PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL SANDNESLIA 97

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Gnisten Boligsameie

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

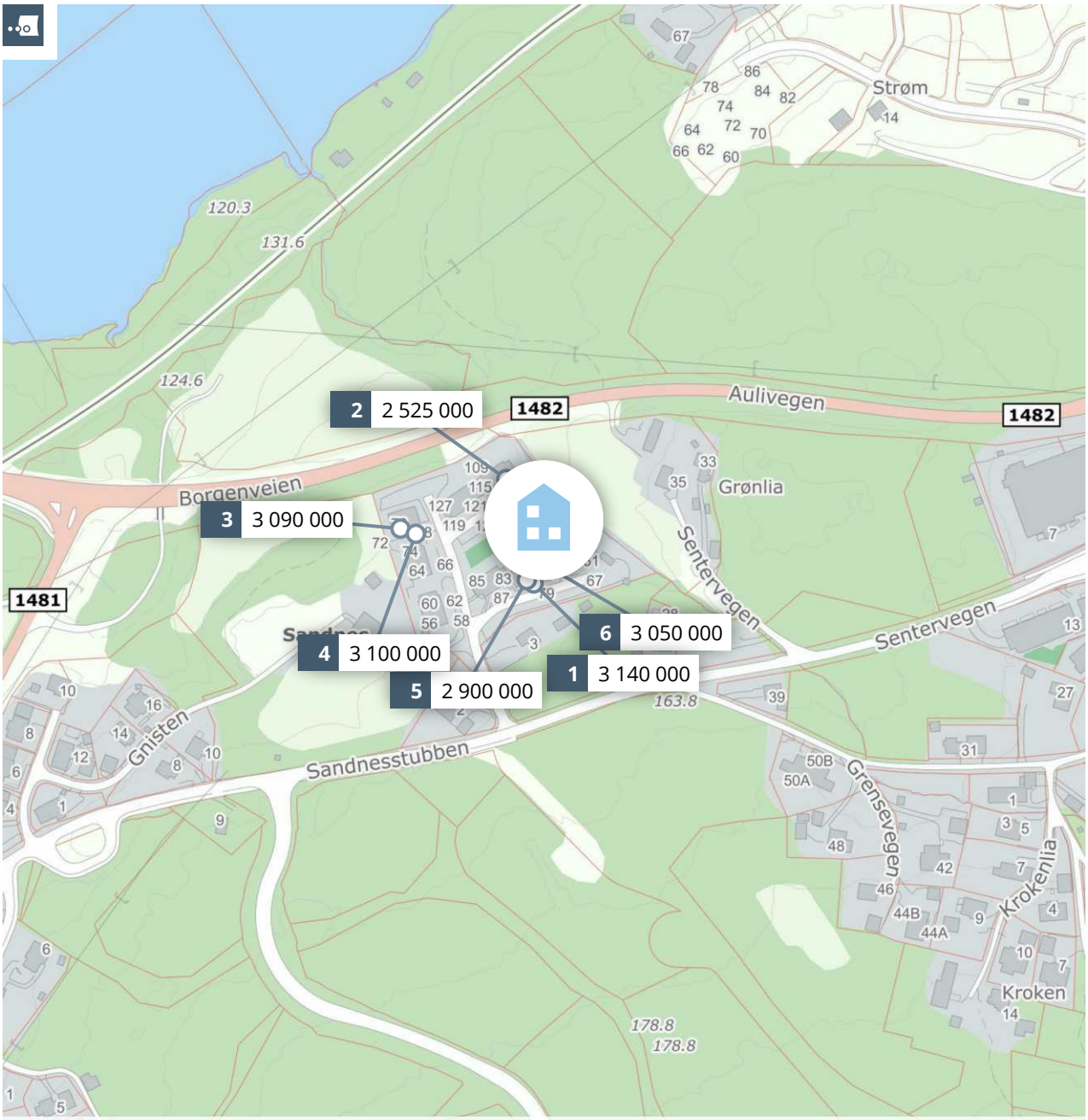
Ferdigattest

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SANDNESLIA 97

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 04.06.2026

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: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandneslia 97, 1927 RÅNÅSFOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 315 BNR 88 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3228 NES GRUNNKRETS Rånåsfoss

Verdivurdert til

2 500 000

0	2 500 000	51 020
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	2 081
Formue	5 086
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandneslia 79									
	68 m²	2020	2. etg	2 sov	08.09.2025	2 990 000	**3 140 000**	0	3 140 000	**46 176**
2	Sandneslia 105									
	46 m²	2021	1. etg	1 sov	15.11.2023	2 600 000	**2 525 000**	0	2 525 000	**54 891**
3	Sandneslia 72									
	68 m²	2020	1. etg	2 sov	17.04.2026	3 090 000	**3 090 000**	0	3 090 000	**45 441**
4	Sandneslia 78									
	68 m²	2020	2. etg	2 sov	15.09.2025	3 100 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**45 588**
5	Sandneslia 77									
	67 m²	2020	1. etg	2 sov	13.09.2024	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**43 284**
6	Sandneslia 69									
	68 m²	2020	1. etg	2 sov	05.03.2026	3 090 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**44 853**

En innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2021, beliggende i et tilbaketrukket og rolig område i Rånåsfoss. Området byr på nærhet til marka, gode servicetilbud og kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en praktisk planløsning m/BRA-i på ca. 49 kvm. Inneholder bl.a. en lys og luftig stue med peisovn og utgang til terrasse på 8 kvm, stilrent kjøkken, ett romslig soverom, delikat bad, praktisk innvendig bod samt utebod på 5 kvm.

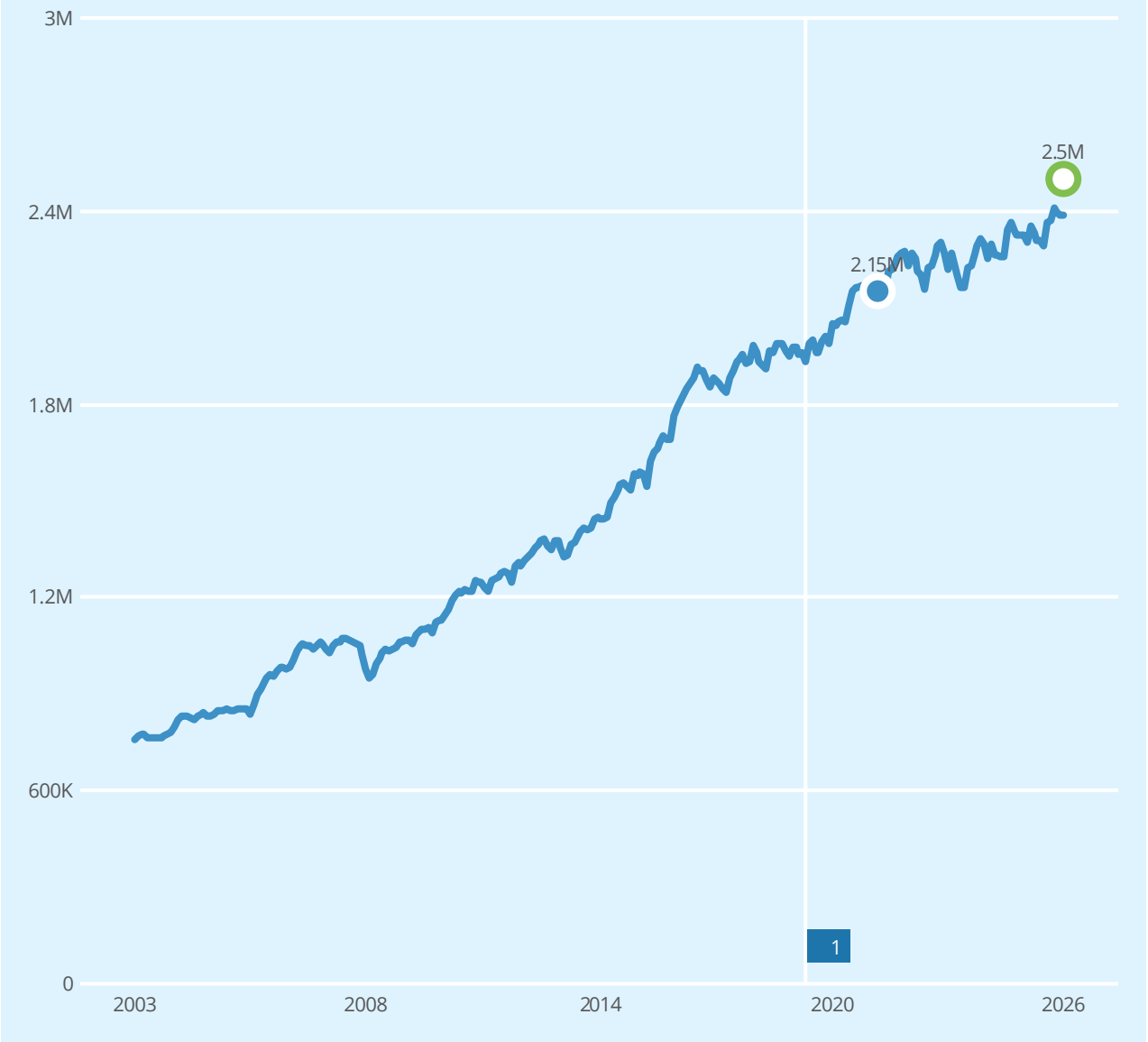
Det medfølger èn parkeringsplass (nr. 97).
Gjesteparkering på sameiets fellesområde.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.10.2021		08.10.2021	-	2 150 000	-	2 150 000

