegen vegetasjon i ulike sjikt, fra bunnvegetasjon til større trær. Det tillates stier, tilrettelagte turveger, rasteplasser med benker og andre installasjoner som ikke er i konflikt med formålet.

6.5 Friområde (GF)

Skal ha naturpreg med stedegen vegetasjon i ulike sjikt, fra bunnvegetasjon til større trær. Det tillates stier, tilrettelagte turveger, rasteplasser med benker og andre installasjoner som ikke er i konflikt med formålet.

7. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 12-5. Nr. 5)

7.1 LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

Områdene skal benyttes til jordbruk og skogbruk og Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde.

8. BRUK OG VERN AV VASSDRAG (PBL § 12-5, nr. 6)

8.1 Bruk og vern av vassdrag (V)

Områder merket V er elver og bekker hvor det skal legges til rette for fri vannføring og avsettes vegetasjonsbelte med stedegen vegetasjon. Bredden på dette skal være størst mulig og mest mulig sammenhengende, men må tilpasses omkringliggende situasjon. Det tillates skjøtsel av områdene, forutsatt at hensynet til vannmiljø og flomforhold ivaretas.

9. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Støysoner (H 220 & H 210)

a) Det tillates ikke etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
b) Ved gjennomføring av støyømfintlige formål innenfor gul støysone skal det legges fram dokumentasjon på hvordan sikring mot støy er ivaretatt, ihht. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyfaglige vurderinger skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker.
c) Ved gjennomføring av støyømfintlige formål innenfor gul støysone skal følgende krav oppfylles:
    - Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
    - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
    - Støykrav for uteoppholdsarealer skal oppfylles iht. T-1442.

9.2 Ras- og skredfare (H 310)

Ved søknad om tiltak innenfor aktsomhetssonen må det dokumenteres at det ikke er ras- og skredfare.

9.3 Flomfare (H 320)

Hensynssonen omfatter flomsone for 200-års flom + 20 % klimapåslag.

a) Det er innenfor sonen ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller konstruksjoner uten at tilstrekkelig sikkerhet er dokumentert. Det er krav om faglige vurderinger for godkjenning av tiltak gjennom detaljregulering eller byggesak for tiltak som ligger innenfor flomsonen. Tiltak må være sikret i samsvar med gjeldene sikringsklasse, jf. gjeldende byggeteknisk forskrift.
b) Ved gjennomføring av flomsikringstiltak i kantsone langs vassdrag skal det utarbeides en detaljplan som beskriver gjennomføring og avbøtende tiltak.
c) Nye vassdragskryssinger og endringer på eksisterende kryssinger skal gjennomføres på en vassdragsteknisk tilfredsstillende måte ved å:
    - Dimensjoneres for å kunne ta unna for en 200-års flom med 20% klimapåslag.
    - Unngå pilarer og andre tiltak i vannstrengen som kan påvirke kapasitet, strømningshastighet og strømningsretning eller som kan medføre oppstuving.
    - Unngå gravearbeider i vassdrag i perioden 15. juni - 15. september av hensyn til fisk og annet dyreliv i vassdraget.

9.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H 370)

Faren gjelder spenningsfelt og brannfare rundt høyspentkabler og trafo. Alle tiltak i faresonen for høyspentlinje skal godkjennes av linjeeier. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla.

9.5 Annen fare (H 390)

Mulig forurensning i grunn.

Ved søknad om tiltak skal det gjennomføres undersøkelser for forurensning i grunn. Undersøkelser og tiltaksplan må tilpasses hvert område.

9.6 Hensyn til kulturmiljø (H570)

a) Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal bygningenes eksteriør, form, materialer, vindusplassering, detaljer, farger og lignende i størst mulig grad opprettholdes. Det kan etter søknad tillates endringer for tilpasning til ny bruk. Hensyn til kulturmiljø skal ikke vanskeliggjøre driften av plattform- og sporområdet.
b) Nybygg skal plasseres og utformes med hensyn til størrelse, form og materialer, detaljer og farger som harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området.
c) Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, belysning, skilt, støyskjerming og lignende skal tilpasses kulturmiljøet med hensyn til utforming og plassering.
d) Hensynssonen omfatter bufferareal for det automatisk fredete kulturminnet Id-59301. Innenfor denne hensynssonen er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at markdekket og grunnen ikke tar skade. Alle tiltak innenfor sonen skal oversendes kulturminnemyndighetene for godkjenning.

9.7 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Hensynssone for et automatisk fredet kulturminne – en gravhaug Id-59301 fra jernalder (1-1000 e.Kr.) – båndlagt etter kulturminneloven.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og en sikringssone på 5 meter utenfor kulturminnets synlige yttergrense. Fylkeskommunen er myndighet.

9.8 Hensyn til naturmiljø (H560)

- Hensynssona skal ivareta det gjenværende lauvskogsbeltet langs denne delen av Vigga, jf. vannressursloven §11 (kantvegetasjon). Vegetasjonen i denne sona er rik sump- og flommarksskog med mange og delvis sjeldne/rødlistede arter av planter, sopp, insekter og fugl.
- Ytterligere hogst og andre inngrep i lauvskogssona må unngås så langt det er mulig. Unntak er evt. oppslag av gran.
- Gangveien i området bør anlegges slik at flompåvirkningen kan opprettholdes i hensynssona, f.eks. ved at gangvegen anlegges på en enkel trebru på hele eller deler av denne strekningen.

9.9 Frisiktsoner (H140)

I frisiktsoner skal det være frisikt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

10. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

#1 og 2 Jernbanekulvert

- Det tillates etablert gangkulvert under jernbanelinje.
- Planer må godkjennes av BaneNor.
- Det skal utarbeides ROS-analyse og detaljprosjektering for gangkulvert (#1) som skal godkjennes av Bane NOR før bygging.

 # 3 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

Tillatt med fortau i forlengelse av Roalinna

11. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7. Nr. 10)

11.1 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og nye) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikker atkomstveg, herunder trafikksikker planovergang, og trafikksikker avkjørsel/kryss.
- Avkjørselstillatelse.
- Vann- og avløp, brannvann og overvannsanlegg.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.
- Gang-/sykkelveg (snarveg til stasjonen). Gjelder boligformålet med plankrav benevnt B.

11.2 Grønnstruktur

Før det gis ferdigattest for tiltak som grenser mot Vigga skal turveg være etablert i tråd med plan godkjent av kommunen.

11.3 Skjøtsel av grønnstruktur og elvekanter

Før det kan igangsettes skjøtsel av naturområder og vegetasjon langs bekker og elver skal plan godkjennes av kommunen. Denne skal ivareta hensynet til flom og artsmangfold jf. kapittelet om naturmiljø i planbeskrivelsen.

11.4 Infrastruktur inkl. overvannshåndtering

a) Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge godkjent plan for tilkobling til vann- og avløpsnett og godkjent plan for håndtering av overvann.
b) Før det gis brukstillatelse skal vann– og avløpsnett og overvannsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
c) Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge godkjent plan for tilkobling til energinettet via jordkabel.
d) Før det gis brukstillatelse skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.
e) Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det er tilrettelagt for trygg bortleding av overvann til resipient.