Leiligheter til salgs i NES kommune nå

15
leiligheter til salgs

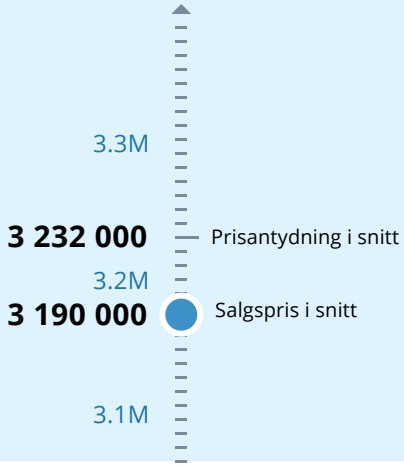


Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i NES kommune siste 3 mnd

50
leiligheter solgt

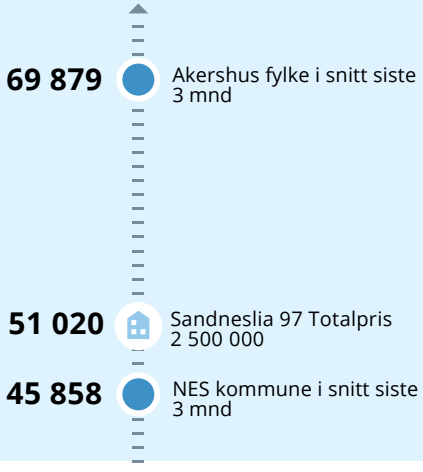


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sandneslia 97, 1927 RÅNÅSFOSS
NES kommune
gnr. 315, bnr. 88, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2029 **Eiendomsverdi ref nr:** PA8328

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Overbygget errasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Støpt dekke på grunn.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Hvite profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og gulvvarme, toalett, servant, dusjabinett og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon. Anbefales å skifte filter etter leverandørens beskrivelser.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i bod

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

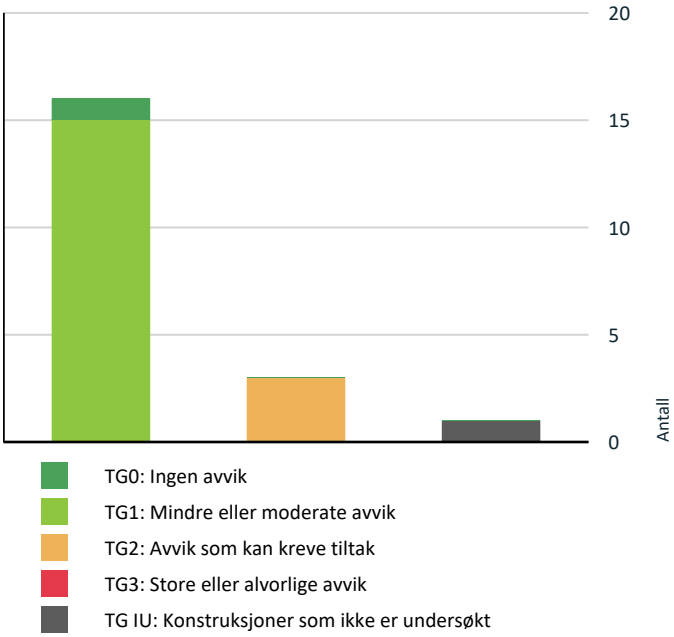
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

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
2021

Kommentar
Iflg. ambitia

Anvendelse
Benyttes til bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.
Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget errasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen fremstår værslitt som følge av manglende vedlikehold og eksponering for vær og vind.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles for å beskytte mot videre værpåkjenning og for å forlenge levetiden.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå sprekkdannelser og redusert holdbarhet på terrassebordene.

Tilstandsrapport



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette utbedringer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS 3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler plate av ubrennbart materiale på gulvet foran peisen. Platen skal strekke seg minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet er angitt i monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres plate av ubrennbart materiale på gulvet foran peisen, som strekker seg minst 300 mm ut fra ildstedets fremkant, med mindre annet er angitt i monteringsanvisningen.

Manglende plate kan medføre økt risiko for skader på gulvet og redusert brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og gulvvarme, toalett, servant, dusjabinett og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett er plassert over sluket, noe som begrenser tilgangen til sluket for rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og regelmessig rengjøring.
Begrenset tilgang kan medføre økt risiko for tilstopping og eventuelle vannskader dersom sluket ikke vedlikeholdes godt nok.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Anbefales å skifte filter etter leverandørens beskrivelser.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, skap plassert i bod

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst å være utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

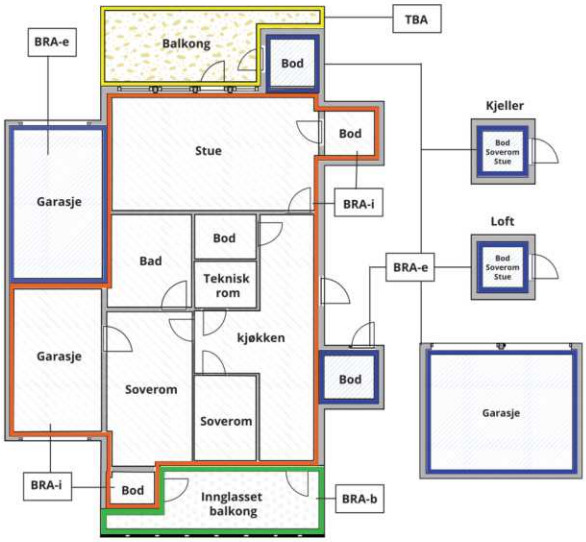
Hva er måleverdig areal?

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	49			49	8
1 Etasje		5		5	
SUM	**49**	**5**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, soverom, bad, bod, stue/kjøkken		
1 Etasje		Utebod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Bekom AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	315	88		18	11465 m²	Iflg. seeiendom.no	Eiet

Adresse
Sandneslia 97

Hjemmelshaver

Eierandel
1 / 48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat tilknyttet vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.05.2026	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PA8328

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260140
Addresse	Sandneslia 97		
Postnr.	1927	Sted	RÅNÅSFOSS
Selgers navn	BEKOM AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet jobber med muligheter for etablering av el. bil lader. Frivillig opplegg. Ukjent hvor i prosessen dette er

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen har ikke vært bebodd av eier eller eiers representanter. Boligen er kjøpt som ny og har vært benyttet som utleiebolig med bistand fra utleiemegler.
Overflater kjøkken; Det er noe svelling i veggplater over vask og innredning på kjøkken.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Rolf Erling Eidsvold*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Sandneslia 97, 1927 RÅNÅSFOSS	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304328**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300796762**
Gårdsnummer **315**	Bruksnummer **88**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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
111,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,52 kWh/m²	**6 400 kWh**

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

Generert 11.05.26
Vår ref.: 5204 / 18
Meglers ref.: 121260140

Boligopplysninger

Seksjon	18	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	5204 Gnisten Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Sandneslia 97, 1927 Rånåsfoss	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	BEKOM AS	**Bygningstype**	Rekkehus

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 11.05.26: kr 2 081,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	1 449	1 449	1 449	1 449	1 449	1 449
Kabel-TV/Bredbånd	632	632	632	632	632	632
Total	2 081	2 081	2 081	2 081	2 081	2 081

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5204 Gnisten Boligsameie (orgnr. 925185515)
Antall enheter	48
Styrets e-post	gnisten.sameie@outlook.com
Styreleder	Fredrik Luiz Mendoza Werner (99684887)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP3173230.1.4)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	315/88
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 12,00
Formue	kr 5 086,00	**Utgifter**	kr 10,00

Merknader

Det medfølger en utendørs parkeringsplass til hver seksjon. Det vil også være gjesteparkering på sameiets tomt.

Innkalling til ordinært årsmøte 03.06.2025 i Gnisten Boligsameie.

Møtested: Auli Restaurant, Senterveien 7,1929 Auli - klokken 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne saker
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Fredrik Luiz Mendoza Werner velges til møteleder. _____signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsmelding

Det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering, og skal ikke stemmes over.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 259 846 (mot budsjett 1 598 900)
Utgifter: 1 275 953(mot budsjett 1 598 085)
Resultat: - 14 560 (mot budsjett 815)

Avvik mellom regnskap og budsjett er i hovedsak; ikke vært ekstraordinær innkreving i 2024, samt vedlikeholdt som var budsjettert, men ikke gjennomført.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagges frem av styret på årsmøtet

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode foreslås kr. 48 000,-

Sak 5: Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Sak 6: Personvalg

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Gnisten Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Fredrik Luiz Mendoza Werner	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Frøydis Lystad	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Mohamed Walat Ahamad	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Gnisten Boligsameie ble stiftet 27.03.2020 og har organisasjonsnummer 925.185 515.

Sameiet består av 48 boligseksjoner, fordelt på 9 bygninger. Eiendommen har gnr. 315, bnr. 88, i Nes Kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold (ny kontrakt med gartnertjeneste, kommunikasjon med brøytefirma, befaring og oppfølging av reklamasjonssaker med utbygger)
- Kontrakt med gravefirma for anlegg av infrastruktur til elbilladere

Andre saker: Maling av boligmassen, informasjon til seksjonseiere, saker fra beboere

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

Godkjent av styret, den 26.05.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Gnisten Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 212 846	1 544 728	1 598 900	1 376 300
Annen driftsinntekt	2	47 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 259 846**	**1 544 728**	**1 598 900**	**1 376 300**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	54 768	54 768	54 768	54 768
Konsulenttjenester	4	104 916	95 208	104 517	111 245
Rep og vedlikehold	5	443 073	732 911	880 000	80 000
Forsikringer		114 546	109 731	115 000	126 000
Energi og fyring		5 888	6 610	8 000	6 999
Kabel-TV og telefoni		346 396	319 707	346 400	363 800
Driftskostnader	6	185 078	51 038	75 000	159 998
Andre driftskostnader	7	21 289	19 180	14 400	24 400
Sum driftskostnader		**1 275 953**	**1 389 152**	**1 598 085**	**927 210**
Driftsresultat før finansposter		**-16 107**	**155 576**	**815**	**449 090**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 620	641	0	0
Finanskostnad		73	0	0	0
Sum finansposter		**1 547**	**641**	**0**	**0**
Årsresultat		**-14 560**	**156 217**	**815**	**449 090**
Overført til annen egenkapital	8	-14 560	156 217	0	0
Sum disponering		**-14 560**	**156 217**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Gnisten Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		191 981	176 776
Kundefordringer		21 494	37 286
Sum fordringer		213 475	214 062
Bankinnskudd, kasse o.l.		265 802	344 997
Sum omløpsmidler		**479 276**	**559 059**
SUM EIENDELER		**479 276**	**559 059**

Balanse 31.12.2024

Gnisten Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	478 592	493 153
Sum egenkapital		**478 592**	**493 153**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	10 995
Annen kortsiktig gjeld	9	684	54 911
Sum kortsiktig gjeld		684	65 906
Sum gjeld		**684**	**65 906**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**479 276**	**559 059**

Gnisten Boligsameie

Fredrik Luiz Mendoza Werner Styreleder	Walat Ahmad Styremedlem	Frøydis Lystad Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	892 590	724 632	1 012 500	1 012 500
Ekstraordinære felleskostnader	0	499 840	240 000	0
Kabel TV/bredbånd	320 256	320 256	346 400	363 800
Sum felleskostnader	**1 212 846**	**1 544 728**	**1 598 900**	**1 376 300**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartskapital	47 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**47 000**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	48 000	48 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768	6 768	6 768
Sum lønnskostnader	**54 768**	**54 768**	**54 768**	**54 768**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 000	5 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	98 516	90 208	98 517	103 245
Andre forvaltningstjenester	1 400	0	0	2 000
Sum konsulenttjenester	**104 916**	**95 208**	**104 517**	**111 245**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	728 250	440 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	0	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	440 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	8 073	4 661	0	5 000
Større vedlikehold/påkostninger	435 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**443 073**	**732 911**	**880 000**	**80 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	7 500	0	5 000	5 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	148 040	38 438	60 000	144 999
Gressklipping	29 538	12 600	10 000	9 999
Sum driftskostnader	**185 078**	**51 038**	**75 000**	**159 998**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	800	5 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	18 889	15 020	6 000	20 000
Porto	0	960	1 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**21 289**	**19 180**	**14 400**	**24 400**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	493 153	336 935
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-14 560	156 217
Sum opptjent egenkapital 31.12	478 592	493 153
Annen egenkapital 31.12	478 592	493 153
Sum egenkapital 31.12	**478 592**	**493 153**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	684	728
Avsatte påløpte kostnader	0	7 183
Kortsiktig gjeld	0	47 000
Sum annen kortsiktig gjeld	**684**	**54 911**

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**493 153**	**336 935**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-14 560	156 217
B. Årets endring i arbeidskapital	-14 560	156 217
C. Arbeidskapital 31.12	**478 592**	**493 153**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	479 276	559 059
- Kortsiktig gjeld	684	65 906
= Arbeidskapital 31.12	**478 592**	**493 153**

5204 12 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Lystad, Frøydis	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Lystad, Frøydis

Navn	Dato
Ahmad, Mohammed Walat	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Ahmad, Mohammed Walat

Navn	Dato
Werner, Fredrik	**2025-03-20**

Identifikasjon

bankID Werner, Fredrik

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

Til årsmøtet i Gnisten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gnisten Boligsameie som viser et underskudd på NOK 14 560. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 11.04.2025

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.

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

Lillestrøm, 11. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 11.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

11.04.2025 16:34:31

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

5204 Gnisten Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 03.06.2025

Sted: Auli Restaurant, Senterveien 7,1929 Auli

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Line Nilsen fra BORI BBL velges til møteleder. Fredrik L.M. Werner signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Oppmøteregistrering: 9 seksjonseiere til stede, 1 fullmakt, til sammen 10 stemmer."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsmelding

Det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering, og skal ikke stemmes over.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 259 846 (mot budsjett 1 598 900)
Utgifter: 1 275 953(mot budsjett 1 598 085)
Resultat: - 14 560 (mot budsjett 815)

Avvik mellom regnskap og budsjett er i hovedsak; ikke vært ekstraordinær innkreving i 2024, samt vedlikeholdt som var budsjettert, men ikke gjennomført.

Styrets forslag - Vedtatt med 9 stemmer

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 10

Sak 4: Styrehonorar

Lagges frem av styret på årsmøtet

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode foreslås kr. 48 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Sak 6: Personvalg

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Ingen kandidater stilte til valg. Det kalles inn til ekstraordinært årsmøte.

Ordinært årsmøte 03.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Werner, Fredrik	**2025-06-18**	**Nilsen, Line**	**2025-06-24**

Identifikasjon

bankID Werner, Fredrik

Identifikasjon

bankID Nilsen, Line

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

5204 Gnisten Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 08.09.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

> "Styreleder Fredrik Werner velges til møteleder. Petter M. Schøyen fra BORI BBL signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

På årsmøte 03.06.25 ble sak om personvalg utsatt til ekstraordinært årsmøte.

Fredrik Werner ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg. Mohamed Walat Ahamad stiller til gjenvalg for ett år, Pernille Grov Oskarsen stiller til valg for 2 år.

Styreleder (Valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem (2 år)

Pernille Grov Oskarsen	Valgt

Totalt antall stemmer: 22

Styremedlem (1 år)

Mohamed Walat Ahamad	Valgt

Totalt antall stemmer: 18

Ekstraordinært årsmøte 08.09.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Schøyen, Petter Martin	**2025-09-22**	**Werner, Fredrik**	**2025-09-22**

Identifikasjon

bankID Schøyen, Petter Martin

Identifikasjon

bankID Werner, Fredrik

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

V E D T E K T E R
for
Gnisten Boligsameie

Vedtektene er vedtatt på konstituerende møte den 22.01.2020 iht Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Sist oppdatert på årsmøte 19.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Gnisten Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 315, bnr. 88 i Nes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler iht. til tinglyst seksjonsbegjæring. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av utleie
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. Det kreves ingen styregodkjenning

(2) Seksjonseier skal sørge for at leietakeren forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret.

(3) Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Erklæring om dyrehold er utarbeidet, og den enkelte seksjonseier plikter å følge bestemmelsene som er vedtatt, g som til enhver tid er gjeldende.

4. Parkeringsplasser / HC Plasser bytteordning

Det medfølger en utendørs parkeringsplass til hver seksjon. Det vil også være gjesteparkering på sameiets tomt.

Retten/plikt til å bytte HC-plass, dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlig HC-plass)

Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Seksjonseier som har en HC-plass og som ikke har behov for HC-plass, plikter å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har et slikt behov.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert i et eventuelt fellesskap, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig.

j) ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp

k) Standardscreen *på vindu og Terassemarkise skal være i farge Grå. Innkjøp gjøres av enkelte seksjonseier. Fremtidig vedlikehold at dette påfaller eier.*

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra kommunens gebyrregulativ og de til enhver tid gjeldende satser og beregningsmodeller .

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.**7**
Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

a) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(2) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Grunnkart

Nes kommune

Eiendom: 315/88/0/18
Adresse: Sandneslia 97
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	315	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Sandneslia 97, 1927 RÅNÅSFOSS								

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	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 442 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 253 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** Hensynssone flom

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	157

Navn	Sandnes gård - boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/421/157%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 141 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Bolig
Id	245
Navn	Boligområde på Sandnes gård II
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/422/245%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 634 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** VT
	Delareal 393 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 800 m^2 **Formål** Vegetasjonsskjerm **Feltnavn** VS1
	Delareal 881 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** SKV1
	Delareal 6 476 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 2 828 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 71 m^2 **Formål** Naturområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** NS1
	Delareal 178 m^2 **Formål** Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg **Feltnavn** ASB1
	Delareal 197 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG
	Delareal 207 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** SGS2

Id	2015086
Navn	Detaljregulering for Olberg 1-2 og Kroken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/474/Vedtatte%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV

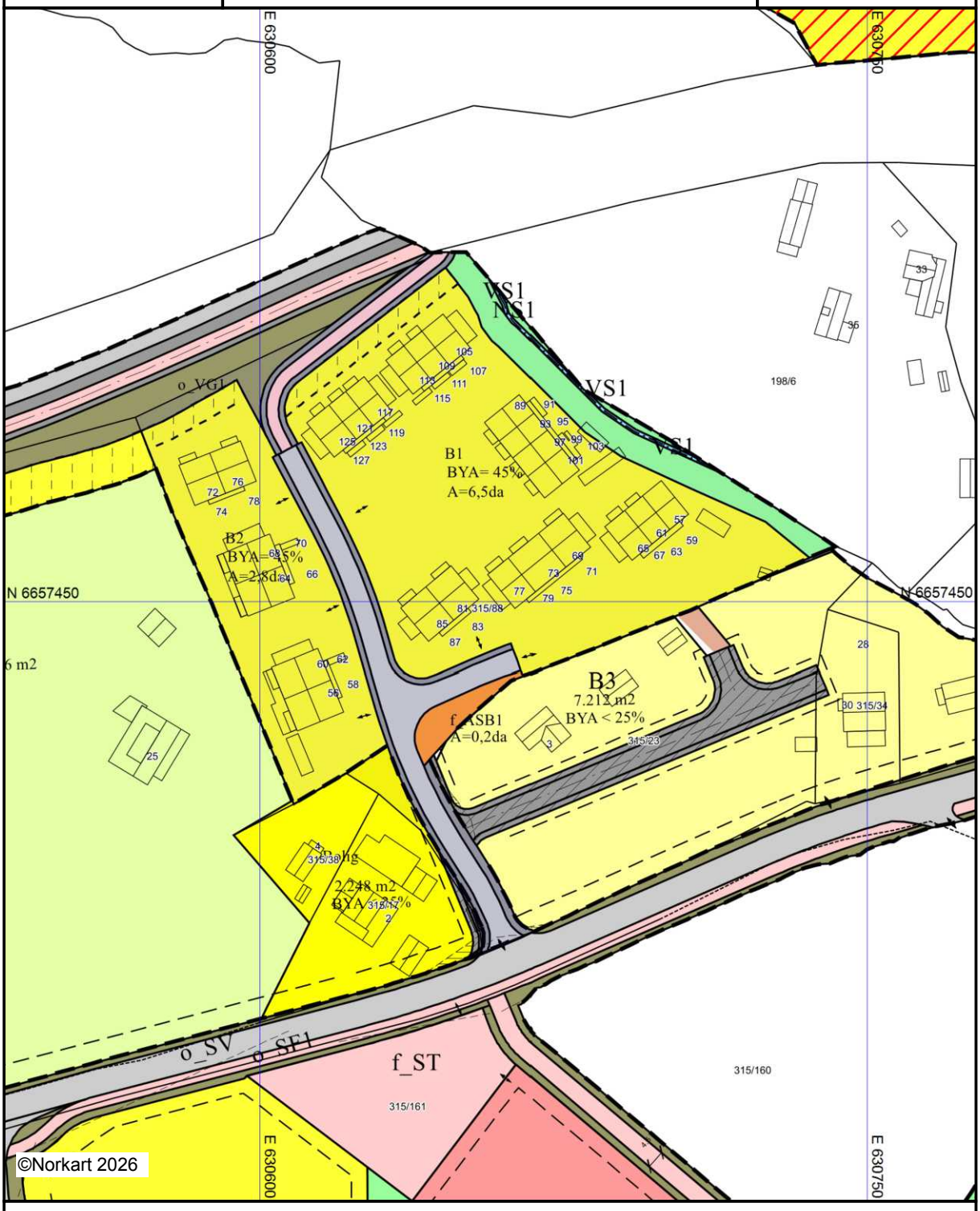
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 315/88/0/18
Adresse: Sandneslia 97
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1500