11.5 Forurensning

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor eiendommer innafor hensynssone fare for forurenset grunn (H 390) skal det gjøres grunnundersøkelser for å avdekke evt. forurensning. Dokumentasjon sammen med eventuell tiltaksplan skal ligge til grunn for godkjenning av byggesøknad.

11.6 Sikring mot flom

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områder berørt av hensynssone for flom skal det dokumenteres hvordan tiltaket ivaretar flomfaren og foreligge en tiltaksplan for sikring mot flom.

11.7 Høyspent

Før det gis tillatelse til tiltak som er berørt av hensynssone for høyspenningsanlegg skal det lages en plan for omlegging og sikring som er godkjent av netteier og kommunen.

11.8 Gjerdeplikt og sikkerhetstiltak mot jernbanen

Det er gjerdeplikt for tomtene i BFS3 mot 96/1.

BFS1:

Før det gis brukstillatelse til nye boliger som har tomtegrense mot BaneNors eiendom 96/49 i området BFS1, må det foreligge tinglyst erklæring som forplikter tiltakshaverne til å oppføre og vedlikeholde gjerder eller andre sikkerhetstiltak som hindrer uvedkommende adgang inn på jernbanen.

Før lekeplass (LK) kan tas i bruk, skal det være satt opp sikkerhetsgjerde mot jernbanen. Type gjerde og plassering av gjerde avklares med Bane NOR.

11.9 Gangveg i S2

Gangveg gjennom S2 skal være opparbeidet før første brukstillatelse innenfor S2.

11.10 Utbyggingsavtaler (PBL § 17-2)

- I byggeområder vist i reguleringsplanen må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jf. kommuneplanbestemmelse §1.1. For boligområder gjelder dette for samlet utbygging av mer enn 4 boenheter.
- Utbyggingsavtalene skal sikre anlegg av infrastruktur slik som veg, vann, avløp, overvannsanlegg, gatelys, fortauer, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, flomsikringstiltak, turveger og andre tiltak i tråd med reguleringsplanens intensjoner. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/rekkefølge. Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og/eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger.
- Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn.
- Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan og bygningsloven er fullt ut gjeldende. Eventuelle midler som innbetales kommunen som resultat av forhandlinger etter pkt. skal avsettes på eget fond øremerket infrastrukturtiltak som nevnt i den enkelte utbyggingsavtale. Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres og helst sammen med oppstartsvarsling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen forhandles fram av rådmannen parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget, og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planen. Avtalen underskrives før kommunestyrebehandlingen av planen med forbehold om rettsgyldig reguleringsplan.

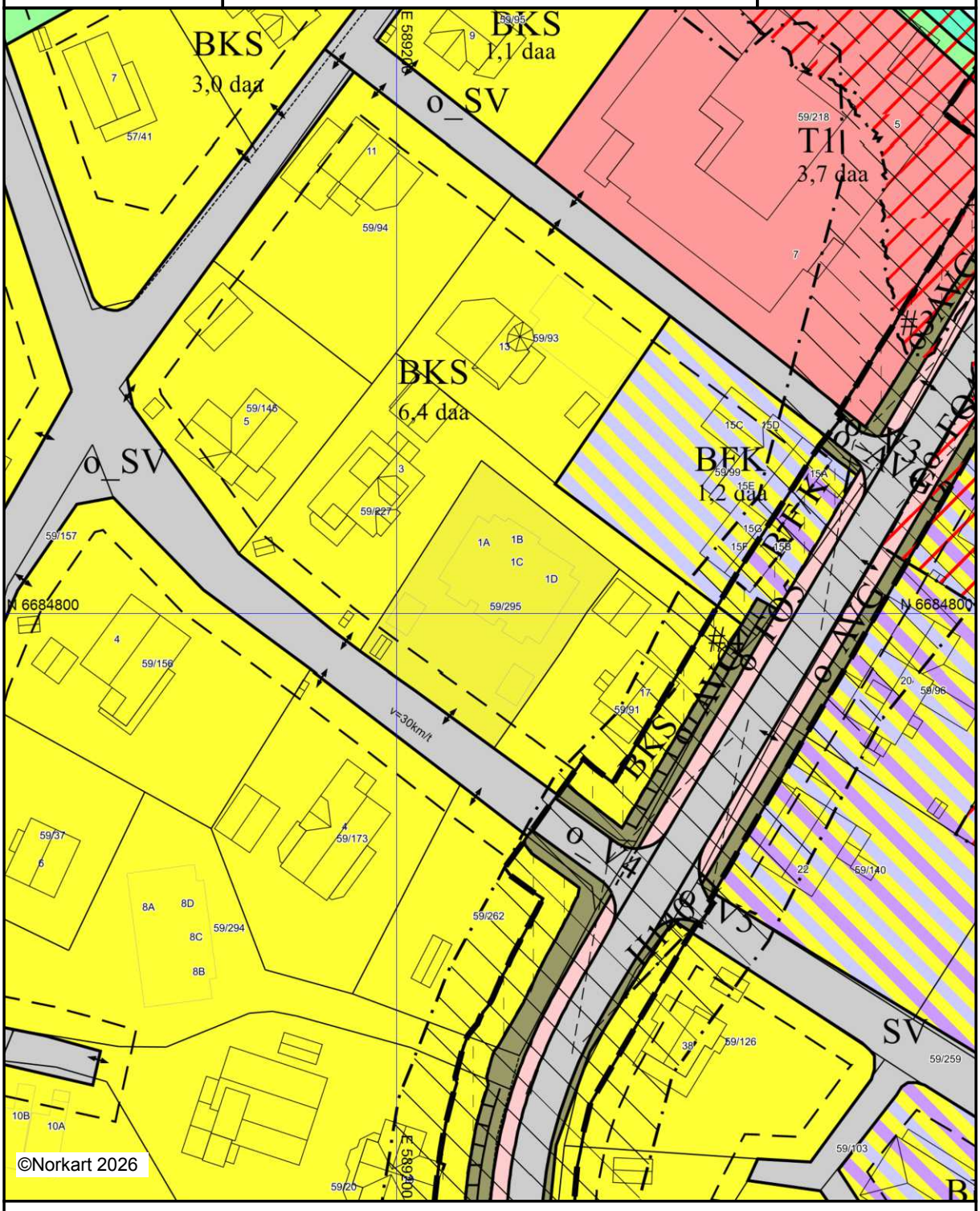
Lunner kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/295
Adresse: Sagbråtan 1C
Dato: 04.02.2026
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.

Lunner kommune
Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA
Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3234	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagbråtan 1C, 2740 ROA								

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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 042 m^2 **KPHensynsonenavn** 0533-2017-0014 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 021 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 326 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0533-2017-0014
Navn	Områderegulering for Roa
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1611/Planbestemmelser%20vedtatt%20mindre%20endring.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 021 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS

Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 59/295
Adresse: Sagbråtan 1C
Dato: 04.02.2026
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.