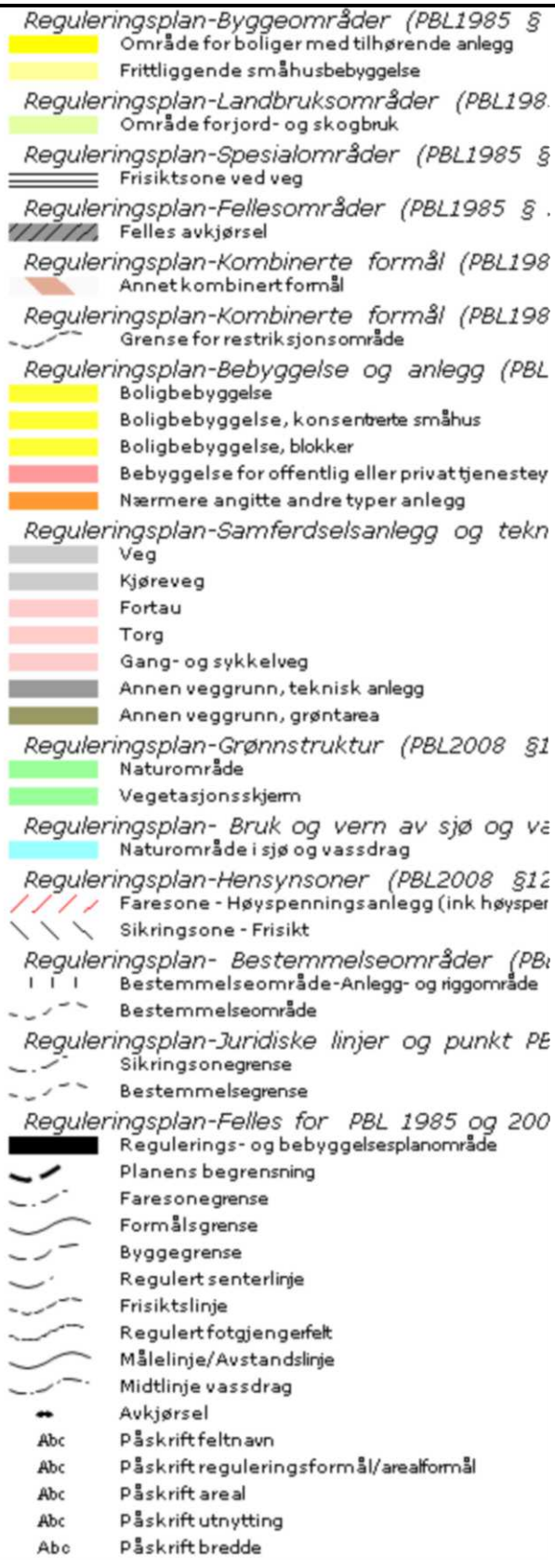
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



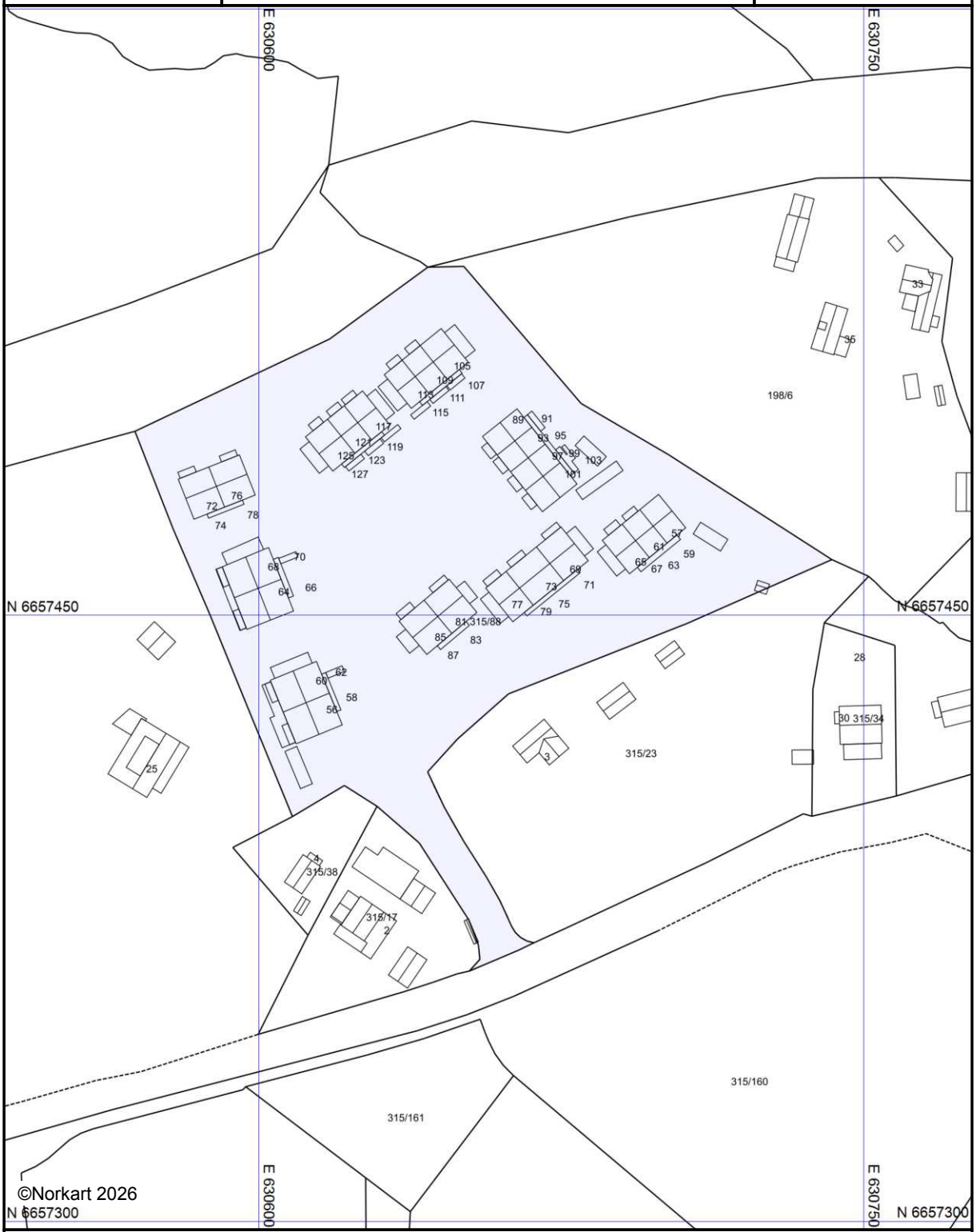
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 315/88/0/18
Adresse: Sandneslia 97
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Plan nr.157

SØRUM KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Boligområde på Sandnes gård

Planen med bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: K-sak 23/04, den 28.04.2004
Mve 13.1.2009 - § 9 Fareområde

Planområdet er ca. 55 daa og inneholder hovedsaklig en del av eiendommen 115/3. Planens målsetting er å legge tilrette for to nye boligfelt.

§ 1 AVGRENSNING, REGULERINGSFORMÅL

a. Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd:

- Byggeområder: Frittliggende småhusbebyggelse; eneboliger og tomannsboliger.
- Landbruksområde
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei, fortau, annet veiareal
- Fareområder: Høyspent
- Spesialområde: Frisikt
- Fellesområder: Felles lek, felles vei
- Kombinert formål: Felles vei/frittliggende småhusbebyggelse
  Felles VA/frittliggende småhusbebyggelse

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

a. Kommunen kan, før tekniske anlegg byggemeldes, forlange at det skal foreligge støyberegninger som dokumenterer grenser for tillatt utendørs og innendørs støy blir overholdt. Evt. støybegrensende tiltak skal inngå i søknad om tekniske anlegg. Dersom støymålinger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte tomt. Evt. støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
b. Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veglys) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng.
c. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og byggeliv langs veg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

§ 3 OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B3, EKSISTERENDE BOLIG)

a. Områdene skal bebygges med åpen småhusbebyggelse, dvs. enebolig, enebolig med hybel eller tomannsboliger.
b. Maksimalt bebygd areal er 25% (BYA)

c. Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde 9 m, over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
d. For hver boenhet, på egen tomt, avsettes minimum 4 p-plasser, herav 2 plasser i garasje-/carport. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad, selv om ikke garasje/carport skal oppføres samtidig med boligene. For ev. hybel, må det avsettes en biloppstillingsplass.
e. Det kan settes opp dobbeltgarasje på opptil 50 m^2, bruttoareal. Garasje kan ha en maks. gesimshøyde på 3 m og en mønehøyde på 5 m. Garasje parallellt med vei, kan ligge inntil 1 m fra regulert grense vei, mens garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5 m fra regulert grense vei.
f. Tomtene i felt B1 skal ha avkjørsel til FV1. Tomtene i B2 og B3 skal ha avkjørsel til FV2.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a. Fortau med nødvendig oppstramming av kjøreveien, skal opparbeides som vist i planen og ihht. kommunalteknisk norm.