LUNNER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 2021061232

Ansvarlig søker:
TGK Bygg AS
Heradsbygdveien 171
3518 HØNEFOSS

Tiltakshaver:
Oph Eiendom As
c/o Ole Petter Hungerholdt Sommerroveien 51
3530 RØYSE

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sagbråtan 1A mfl.	59	295		

Tiltakets/byggets art
Nybygg seksmannsbolig.

Vedtaksdato	Saksnr.
26.10.2023	22/2497

Dato for søknad om ferdigattest:	06.10.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Saksbehandler
Roa	26.10.2023	Signe Lise Vesterås Knarud *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



Terrengsnitt - Nord
1 : 100



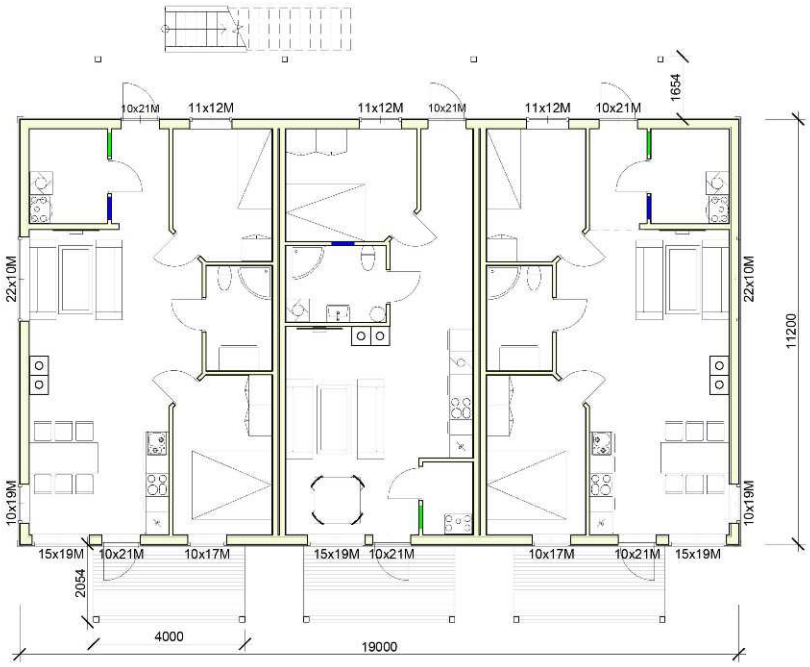
Terrengsnitt - Sør
1 : 100

---------- Eksisterende terreng

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS	Målestokk 1 : 100	Dato	16.11.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Terrengsnitt	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. S110			

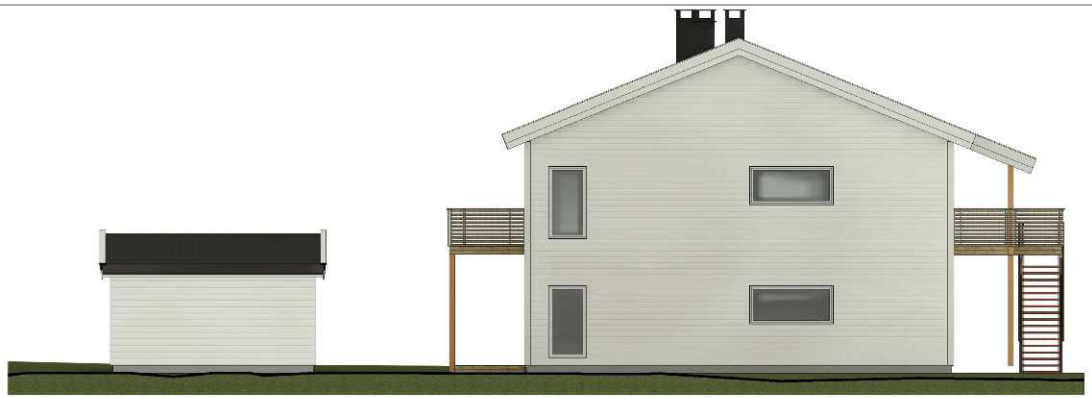
TGK BYGG AS
Adresse: Hønengata 87 - 3515 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



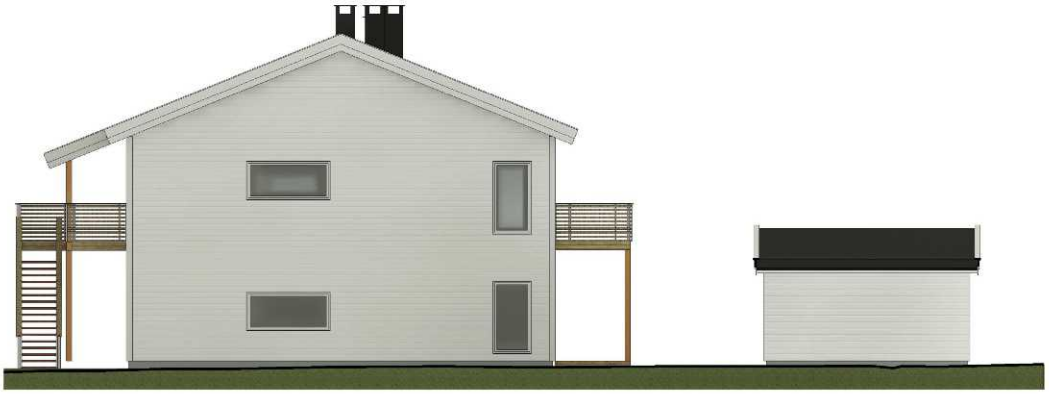


Rev.			Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS	Målestokk 1 : 100		Dato	16.11.22	
			Tegnet	AK	
			Kontr.	Checker	
Plantegning 1.et	Arkstørrelse A3		Prosjektnr.		
	Tegningsnr. A110				

TGK BYGG AS
Adresse: Hønengata 87 - 3515 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



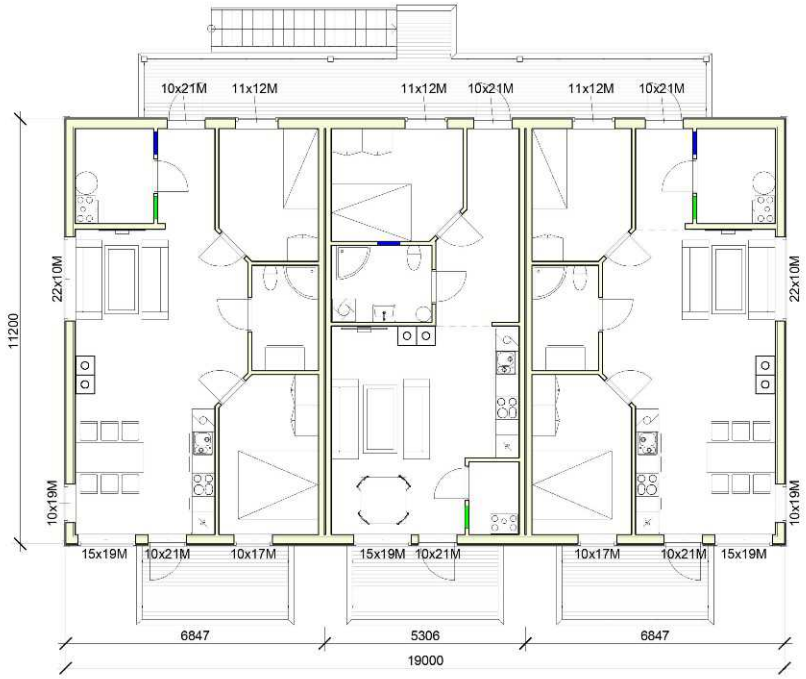
Fasade - Øst
1 : 100



Fasade - Vest
1 : 100

Rev.			Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS	Målestokk 1 : 100		Dato	16.11.22	
			Tegnet	AK	
			Kontr.	Checker	
Fasader - Øst & Vest	Arkstørrelse A3		Prosjektnr.		
	Tegningsnr. A113				

TGK BYGG AS
Adresse: Hønengata 87 - 3515 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



Rev.			Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS	Målestokk 1 : 100		Dato	16.11.22	
			Tegnet	AK	
			Kontr.	Checker	
Plantegning 2.et	Arkstørrelse A3		Prosjektnr.		
	Tegningsnr. A111				

TGK BYGG AS
Adresse: Hønengata 87 - 3515 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



Fasade - Nord
1 : 100



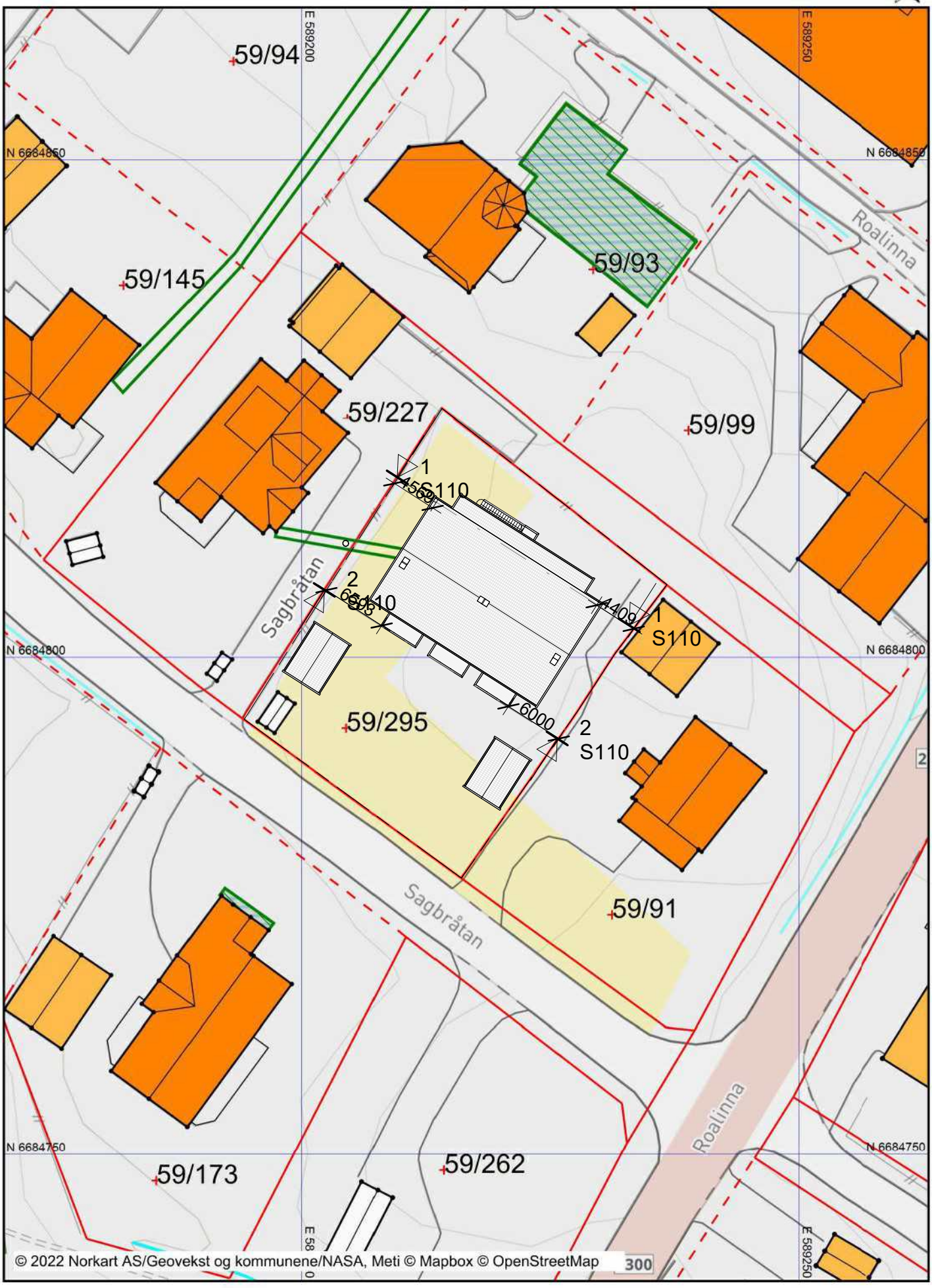
Fasade - Sør
1 : 100

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS	Målestokk 1 : 100	Dato	16.11.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Fasader - Nord & Sør	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. A112			

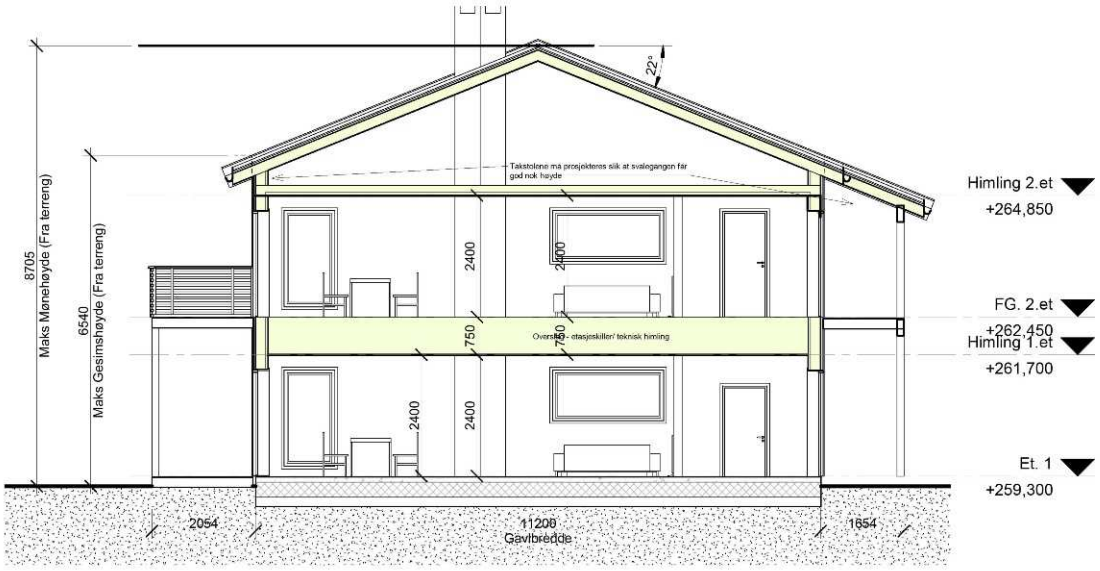
TGK BYGG AS
Adresse: Hønengata 87 - 3515 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.10.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N







Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS	Målestokk 1 : 75	Dato	16.11.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Snitt - Overbygg	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. A114			

TGK BYGG AS
Adresse: Hønengata 87 - 3515 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345





DAGBOKFØRT
10.04.85 02520
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

Overenskomst

Mellom Hadelands Elektrisitetsverk og Othilie Fröislie

som eier eiendommene Mesündli

gnr. 59 bnr. 91 i Lunner

er mot erstatning en gang for alle, Kr. ~~Mesündli~~ 1000.–

inngått overenskomst om stedsevarende rett for Hadelands Elektrisitetsverk til

som ledd i anlegget av ~~høyspentlinjen~~ Kabelanlegg Roa

på ovennevnte eiendommer å anbringe og ha anbragt på etterfølgende vilkår:
Transformatorkiosk - kabel mellom g.nr. 59 b.nr. 91 og g.nr. 59 b.nr. 247 samt nødvendig kabelgrøft. Det kan ikke bygges nærmere kiosken enn 5m uten Elverkets tillatelse.
Paragraf 1-8 på arkets baksside utgår.

Jaren den 28/3 1985

Hadelands Elektrisitetsverk.

Othilie Fröislie
Grunneier

Ole Edvard Bache

280411 4522 44
Pers.nr.

Grunneier

Pers.nr.

§ 1.

Hadelands Elektrisitetsverk (H.E.V.) har rett til å anbringe og å ha anbragt på forannevnte eiendom master med nødvendige fundamenter, barduner og annet tilbehør for kraftledningen, der hvor linjen er utstukket, strekke ledninger mellom mastene, holde kraftledningen i drift og foreta inspeksjon, revisjon, reparasjon og forandringer av ledningene og tilbehør til kraftledningen.

§ 2.

Hvor kraftledningsanlegget krysser eller kommer nær andre ledninger, skal H.E.V. ha rett til nødvendig omlegging i kabel.

§ 3.

H.E.V. har rett til, til enhver tid å ha ryddet for enhver art av bebyggelse, anlegg og andre innretninger, et belte på inntil 24 m. bredde, målt horisontalt og i rett vinkel på kraftledningens midtlinje.

§ 4.

Innen det i § 3 nevnte belte har H.E.V. rett til å ha ryddet også for trær en gate på inntil 10 m. (målt som nevnt i § 3), dette gjelder dog ikke frukttrær når H.E.V. finner det forsvarlig av hensyn til anleggets sikkerhet, tilsyn og reparasjon å la slike trær bli stående.

Forøvrig kan det vokse trær i det i § 3 nevnte belte når trærne ikke kommer nærmere strømførende ledninger enn 4 m.

Trær som står såvel innenfor som utenfor det i § 3 nevnte belte, men som etter H.E.V.'s mening kan bli farlig for kraftledningsanlegget, kan også fjernes.

For fjerning av trær utenom det i § 3 nevnte belte, skal svares erstatning, som, hvis enighet herom ikke oppnåes i det enkelte tilfelle, blir å fastsette ved lensmannsskjønn.

Den hogst som etter foranstående er nødvendig ved nyanlegget, kan utføres av grunneieren og for hans regning hvis hogsten skjer innen en frist av 14 dager etter at varsel er sendt. Virket tilfaller grunneieren forutsatt at det i denne §'s første ledd nevn'e belte på 4 m. innen utløpet av ovennevnte frist ryddiggjøres også for avfallet etter hogsten.

All senere hogst blir uten varsel til grunneieren å utføre av H.E.V. for H.E.V.'s regning. Virket tilfaller grunneieren.

§ 5.

H.E.V. har rett til å benytte stier, skogs- og gårdsveier og enn videre vel langs ledningen innen det i § 3 nevnte belte, dog kun i fornøden utstrekning og bredde til framdrift av master og materialer til ledningenes montering, revisjon og framtidig vedlikehold og til å benytte veier ved ettersyn av ledninger med tilbehør. Det forbeholdes også adgang til å benytte nødvendige forhåndenværende transportveier til og langs ledningen. Hvor det ikke fra før er fornøden framkomstvei, forbeholder H.E.V. seg å anlegge fornøden adkomstvei, likesom det forbeholder seg rett til å utbedre og forsterke eksisterende framkomstveier.

§ 6.

H.E.V. forbeholder seg, i eller utenfor beltet, å ta stein, sand, grus og pukk og vann til kraftledningsnettets utførelse, reparasjon, ettersyn og vedlikehold.

§ 7.

Vanlig ettersyn og reparasjonsarbeide vil bli utført til slik årstid at det voldes minst mulig skade på innmark. På dyrket mark vil slike tiltak bli utført før utsæd og etter innhøsting. Må ekstraordinære tiltak utføres mellom utsæd og innhøsting, svares særskilt erstatning for mulig skade.

§ 8.

Med de innskrenkninger som følger av denne overenskomst er grunneieren berettiget til selv å nytte beltet, dog ikke på noen måte som kan utsette kraftledningsanlegget for fare.

Hvis grunneieren i eller ved beltet skal foreta sprengning, hogging og renning av trær, eller liknende tiltak som kan volde skade på kraftledningsanlegget, er han fri for ansvar hvis vedkommende på forhånd varsler H.E.V. og nøye følger de anvisninger dette gir for arbeidets utførelse.

§ 9.

Såfremt grunneieren eller hans folk måtte påføre kraftledningsanlegget skade eller ulempe, er grunneieren erstatningspliktig overensstemmende med den til enhver tid gjeldende erstatningsrett.

§ 10.

H.E.V. overtar ingen gjerdeplikt, hvorimot det, forsåvidt H.E.V. angår, står grunneieren fritt å gjerde over eller langs beltet, dog mot at H.E.V.'s uhindrede adkomst sikres.

§ 11.

De rettigheter H.E.V. erverver i henhold til denne overenskomst med vilkår, er stedsevarende.

§ 12.

Denne overenskomst blir å tinglyse på forannevnte eiendommer.

Rekvirent OPH Eiendom AS Sommerroveien 51 3530 Røyse. org nr.

Lunner 18.10.2023

Erklæring om rettighet til avløp og fiber Lunner kommune.