§ 5 FELLESOMRÅDER

a. Felles lekearealer er felles for alle boligeiendommer innenfor planbegrensningen.
b. Lekeplassen F2 skal inngjerdes og opparbeides med sandkasse, min. 3 lekeapparater (f.eks. huske, sklie, vippe etc.), benker og bord. Del av lekearealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr. Lekeplassen skal være ferdig senest 1 år etter at 1.byggetillatelse på B2 eller B3, er gitt.
c. Felles vei, FV1, er felles for B1 og gårdsbebyggelsen, minus eksisterende boliger, som har direkte atkomst til Sandnesstubben.
d. Felles vei, FV2, er felles for B2, B3 og eksisterende boligbebyggelse.
e. Vegene skal opparbeides som vist i planen. Vegene skal ferdigstilles senest 2 år etter at det er gitt byggetillatelse på en eller flere av de tilliggende tomtene

§6 SPESIALOMRÅDER

a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer over 50 cm over kjørebanen. Det tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde (oppstammet) mer enn 250 cm.

§ 7 KOMBINERT FORMÅL

a. Områder avsatt til felles vei og frittliggende småhusbebyggelse: Formålet er felles vei fram til ferdigstillelse av veianlegget, deretter inngår områdene i formål frittliggende småhusbebyggelse.
b. Områder avsatt til VA-anlegg og frittliggende småhusbebyggelse: Gjennom områdene skal det framføres kommunale vann- og avløpsanlegg. Oppføring av bolig, garasje, uthus mv. er ikke tillatt på områdene. Områdene inngår hjemmelsmessig som en del av boligtomtene.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a. Fortau mellom bussnuplass og avkjørsel til felt B2/B3 skal være anlagt iht. planene, før det gis brukstillatelse for boliger på feltene B2 og B3.

Opphøyd fotgjengerfelt ved B1 skal være anlagt, før brukstillatelser for boliger på B1 kan gis.

§ 9 FAREOMRÅDE

Området reguleres til fareområde, jfr. PBL § 25 1. ledd nr. 5. Området kan ikke nyttes til bebyggelse.

Plan-id: 245

SØRUM KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ SANDNES GÅRD II

Planen er datert 29.11.13. Rev. 13.11.14

Bestemmelsene er datert 29.11.13. Rev. 17.11.14

Planen med bestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret 17.12.2014 i sak 164/14.

1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

1.1 Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger.

1.2 Formål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B1-3) (1110)
  - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (ASB1) (1590)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (KV1-4) (2011)
  - Gang- og sykkelveg (GS1-2) (2015)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)

- Grønnstruktur
  - Vegetasjonsskjerm (VS1) (3060)

- Hensynssoner
  Sikringssone
  - Frisiktsone (H140_1)

- Bestemmelsesområde
  - Midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk

Nybygg i området skal forholde seg til eksisterende bebyggelse på en god måte. Kommunen skal ved sin behandling av tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg, o.l. Kravet gjelder også uthus og garasjer.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.

2.2 Universell utforming og tilrettelegging for funksjonshemmede

Ved utforming av uteområder skal prinsippene om universell utforming følges. Ved byggesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom uteoppholdsarealer, og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.

I utomhusplan skal det dokumenteres tilrettelegging for funksjonshemmede ved:

- gangarealer: stigningsforhold bør være under 1:20.
- unngå høydeforskjeller/trapping som hindrer bevegelseshemmede.

2.3 Fellesområder

Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite pollenutslipp. Bjørk, or og hassel skal ikke benyttes.

2.4 Støy

Før tekniske anlegg byggemeldes skal det foreligge støyberegninger. Støybegrensende tiltak skal inngå i søknad om tekniske anlegg.

Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig.

Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 skal følges. Fysiske tiltak skal vises på situasjonsplan. Eventuelle tiltak utenfor planområdet skal beskrives. Alle boliger skal ha en stille side og de skal ha tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold.

2.5 Tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp, renovasjon og veglys) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Av planene skal det fremgå hvorledes boligene sikres mot tilrenning av vann fra arealene på oversiden av boligene. Det skal

dokumenteres hvordan dette løses før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet.

Av tekniske planer skal det også fremgå løsning for lokal overvannshåndtering/fordrøyning, og tilstrekkelig slukkevann skal dokumenteres.

Detaljplanene skal utformes med sikte på god tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg (hovedveg og hovednett som anlegget skal tilknyttes) i og evt. utenfor planområdet før igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

Eiendom gnr.115 bnr. 17 skal ha mulighet til å koble seg til kommunalt avløp via planområdet.

2.6 Situasjonsplan og utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge detaljplaner (målestokk 1:500 eller større). Planene skal følge søknad om tillatelse og inneholde:

- Inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon med god estetisk utforming.
- Strømforsyningsanlegg.
- Vann- og avløpsnett med byggegrenser.
- Evt. utvendig belysning og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold som eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, og sluk.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.

2.7 Anleggsfasen

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko og forurensningsspredning. Byggherreforskriftenes krav til HMS legges til grunn.

2.8 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak skal områdestabilitet og fundamenteringsmåte dokumenteres og være godkjent av geotekniker.

2.9 Jordvern

Det skal legges til rette for at matjord/dyrket mark, som skal fjernes i forbindelse med utbygging, skal nyttes på aktuelle nydyrkingsområder i kommunen. Matjorda skal fjernes fra byggeområdet og transporteres til aktuelt nydyrkingsområde før grunnarbeidene gis igangsettingstillatelse.

2.10 Renovasjon
Det kan innenfor byggeområdet etableres område for felles renovasjonsløsning med god estetisk utforming. Løsning for renovasjon skal vises på situasjonsplan/utomhusplan og skal godkjennes av kommunen ifb. søknad om tiltak.

2.11 Bestemmelsesområde
Område markert med #1, midlertidig anleggs- og riggområde, kan benyttes som riggområde i anleggsperioden. Når anlegget er ferdig opparbeidet skal arealene tilbakeføres til opprinnelig formål.

2.12 Gjerder
Gjerder over 1.5 m høyde skal godkjennes av kommunen. Støttemurer, fyllinger, skjæringer og andre bygningsmessige tiltak over 1 meters høyde bør unngås. Støyskjermer må tilpasses nødvendig skjermingshøyde og skal godkjennes av kommunen.

2.13 Energianlegg og strøm
All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med byggesøknad, bør det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige tekniske løsninger av hensyn til energiforbruk og forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og evt. behov for ny nettstasjon og plassering av den avklares. Nettstasjon skal ikke plasseres innenfor grøntområde. Konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnettet.

Ved søknad om tiltak skal alle energianlegg vises med byggegrense og hensynssone.

2.14 Tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskaper
Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, også i anleggsperioden.

2.15 Eierform
Arealer regulert til offentlig areal:
KV2-4 og GS1-2.

Arealer regulert til privat fellesareal:
ASB1, KV1, VS1, og NS1.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Infrastruktur
Byggeområder regulert med boligformål kan ikke bygges ut før følgende teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; vann og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Byggeplan for veg, gang- og sykkelveg, vann, spillvann, overvann og renovasjon skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg og veger skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

3.1.1 Gang- og sykkelveg langs Sandnesstubben
Fortau langs Sandnesstubben iht. reguleringsplan for *Boligområde på Sandnes gård, vedtatt 24.08.04*, skal bygges før det gis igangsettingstillatelse til boliger på B1 og B2.

3.1.2 Gang- og sykkelveg (GS1-2)
GS2 skal bygges og stenges fysisk med gjerde som hindrer ferdsel ut på Borgenvegen (fv.253), før det gis igangsettingstillatelse til boliger på B1 og B2.

Opparbeidelse av GS1 er ikke knyttet til utbygging av B1 og B2.

3.1.3 Vann og avløp
Nødvendig utbygging av teknisk anlegg jmf. 2.5, skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder anlegg for bortledning av overvann.

3.1.4 tilrettelegging for brannvesenet
Før midlertidig brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt.

3.1.5 Linje og kabelanlegg
Før tiltak igangsettes skal det utføres kabelpåvisning og der det er konflikter må linje og kabelanlegg legges om.

3.1.5 Støy
Felles støybeskyttelsestiltak og støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis.

3.2 Leke og uteoppholdsareal
Lekeplassen skal være ferdig før første brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealer som naturlig hører til de respektive boligene skal være ferdigstilt før brukstillatelse til tilliggende bygg kan gis.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (B1-3)

4.1.1 B1-2
I B1-2 tillates tomannsboliger, eneboliger i kjede, rekkehus og lavblokk med tilhørende garasjeanlegg/carporter. Grad av utnytting er satt til %-BYA= 45. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Høyeste møne skal ikke overstige kote 166 og høyeste gesims skal ikke overstige kote 164.

4.1.2 B3
B3 er regulert med bestemmelsesområde for midlertidig anlegg- og riggområde for bygging av gang- og sykkelvegen GS1. Før området kan inngå som en del av et fremtidig boligområde må det detaljreguleres.

4.1.3 Parkering og garasjeanlegg
Det skal legges til rette for minimum 1,5 og maks 2 parkeringsplasser per boenhet. Deler av disse parkeringsplassene skal være felles.

Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 6 m fra regulert trafikkareal. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 kvm plassert inntil 1 m fra regulert trafikkareal.

4.1.4 Parkeringskrav sykkel
I boligområder med boenheter uten egen tomt skal det etableres sykkelparkering med plass til minst 2 sykler per boenhet.

4.2 Lekeplass og uteoppholdsareal

4.2.1 Krav til uteoppholdsareal (MUA)
Følgende minste uteoppholdsareal innen tomta (MUA) legges til grunn i planområdet:

- 100 kvm per boenhet

Det skal avsettes 25 kvm eller mer av ute og oppholdsareal innen tomta (MUA) per boenhet til felles leke/grøntareal.

Uteoppholdsareal som tillates medregnet i krav til MUA skal ha følgende kvaliteter:
- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy.
- Hensiktsmessig utforming og god/sikker tilgjengelighet fra bolig
- Gode solforhold og klimatisk skjermet.
- Flatt og svakt hellende terreng - ingen steder skal være brattere enn 1:3
- Opparbeidet med god og varig kvalitet.
- Felles leke/uteoppholdsareal i samsvar med §4. 2.2 kan medregnes i krav til MUA.