Gnr/Bnr. 59/295 i Lunner kommune gis med dette rett til å etablere og vedlikeholde avløp og fiber over Gnr/Bnr. 59/91 i Lunner kommune som vist på kart datert 18.10.23

Hjemmelshaver på eiendommen er Gro Heier

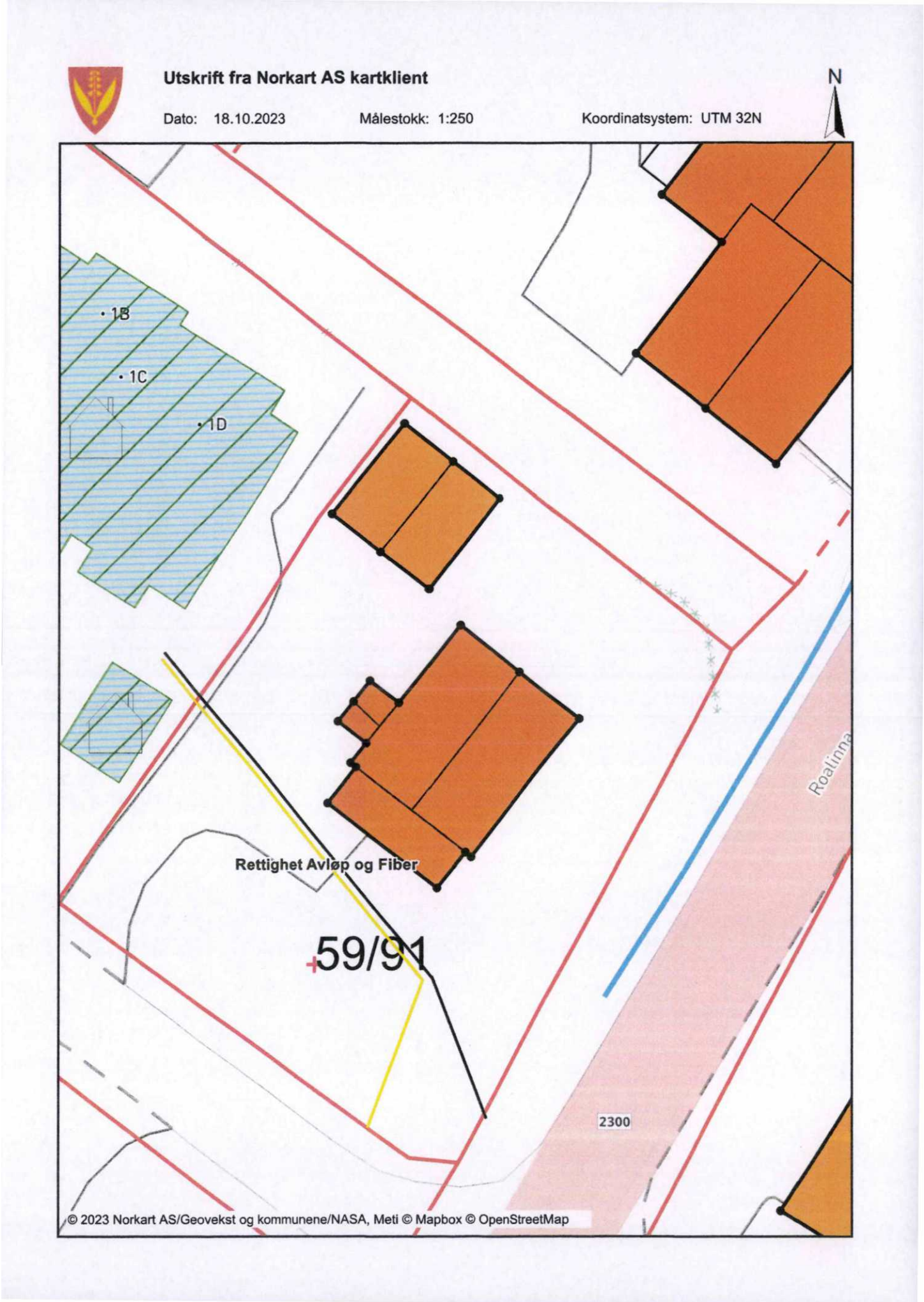
Person nr: 260565 [redacted]

Denne erklæringen kan tinglyses som rettighet/heftelse på nevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten hjemmelshaveres samtykke.

Gro Heier

Hjemmelshaver Gnr/Bnr. 59/91 Lunner Kommune.

Doknr: 1199686 Tinglyst: 27.10.2023
STATENS KARTVERK


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 18.10.2023
Målestokk: 1:250
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1B
1C
1D
Rettighet Avløp og Fiber
59/91
Roalinna
2300
© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Stempel kr. 5,- 1068/53 10/4

Overenskomst.

Underskrevne gir herved A/L. Roa Vannverk tillatelse til å legge vannledninger over våre eiendommer og foreta tilsyn og vedlikehold av disse når det er nødvendig.

Vi forutstter at arbeidet utføres på en slik måte og til slike tider at grunneierne blir påført minst mulig skade.

For skade og ulempe som blir påført oss ved ledningens anlegg eller vedlikehold, må det betales erstatning som i mangel av minnelig overenskomst blir å fastsette ved skjønn.

De grunneiere som samtidig har andeler i vannverket, fraskriver sig krav på skadeserstatning når skaden ikke kommer opp i en verdi av over kr. 50,- femtikroner.

Verdien av de rettigheter A/L. Roa Vannverk har fått ved erklæringa er satt til kr. 500,- femhundrekroner.

For g.nr. 59. b.nr. 106. Skjennum O. Skjennum
" 59. " 110. Elveli Arnt. Bredesen
" 59. " 111. Skogland Johs. Bjørgungen.
" 59. " 8. Brøløkken Peter H. Heggen.
" 59. " 20. Kolstad Anders Hole
" 59. " 93. Sørlie Erik Sørli
" 59. " 96. Dalbo Odd Jæring
" 59. " 84. Elvelie pr. pr. A/L Roa Vannverk (Ch.)
" 59. " 79. Elvestad Hans A. Enoksen
" 59. " 114. Enger Lynner Handelslag
" 59. " 112. Knausen Odvar Andreassen
" 59. " 105. Bergendahl Lars Bergendahl
" 59. " 75- 76. Skansen O. Skjennum
" 59. " 100-101. Fjellstua Ereing Andersen
" ~~59.~~ " ~~51. Valstad~~
" 59. " 65. Ramberg Einar Nordlien
" 59. " 78. Hammer Alf Ryen.
" 59. " 61. Granheim Karl Ryandelsen
" 59. " 19. Elverhøi Ivar Tinkelby

Fortsettelse ark nr. 2.

Ark. nr. 2.

For g.nr. 59. b.nr. 92. Sannom ..Jørgen Kjøven.....
" ~~59.~~ ~~xxxxxxx~~ 117. ~~xx~~ Brannstasjon ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ Kåre Johnsen .....
" 59. " 104. Viggaland ..Kåre Johnsen.....
" 60. " 8. Heimdal ..Waldor Johansen..
" ~~60.~~ " ~~11.~~ Myrås .....
" 60. " 16. Slattum a. Ingrid Hovland...
" 60. " 19. Viggland ..Harald Løyse.....
" 60. " 2. Slattum ..Anders Slåttum.....
" 59. " 25-30. Fagerheimen, Frøistad ..LUNNER KOMMUNE J. A. Johansen
" 59. " 15. Fossheimen ..Rolf Pedersen ORDFØRER.....
" 59. " 57. Fossum ..Bertha Hovland.....
" 59. " 1. Frøisli ..J. Oppen.....
" 59. " 24-32. Steinsgård. ..Ane Ringeby.....
" 59. " 74. Fredheim ..Marthinius Hansen.....
" 59. " 88. Thorestua ..Josef G. Thorsen.....
" 59. " 116. Thorestua II. ..Lars Frøisli.....
" 59. " 2. Frøisli ..Lars Frøisli.....
" 59. " 115. Amneby ..Laura Gulbrandsen Pedersen
" 59. " 69-97. Kildal søndre ..Louise Kildal.....
" 59. " 99. Solhaug ..Ole Dalie.....
" 59. " 91. Mesundeli ..Jakob Frøisli.....
" 59. " 37. Svensbråten ..Hans Svensbråten.....
" 60. " 18. Lunner A.I.L.s Idrettsbane ..Lunner Idrettslag Bjarne Hille formann. Kåre Olimb Sekr. LUNNER KOMMUNE.....
59 " 117 Brannstasjon ..J. P. Pedersen J. P. Pedersen ORDFØRER

Lunner den 9/4-1953.
..J. Pedersen.....
Form. i A/L. Roa Vannverk

Til vitterlighet:
..Lauritz Lilleng.....
..Jakob Frøisli.....

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

805/54

2339/54.
8/7.

ERKLÆRING

Undertegnede Johs. Frøyslie eier av eiendommen Mesundeli gnr. 59 bnr. 91 i Lunner fylkesvegarm herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra ~~riksvegx~~ nr. til Roa st. vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Lunner den 21. juni 1954.

Johs. Fröislie

Til vitterlighet:

Ole Röine

Peder Lindstad.

1-53. 5000. Standard Boktrykkeri

Vegsjefen i ..... fylke. ..... den .....

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... gir en herved tillatelse til å legge .....

.....

gjennom .....

ved .....

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

.....

.....

.....

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

.....

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

.....

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

..... den .....

Til vitterlighet:

.....

.....

Sendes herr vegtilsynsmannen i .....
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/5584/20
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 14:47

Stempel kr. 5.-

5584/69. 29/9.

Overenskomst.

Mellom Hadelands Elektrisitetsverk og Johannes Frøislie

som eier eiendommene Mesundli

gnr. 59 bnr. 91 i Lunner

er mot en erstatning en gang for alle, Kr. 400,- kvierfirehundre —

inngått overenskomst om stedsevarende rett for Hadelands Elektrisitetsverk til som

ledd i anlegget av høyspentlinjen Sand - Grua

.....

på ovennevnte eiendommer å anbringe og ha anbragt på etterfølgende vilkår :

Transformator i H-mast

.....

Jaren den 24/9 1969

Hadelands Elektrisitetsverk.

Johs. Frøislie

Kunt Nilsen.

Bj. Samuelsen

§ 1.

Hadelands Elektrisitetsverk (H.E.V.) har rett til å anbringe og å ha anbragt på forannevnte eiendom master med nødvendige fundamenter, barduner og annet tilbehør for kraftledningen, der hvor linjen er utstukket, strekke ledninger mellom mastene, holde kraftledningen i drift og foreta inspeksjon, revisjon, reparasjon og forandringer av ledningene og tilbehør til kraftledningen.

§ 2.

Hvor kraftledningsanlegget krysser eller kommer nær andre ledninger, skal H.E.V. ha rett til nødvendig omlegging i kabel.

§ 3.

H.E.V. har rett til til enhver tid å ha ryddet for enhver art av bebyggelse, anlegg og andre innretninger, et belte på inntil 24 m. bredde, målt horisontalt og i rett vinkel på kraftledningens midtlinje.

§ 4.

Innen det i § 3 nevnte belte har H.E.V. rett til å ha ryddet også for trær en gate på inntil 10 m. (målt som nevnt i § 3), dette gjelder dog ikke frukttrær når H.E.V. finner det forsvarlig av hensyn til anleggets sikkerhet, tilsyn og reparasjon å la slike trær bli stående.

Forøvrig kan det vokse trær i det i § 3 nevnte belte når trærne ikke kommer nærmere strømførende ledninger enn 4 m.

Trær som står såvel innenfor som utenfor det i § 3 nevnte belte, men som etter H.E.V.s mening kan bli farlig for kraftledningsanlegget, kan også fjernes.

For fjerning av trær utenom det i § 3 nevnte belte, skal svares erstatning, som, hvis enighet herom ikke oppnåes i det enkelte tilfelle, blir å fastsette ved lensmannsskjønn.

Den hogst som etter foranstående er nødvendig ved nyanlegget, kan utføres av grunneieren og for hans regning hvis hogsten skjer innen en frist av 14 dager etter at varsel er sendt. Virket tilfaller grunneieren forutsatt at det i denne §'s første ledd nevnte belte på 4 m. innen utløpet av ovennevnte frist ryddiggjøres også for avfallet etter hogsten.

All senere hogst blir uten varsel til grunneieren å utføre av H.E.V. for H.E.V.s regning. Virket tilfaller grunneieren.

§ 5.

H.E.V. har rett til å benytte stier, skogs- og gårdsveier og enn videre vei langs ledningen innen det i post 3 nevnte belte, dog kun i fornøden utstrekning og bredde til framdrift av master og materialer til ledningenes montering, revisjon og framtidig vedlikehold og til å benytte veier ved ettersyn av ledninger med tilbehør. Det forbeholdes også adgang til å benytte nødvendige forhåndenværende transportveier til og langs ledningen. Hvor det ikke fra før er fornøden framkomstvei, forbeholder H.E.V. seg å anlegge fornøden adkomstvei, likesom det forbeholder seg rett til å utbedre og forsterke eksisterende framkomstveier.

§ 6.

H.E.V. forbeholder seg, i eller utenfor beltet, å ta stein, sand, grus og pukk og vann til kraftledningsnettets utførelse, reparasjon, ettersyn og vedlikehold.

§ 7.

Vanlig ettersyn og reparasjonsarbeide vil bli utført til slik årstid at det voldes minst mulig skade på innmark. På dyrket mark vil slike tiltak bli utført før utsæd og etter innhøsting. Må ekstraordinære tiltak utføres mellom utsæd og innhøsting, svares særskilt erstatning for mulig skade.

§ 8.

Med de innskrenkninger som følger av denne overenskomst er grunneieren berettiget til selv å nytte beltet, dog ikke på noen måte som kan utsette kraftledningsanlegget for fare.

Hvis grunneieren i eller ved beltet skal foreta sprengning, hogging og renning av trær, eller liknende tiltak som kan volde skade på kraftledningsanlegget, er han fri for ansvar hvis vedkommende på forhånd varsler H.E.V. og nøye følger de anvisninger dette gir for arbeidets utførelse.