Felles takterrasser og uteoppholdsareal på parkeringslokk, kan medregnes i MUA. Private terrasser/balkonger/hager kan medregnes i MUA forutsatt at alle boliger i prosjektet får balkong/terrasse/hage på min 5m2.

VS1 kan ikke regnes som uteoppholdsarealer eller leke/grøntarealer.

4.2.2 Lekeplass
Det skal opparbeides en lekeplass på minimum 500 kvm sentralt i planområdet. Lekeplassen skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benker, og minst fem forskjellige typer lekeapparater for alle aldersgrupper. Fem forskjellige lekeapparater

kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner. Lekeplassen skal sikres ved gjerde eller beplantning mot støy, forurensning, trafikk og annen helsefare.

Det kan også opparbeides flere lekeplasser utover dette.

4.2.3 Utforming av øvrig uteareal
Den ubebygde delen av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Alt ubebygd areal som ikke benyttes til leke/grøntareal/uteopphold, kjøre-/gangarealer og parkeringsplasser skal opparbeides med materialbruk og beplantning tilsvarende utomhusanlegget for øvrig.

4.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – ASB1
ASB1 er fellesområde hvor det tillates renovasjon, postkassestativ og andre mindre tekniske anlegg.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNKNINSK INFRASRUKTUR

5.1 Atkomst og internveier
Trafikkområdene og internvegnett skal opparbeides som vist i planen og iht. kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune. KV1 skal ha maks 3 % stigning der renovasjonsbilen skal stå når den tømmer.

5.2 Gang- og sykkelveg (GS1 og GS2)
Gang- og sykkelvegen (GS1) langs Borgenvegen (fv. 253) skal bygges i henhold til en byggeplan som er godkjent av Statens vegvesen. Byggeplan for GS2 skal godkjennes av Sørum kommune.

5.3 Behandling av grøfter og skråninger
Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes.

5.4 Avkjørsler
For å unngå rygging ut i veibanen fra boligområdene skal det legges til rette for snuplass utenfor vegareal som minimum skal være dimensjonert for personbil.

Adkomst til bebyggelsen skal være til den veg som er vist med pil på plankartet, med mulighet for sideveis forsyvning. Endelig plassering og antall avkjørsler skal fastsettes ved søknad om tiltak og vises på situasjonsplanen.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsbelte (VS1)
VS1 skal være en kantsone mot bekken.

Skjøtsel av kantsonen (VS1)
Det kan hogges ut enkelttrær i kantsonen, men ikke mer enn at kantsonen opprettholder sin funksjon. Alle stedegne treslag, sjiktning og nøkkelelementer i en kantsone skal være tilstede også etter eventuelt utplukk av enkelttrær.

Kantsoner bør etableres og utvikles mest mulig naturlig.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag – NS1

NS1 er eksisterende bekk som renner øst i planområdet. Den skal opprettholdes med dagens løp og skal ikke lukkes.

8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone frisikt

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

DETALJREGULERING FOR OLBERG I, OLBERG II OG KROKEN (gbnr. 115/3, 115/57, 118/2, 115/2, 117/16, 118/90, 118/7)

PlanID: 252 (Sørum)

Oppstartsmøte	14.09.15
Bestemmelsene er datert	11.11.2019
Planen er datert	05.11.2019
Vedtatt av Sørum kommunestyre	11.12.2019
Klagebehandling Nes kommunestyre	19.05.2020

PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for boligutvikling med tilhørende infrastrukturarealer. Planforslaget skal fokusere på å skape forbindelser gjennom planområdet som knytter eksisterende tettsteder sammen. Utviklingen av området har som hensikt å samle Rånåsfoss og Auli, og danne gode forbindelser mellom Rånåsfoss stasjon og Auli senter.

REGULERINGSFORMÅL

REGULERINGSFORMÅL	Feltnavn
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB
1161 - Barnehage	BOP
1440 - Nærmiljøanlegg	f_BNA
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010 - Veg	o_SV
2011 - Kjøreveg	o_SKV
2012 - Fortau	o_SF
2013 - Torg	f_ST
2015 - Gang-/sykkelveg	o_SGS
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	o_SVG
2025 - Holdeplass/plattform	o_SH
2080 - Parkering	o_SPA
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3020 - Naturområde - grønnstruktur	f_GN
3030 - Turdrag	f_GTD

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Følgende skal foreligge før rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

- Plan som viser samlet løsning for vann- og avløpsanlegg for hele planområdet, hovedplan for håndtering av overvann/fordrøyning for hele planområdet og detaljplan for den del av planområdet som den enkelte søknad om tiltak omfatter, jf.§1,8.
- Det skal være sikret tilstrekkelig vann og avløpskapasitet. Avløpskapasitet skal også være tilstrekkelig fra utbyggingsområdet og fram til renseanlegg.
- Det skal dokumenteres nødvendige slokkevannsuttak og tilfredsstillende slokkevannskapasitet, renseanleggskapasitet og vannforsyning. Detaljert Va- plan skal godkjennes av kommunen.
- For de anlegg som skal overtas av kommunen, skal det foreligge godkjent byggeplan fra kommunen.
- Dokumentasjon på at grenseverdien for støy overholdes, jf. §1,5.
- Utomhusplan, jf §1,1.
- Dokumentasjon på geoteknisk detaljprosjektering, jf. § 1.6.
- Det skal være sikret tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.
- Plan for anleggsfasen, jf. §1.12.
- Matjordplan, jf.§ 1.15.

Følgende skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

- Fortau fra planområdet til Rånåsfoss stasjon være ferdig opparbeidet.

Følgende skal foreligge før brukstillatelse til tiltak kan gis for bebyggelse innenfor planområdet:

- Dersom det dokumenteres at omsøkt utbygging påfører boliger langs Sandnesstubben og innenfor planområdet støy over gjeldende grenseverdier etter T- 1442/16, skal avbøtende tiltak være gjennomført.
- Det angjeldende felt skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan inkl. grøntområder, lekeplass (inkludert #1-14 kvartalslekeplasser) og parkering innen boligen tas i bruk eller innen 01.07 ved ferdigstillelse i vinterhalvåret.
- Fortau o_SF1 langs Sandnesstubben skal være ferdigstilt i tråd med veinormalen. Likeledes skal dette fortauet være framført til eksisterende fortau ved Auli senter.
- Før brukstillatelse kan gis til det enkelte felt skal stiforbindelser gjennom tilgrensende grønnstruktur (f_GN) opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.
- Før brukstillatelse kan gis til hvert enkelt delfelt/tiltak skal tilhørende/tilstrekkelig infrastruktur være ferdig opparbeidet.

Følgende krav gjelder krav til opparbeidelse pr delfelt:

- Bebyggelse, infrastruktur og grønnstruktur i nordre del av planområdet skal ferdigstilles først, inkludert f_GN12, BKS10, BKS11, BKS14, f_BNA2 og o_SGS3 med nødvendig infrastruktur. Bebyggelse sør for disse feltene skal ikke påbegynnes før nordre del er ferdigstilt.
- Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor BKS13 skal parsellhage/park etableres innenfor BKS13, jf. 2.2.4 b).

- Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt BOP, BKS7-8 og BKS11-13 skal o_SGS1 og o_SF2 være ferdig opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse til boenhet nr 150 innenfor planområdet skal o_SGS1-3, o_SF2, o_SPA, f_BNA1-2, f_ST og BOP og allment tilgjengelig forbindelse mellom f_GN4 og f_GN1 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse søkes for tiltak som berører o_SKV2 skal o_SKV2 opparbeides frem til og med feltet som omsøkt tiltak er den del av.
- Dersom brukstillatelse søkes for tiltak innenfor delfelt med o_SKV2 som adkomstveg skal en forlengelse av o_SGS3 frem til Granvegen være ferdig opparbeidet. Denne skal opparbeides med samme standard som o_SGS3.
- Før brukstillatelse kan gis til felt BOP eller BBB skal f_ST være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse kan gis til felt BBB skal felt BOP være ferdig opparbeidet.
- Senest 2 år etter opparbeidelse, eller etter avtale med kommunen, skal følgende felter ferdigstilles: o_SKV1 og o_SKV2, o_SGS1, o_ SGS2, o_SGS3, o_SF2 og o_SPA med belysning og tilhørende veggrunn.
- Skilt som beskriver kulturminner samt inngjerding av eksisterende dam (jf. §5.3), skal være oppført før brukstillatelse til tilgrensende boligfelt.
- Før brukstillatelse til BKS 11 og BKS12 skal ny skogsbilveg til skogseiendommene gnr. /bnr 118/7 og 118/75 over f_GN_5 og/ eller f_GN6 være etablert.
- Før brukstillatelse kan gis til felt BKS2 og BKS3 skal det være opparbeidet en hekk mot Olbergvegen.

§1. FELLESBESTEMMELSER (pbl. §12.5)

§1.1. Terrengbearbeiding

Innenfor hele planområdet skal eksisterende terrengkarakter søkes bevart i størst mulig grad. Gjerder og terrengendringer over 1,5 m høyde skal godkjennes av kommunen. Støyskjermer må tilpasses nødvendig skjermingshøyde og skal godkjennes av kommunen.

Opparbeidelse og bearbeidelse skal harmonere med eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæringer og bearbeidet terreng skal tilsås med egnede vekster.

§1.2. Nettstasjoner

Nettstasjoner som oppføres i området skal ha minimum 5 meters avstand til bebyggelse, avstanden gjelder også til terrasse eller lignende brennbare utstikk som er direkte tilknyttet bygg. Det må være avsatt tilstrekkelig manøvreringsareal rundt nettstasjonen for håndtering av drift og vedlikehold. Nettstasjoner skal plasseres minimum 10 meter fra ny boligbebyggelse. Nettstasjoner skal ikke etableres innenfor lekearealer.

§1.3. Renovasjon

Det tillates etablert delvis nedgravde felles avfallsløsninger. Det skal sikres tilstrekkelig manøvreringsareal for tømming og vedlikehold rundt alle renovasjonspunkter i samråd med leverandør. Renovasjonspunkter skal plasseres i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser og renovatørens retningslinjer. Kildesorteringspunkter plasseres i samråd med leverandør.