§ 9.

Såfremt grunneieren eller hans folk måtte påføre kraftledningsanlegget skade eller ulempe, er grunneieren erstatningspliktig overensstemmende med den til enhver tid gjeldende erstatningsrett.

§ 10.

H.E.V. overtar ingen gjerdeplikt, hvorimot det, forsåvidt H.E.V. angår, står grunneieren fritt å gjerde over eller langs beltet, dog mot at H.E.V.s uhindrede adkomst sikres.

§ 11.

De rettigheter H.E.V. erverver i henhold til denne overenskomst med vilkår, er stedsevarende.

§ 12.

Denne overenskomst blir å tinglyse på forannevnte eiendommer.

Rekvirent OPH Eiendom AS Sommerroveien 51 3530 Røyse. org nr.

Lunner 18.10.2023

Erklæring om rettighet til Vann og Søplekasseskur.

Gnr/Bnr. 59/91 i Lunner kommune gis med dette rett til å etablere og vedlikeholde vann over og plassere søplekasseskur på grense på Gnr/Bnr. 59/295 i Lunner kommune. Dette som vist på kart datert 18.10.23

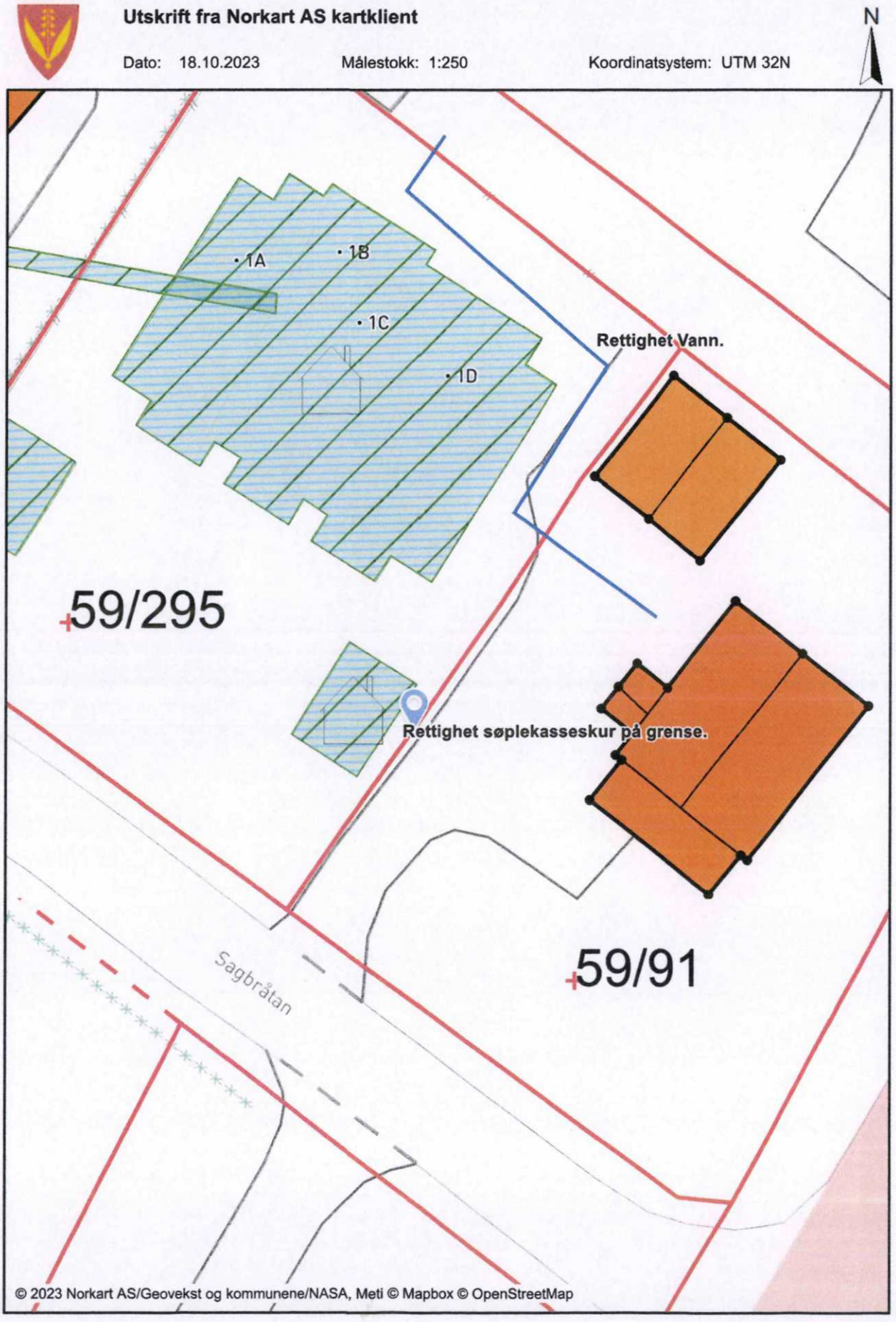
Hjemmelshaver på eiendommen Gnr/Bnr. 59/295 er OPH Eiendom AS

Org Nr: 98950026

Denne erklæringen kan tinglyses som rettighet/heftelse på nevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten hjemmelshaveres samtykke.

Hjemmelshaver Gnr/Bnr. 59/295 Lunner Kommune.

Doknr: 1199628 Tinglyst: 27.10.2023
STATENS KARTVERK


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 18.10.2023
Målestokk: 1:250
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1A
1B
1C
1D
Rettighet Vann.
59/295
Rettighet søplekasseskur på grense.
59/91
Sagbråtan
© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Stempel kr. 30,- 1329/47-24/6.

S k j ö t e .

Underskrevne Mikael Fröislie overdrar eiendommen Misundeli gnr. 59 bnr. 91 av skyld mark o.lo i Lunner til min bror Johannes Fröislie som er over 21 år.

Verdien av eiendommen antas å utgjöre kr. 3.ooo.-.

Den nåværende og fremtidige eiere av eiendommen Kildal söndre gnr. 59 bnr. 37 i Lunner eller eiere av parseller fraskilt denne eiendom, er berettiget til å före kloakkledning fra sin eiendom i lukket görft over den ved nærværende skjöte overdratte eiendom og ut i elva Vigga.

Den skade som forårsakes ved anlegg, reparasjon eller mangelfullt vedlikehold av kloakkledningen blir å erstatte.

Selgeren fraskirver seg sin odelsrett til den solgte eiendom.

Fröishaug, den 31. mai 1947

Selger: Mikael Fröislie

Kjöper: Johs. Fröislie

Jeg bekrefter at Mikael Fröislie er over 21 år og har underskrevet dette skjöte i mitt påsyn.

A. Aschim

M.S.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sagbråtan 1C, 2740 Roa
Gnr. 59, Bnr. 295, andelsnr. 2 i SAGBRÅTAN BORETTSLAG, Lunner kommune.

Oppdragsnummer:
121260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vegar Volla

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 950 52 821

E-post: vegar.volla@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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