§1.4. Brann- og redning
Det skal til enhver tid være tilgjengelige angrepsveier for brannvesenets utrykningskjøretøy. Det skal etableres brannhydranter.

§1.5. Støy
Støyforhold skal tilfredsstille krav i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16, tabell 3, eller gjeldende versjon. Det skal dokumenteres at grenseverdien for støy overholdes gjennom en faglig utredning hvor støyverdiene og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Bebyggelse i det gjeldende området legges inn i illustrasjonsplanen og det gjennomføres støyvurdering for tiltaket som omsøkes.

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

§1.6 Geoteknisk
Opparbeidelse av området skal gjennomføres iht. følgende geotekniske rapport som følger planforslaget:

- Geoteknisk notat nr. 2, datert 18.09.2018.

§1.7 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8, andre ledd.

§1.8 Overvann, vann og avløp
Kommunens VA- norm skal følges.

Det skal leveres en hovedplan for håndtering av overvann for hele planområdet med redegjørelse for håndtering av takvann, overflatevann, drensvann, fordrøyningsanlegg og flomveger.

Dimensjoneringsgrunnlag (nedbørsintensitet, vannmengdeberegninger og kapasitet på eksisterende overvannsnett) skal vedlegges. Valg av løsning skal begrunnes. Det skal også leveres en detaljplan for den del av planområdet som den enkelte søknad om tiltak omfatter. Redegjørelsen må beskrive risiko for forurenset overvann, samt redegjøre for avbøtende tiltak før vannet evt. ledes ut i vassdraget.

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet etter treleddsstrategien; ved infiltrasjon, fordrøyning og flomveger. Klimafaktor på 1,5 ved dimensjonering skal benyttes. For flomveier skal det dimensjoneres for 200 års flom.

Håndtering av overvann skal være en integrert del av utomhusanlegg, permeable uteflatearealer, åpne og flerfunksjonelle løsninger skal tilstrebes.

Gnr. /bnr.118/7, 118/160, 118/161 og 118/162 skal kunne koble seg på vann- og avløpsnett i BKS12 eller BKS13.

§1.9 Parkering

a) Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplass per boenhet. Det skal etableres maks 2 parkeringsplasser per boenhet. For 1-2 roms leiligheter tillates maks 1,5 parkeringsplass per boenhet. Parkering for besøkende skal være lett tilgjengelig i hvert delfeltfelt for bolig og merkes tydelig.
b) Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For barnehage skal det etableres 0,2 parkeringsplasser per barn, og 0,5 sykkelparkeringsplasser per barn.
c) I nye boligbygg med mer enn 4 enheter skal minimum 10% av plassene ha ladepunkt for el-bil. Ytterligere minimum 40% av plassene skal være tilrettelagt for etablering av ladepunkt.
d) Det skal etableres ladepunkter på 6 % av parkeringsplassene til barnehagen. Det skal minimum opparbeides 2 ladepunkter.
e) Der utbygging utløser krav om 10 parkeringsplasser eller mer skal 5% av plassene utformes for bevegelseshemmede.

§1.10 Avkjørsler

Der det er regulert avkjørsler i plankartet i form av formålsflater tillates justering av plassering i byggesak i tråd med godkjent utomhusplan.

§1.11 Utomhusplan

a) Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse for bolig.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes helhetlig plan for utearealene, for det enkelte delfeltet, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen. Utomhusplan skal være i målestokk min. 1:500 med tilhørende redegjørelse. Planen skal godkjennes som en del av rammetillatelsen. Utomhusplan med redegjørelse skal inneholde:

- Areal avsatt til frittliggende nettstasjon(-er), alternativt i egne rom i bygninger
- Bebyggelsens plassering
- Frisikt
- Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser, som også dokumenterer hvordan utrykningskjøretøy vil ha adkomst til de ulike byggene
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng
- Parkeringsplasser og boder
- Sykkelparkering
- Lekeplasser/grøntarealer, inkludert en detaljert skisse for utforming og innhold på lekeplass
- Gangsoner adskilt fra kjørearealer og ute- og oppholdsarealer
- Vegetasjon
- Hvordan gjeldende tilgjengelighetskrav er ivaretatt.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av dekke, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning
- Areal for lagring av snø
- Prinsippløsninger for det enkelte delfelt, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen, dersom det søkes om trinnvis utbygging av deler av slik kvartal/gruppe. Ved trinnvis utbygging må midlertidige tiltak på fremtidige byggeområder vises
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av utearealer ved oppbygging av delfelt
- Redegjørelse for trafikksikkerhet under byggeperioden

- Sittemuligheter
- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon
- Belysning
- Beskrivelse av hvordan hensyn til støy, støv og geoteknikk er ivaretatt
- Støyskjerming
- Tomteinndeling for hvert enkelt delfelt
- Beskrivelse av hvordan kulturminnene innenfor planområdet blir ivaretatt

I tillegg kan kommunen kreve at det innsendes prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader, samt perspektivtegninger, fotodokumentasjon, sol-skyggediagram, profil som viser forholdet til nabobebyggelsen på begge sider og redegjørelse for estetisk utforming

b) Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse for barnehage
Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Detaljplanene skal vise:
- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Evt. varelevering
- Parkeringsplasser for ansatte og for å hente/bringe og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.
- Evt. utvendig belysning, skilt og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon og beplantning. Type, antall og høyder på trær skal angis.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold som eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overvann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- VA-tilkobling til bygninger.

§1.12 Plan for anleggsperioden
Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige og permanente stabiliserende fyllinger, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for eventuell midlertidig omlegging av offentlige veger, samt sikring av skoleveg. Bevaringsverdig vegetasjon. arter og terreng skal sikres mot skade i anleggsperioden. Det skal redegjøres for hvordan støy, vibrasjoner, luftforurensing, og forurensing av grunnen skal håndteres, med beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Istandsetting av berørt terreng skal dokumenteres i byggesaken ved utarbeidelse av landskapsplan som beskriver ferdig terreng, overflater og beplantning.

§1.13 Naturmangfold
Det skal tas særskilte hensyn til kartlagt dam innenfor planområdet i anleggsfasen for å unngå både unødvendig påvirkning og forurensning. Det skal gjøres tiltak for å begrense spredning av svartelistede arter i anleggsperioden.

§1.14 Tilgjengelighet
Gjeldende tilgjengelighetskrav skal følges.

Regulerte felles leke - og oppholdsarealer skal etterstrebe god tilgjengelighet som sikrer like muligheter for bruk av mennesker i alle aldre, uavhengig av funksjonsnivå. Grad av tilgjengelighet tilpasses områdets topografi og bevaring av eksisterende terrengkarakter.

Stigningsforhold til hovedatkomster skal være maks 1:15.

Det skal være maks 100 m til postkassestativ fra inngangen til boligen den er ment å betjene. Unntak er der det ligger på veg inn til boligen. Renovasjon tilpasses i samråd med renovatør.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det samtidig tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett, med korte avstander mellom parkeringsplasser og hovedinnganger.

Utearealer til barnehage skal i størst mulig grad være brukbare og tilgjengelige for alle. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne - og uteområder på en slik måte at de naturlig benyttes av alle.

Ved nyplanting av fellesarealer, skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§1.15 Jordvern
Det skal utarbeides en matjordplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal ta utgangspunkt i Veiledning til matjordplan (2016) fra Vestfold Fylkeskommune, eller eventuelle senere tilkommet veileder.

§1.16 Eksisterende stier, turveger og tråkk
a) Eksisterende stier/turveger/tråkk innenfor planområdet skal beholdes. Stier/turveger/tråkk som ligger innenfor byggeområdet skal flyttes ut i grønnstrukturen.
b) Alle søknader om tekniske anlegg skal vise eksisterende og nye stier/turstier/tråkk.

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12.5, nr 1)

§2.1. Fellesbestemmelser *(bebyggelse og anlegg)*

2.1.1. Utnyttelse

a) Grad av utnyttelse er angitt på plankartet.
b) Type bebyggelse og høyder er angitt i tabellen under

Felt		Type bebyggelse	Tillatt høyde
BFS	Frittliggende småhusbebyggelse	Eneboliger og horisontalt eller vertikalt delte tomannsboliger med tilhørende garasje/carport. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.	Maks gesimshøyde er 7m og maks mønehøyde 10m. Høyde fastsettes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. <u>Følgende unntak tillates:</u> For rekkehus, kjedede eneboliger eller enebolig med flate tak tillates et påbygg på maks 50 % av boligens fotavtrykk med maks gesimshøyde 10 m. Høyde fastsettes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates etablering av takterrasse, med unntak av på påbygget.
BKS	Konsentrert småhusbebyggelse	Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, 4, 6-og 8 mannsboliger	
BBB	Blokkbebyggelse	Bygning med flere enn 8 boenhet	Maks gesims- og mønehøyde er 13,0 m målt fra ferdig planert terreng /lokk over parkeringskjeller. Trapp- og heishus tillates etablert over maks gesims- og mønehøyde med maks 3 m. Rekkverk for takterrasse tillates etablert over maks gesims- og mønehøyde.

2.1.2. Byggegrenser

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Dersom ikke byggegrenser er angitt, sammenfaller byggegrenser med formålsgrenser.

b) For internveier inne på delfeltene, samt for boliger med direkte atkomst fra o_SKV2, kan garasjer og carporter inkl. felles garasjeanlegg, plasseres utenfor byggegrense. Avstand må minimum være:

- 1m fra regulert vei, målt fra grøftekant, ved plassering parallelt med vei, og 6,0 m fra regulert vei, målt fra grøftekant, ved plassering vinkelrett på vei.
- 1 m fra tomtegrense.

c) Nødvendige støttemurer, skjæringer eller fyllinger tillates etablert utenfor byggegrenser.

2.1.3. Tomtestørrelser

a) Frittliggende eneboligbebyggelse skal ha minimum tomtestørrelse på 700 m^2.
b) Tomannsboliger skal ha minimum tomtestørrelse 1000 m^2, regnet samlet for 2 boenheter.

2.1.4. Uteoppholdsarealer

a) Arealkrav til uteoppholdsarealer fremkommer av tabellen under.

Typologi	**Arealkrav uteopphold på terreng**	**Arealkrav private uteoppholdsarealer balkong/terrasse**
Eneboliger	Min. 200 m^2	-
Tomannsboliger	Min. 100 m^2 per boenhet	-
Kjedet enebolig, rekkehus	Min. 100 m^2 pr boenhet	-
4- eller 8 mannsboliger	Min. 25 m^2 pr boenhet, opparbeides samlet som felles	Min 15 m^2 pr boenhet
Blokkbebyggelse	Min. 25 m^2 pr boenhet, opparbeidet samlet som felles	Min 10 m^2 pr boenhet

b) For etablering av sekundærleiligheter skal det i tillegg etableres 50 m^2 privat uteoppholdsareal på terreng.

c) Kvalitetskrav

Krav til uteoppholdsareal (MUA) angitt for boligformål skal gjelde foran tillatt utnyttelsesgrad.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteplass på balkong, terreng eller tak, som har god tilgang til sol. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsdybde 1,5 meter.

Uteoppholdsareal som tillates medregnet i krav til MUA skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
- Hensiktsmessig utforming og god/sikker tilgjengelighet fra bolig
- Gode solforhold og klimatisk skjermet
- Maks 50 % av MUA kan være på tak
- Felles uteareal på tak skal kunne nås med heis
- Opparbeidet med god og varig kvalitet

Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregning av uteoppholdsarealer, så lenge det ikke er egnet som akebakke. Arealer avsatt til akebakke teller 50 % i forhold til flatere areal.

Uteoppholdsarealer skal ligge i nær tilknytning til tilhørende boenheter. Nødvendig areal til kjøreatkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

2.1.5. Lekearealer

Lekeplasser skal fortrinnsvis utformes i naturmaterialer, og være tilpasset bruk til alle årstider.

a) Innenfor hvert felt skal det etableres minst 1 nærlekeplass. Nærlekeplassen skal ligge maks 50 meter fra boligene og være på minst 150 m2. Der det er direkte utsikt til lekeplassen tillates den etablert i 100 meter avstand til boligene. Nærlekeplasser skal utformes med variasjon i apparater, minimum en sandkasse, et lekeapparat tilpasset små barn og sitteplasser. Krav om nærlekeplass gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse (BFS).

b) Per 50 boenheter skal det etableres en kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen skal ligge maks 200 meter fra boligene, og være på minst 250 m^2. Kvartalslekeplassene skal utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon blir bevart og brukt som kvalitet i lekearealet. Arealet skal minimum opparbeides med en benk, et bord, en gapahuk eller tilsvarende og minimum et større flerfunksjonelt lekeapparat.

2.1.6. Utforming

a) Store reflekterende flater skal unngås slik at bebyggelsens fjernvirkning minimeres.
b) Takflater i området skal ha en naturlig fargepalett som harmonerer i landskapet.
c) Gode helhetsløsninger skal vektlegges, innenfor hvert utbyggingsfelt skal det være et tydelig og enhetlig estetisk uttrykk.

2.1.7. Boligkvalitet

a) Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser innenfor planområdet tilpasset ulike brukergrupper.
b) Leiligheter i 1. etg skal ha direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terreng/lokk over parkeringskjeller.

2.1.8. Sikkerhetsavstand fra høyspentliner

Det skal være en sikkerhetssone på minimum 35 meter fra oppstillingsplass for brannbil/lift til høyspentlinjer. Dette gjelder felt BKS1/BBB og BKS2.

§2.2. Feltbestemmelser, bebyggelse og anlegg

2.2.1. BBB- boligbebyggelse- blokkbebyggelse

a) Balkonger skal brukes for å danne et variert fasadeutrykk
b) Innenfor området skal det sikres nødvendig jorddybde for beplanting av busker på minst 50% av arealet over parkeringskjeller.
c) Parkeringssokkel som stikker over terreng skal ikke medregnes i høyde. Parkeringssokkel/fasade på parkeringskjeller skal forskjønnes med beplanting, og ha materialitet som innvirker positivt på omgivelsene utenfor.
d) Rekkverk på takterrasser skal utformes i transparent materiale, og skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.
e) Parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggegrenser.

2.2.2. BOP- Offentlig eller privat tjenesteyting

a) Formålet nyttes til barnehage og offentlig eller privat tjenesteyting. Barnehagetomten skal være på minst 6 daa.
b) Det skal etableres en allment tilgjengelig forbindelse mellom f_GN4 og f_GN1 gjennom felt BOP.

2.2.3. f_BNA1-2- område for offentlig nærmiljøanlegg

a) Arealet skal opparbeides som et allment tilgjengelig park- og rekreasjonsareal.
b) Anlegget skal være tilpasset barn i alle aldre, og skal opparbeides med minst 2 forskjellige typer ballbaner, eksempelvis fotball, strandvolleyball mv.
c) Det tillates etablering av et bygg på inntil 50 m^2 per felt BNA1- 2 som inkluderer støttefunksjoner for arealet, herunder utstyrsbod, samlingsplass under tak mv.
d) Minimum 1/5 av arealet innenfor områdene skal opparbeides slik at terrenghelning egner seg for ballspill.

2.2.4. BKS2, BKS3 og BKS13

a) Det skal tilrettelegges for gjennomkjøring for brann, redning- og renovasjonskjøretøy via Olbergvegen.
b) Ca. 1,5 dekar av dyrket mark som går tapt skal beholdes som parsellhager eller park innenfor BKS13.
c) Eiendommer tilhørende Olbergvegen sikres adkomst over BKS2 når dette feltet opparbeides.
d) Det skal etableres en hekk mot Olbergvegen.

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12.5, nr 2)

§3.1. o_SKV1-2- Kjørevei

Feltene skal benyttes til formål kjørevei, og skal opparbeides i henhold til veinormalen.

a) o_SKV1 skal opparbeides som samlevei. Det tillates ikke direkte atkomst til boenheter fra denne veien.
b) o_SKV2 skal opparbeides som atkomstvei.

§3.2. o_SF1-3 - Fortau

Feltene skal opparbeides i henhold til veinormalen.

§3.3. o_SGS1-3 – Gang- og sykkelvei

a) Feltene skal opparbeides som gang- og sykkelstier i henhold til veinormalen
b) o_SGS1 skal nyttes som beredskapsvei
c) Feltene skal opparbeides slik at de kan brøytes og være kjørbare for sykkel hele året.

§3.4. o_SVG - Annen veggrunn- grøntareal

a) Fyllinger, skjæringer og murer skal opparbeides på en estetisk tiltalende måte. Skråninger og fyllinger tilsås med stedegne plantesorter, for å minimere fjernvirkningen av disse.

§3.5. f_ST – Torg

a) Feltet skal opparbeides som en allmenn tilgjengelig samlingsplass. Kjøreadkomst til torget og barnehagen skal utformes på en trafikksikker måte og skal legges i nordre del av torget iht. pil i plankartet.
b) Feltet skal opparbeides fortrinnsvis med hardt dekke, og med innslag av beplantningsfelter. Det skal stedvis, og på minimum 10% av arealet, tilrettelegges for planting av trær. Feltet skal etableres med sitteplasser og skal tilrettelegges for aktiviteter som eksempelvis skating, sykling mv.
c) Det er ikke tillatt med parkeringsplasser på torget.

§3.6. o_SPA- Parkering/parkeringsplass

Feltet skal disponeres som allmenn utfartsparkering. Innenfor feltet skal det opparbeides minimum 20 plasser. Det skal etableres 3 ladepunkter på parkeringsplassen.

§3.7. o_SH- Holdeplass

Feltet skal nyttes til holdeplass for buss.

§4. GRØNNSTRUKTUR (pbl §12.5, nr 3)

§4.1. f_GN1-13 Naturområde-grønnstruktur

c) Eksisterende vegetasjon i områdene skal tilstrebes bevart. Eksisterende stiforbindelser, tråkk og turveier bevares. Store hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon kan ryddes. Flatehogst tillates ikke.
d) Områdene er felles for hele planområdet.
e) Innenfor område f_GN1-13 skal det etableres stiforbindelser/tråkk.
f) Innenfor områdene tillates etablert nødvendige anlegg for håndtering av overvann.
g) Det skal etableres ny skogsbilveg til skogseiendommene til gnr. /bnr 118/7 og 118/75 over f_GN_5 og/ eller f_GN6.
h) Det skal etableres en sti gjennom f_GN12

§4.2. f_GTD

Innenfor feltene skal eksisterende stiforbindelser beholdes.

§5. HENSYNSSONER (pbl §12.6)

§5.1. Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen. Det kan tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde mer enn 250 cm.

§5.2. H_370 Faresone- høyspenningsanlegg

Ingen bebyggelse tillates innenfor sonen. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfølger oppfylling av terrenget som gir redusert høyde opp til høyspenningsanlegg.

§5.3. H_570_1-5 Bevaring av kulturmiljø

a) Innenfor sonene tillates ingen terrenginngrep.
b) Innenfor H_570_2 skal eksisterende dam tilliggende til kulturminnet bevares og gjerdes inn. Inngjerdingen må være estetisk og ikke forringe naturverdiene.
c) Ved hvert område med kulturminner, skal det settes opp skilt som informerer om kulturminnene innenfor gjeldende område.
d) Kulturminner innenfor hensynssonene skal søkes benyttet som en integrert del landskapet og benyttes som positive landskapselementer i området. Eksisterende grensegjerder kan eksempelvis benyttes som markering av tomtegrense eller avgrensing av arealer.

§5.4. #1-14, Bestemmelsessoner for etablering av kvartalsplasser

a) Innenfor #1-14 skal det etableres kvartalslekeplasser i tråd med 2.1.5(lekeplasser)
b) Kvartalslekeplassene skal være felles for følgende felter:
    #1- BBB
    #2- BBB og BKS4
    #3- BKS1/BBB og BKS2
    #4- BKS2 og BKS3
    #5- BKS3 og BKS9
    #6- BKS4, BKS5 og BKS8
    #7- BKS6, BKS7 og BKS8
    #8- BKS10 og BKS14
    #9- BKS10 og BKS17
    #10- BKS17, BKS15, BKS16 og BFS2
    #11- BFS5 og BFS6
    #12- BFS3 og BFS4
    #13- BKS11 og BKS12
    #14- BKS13

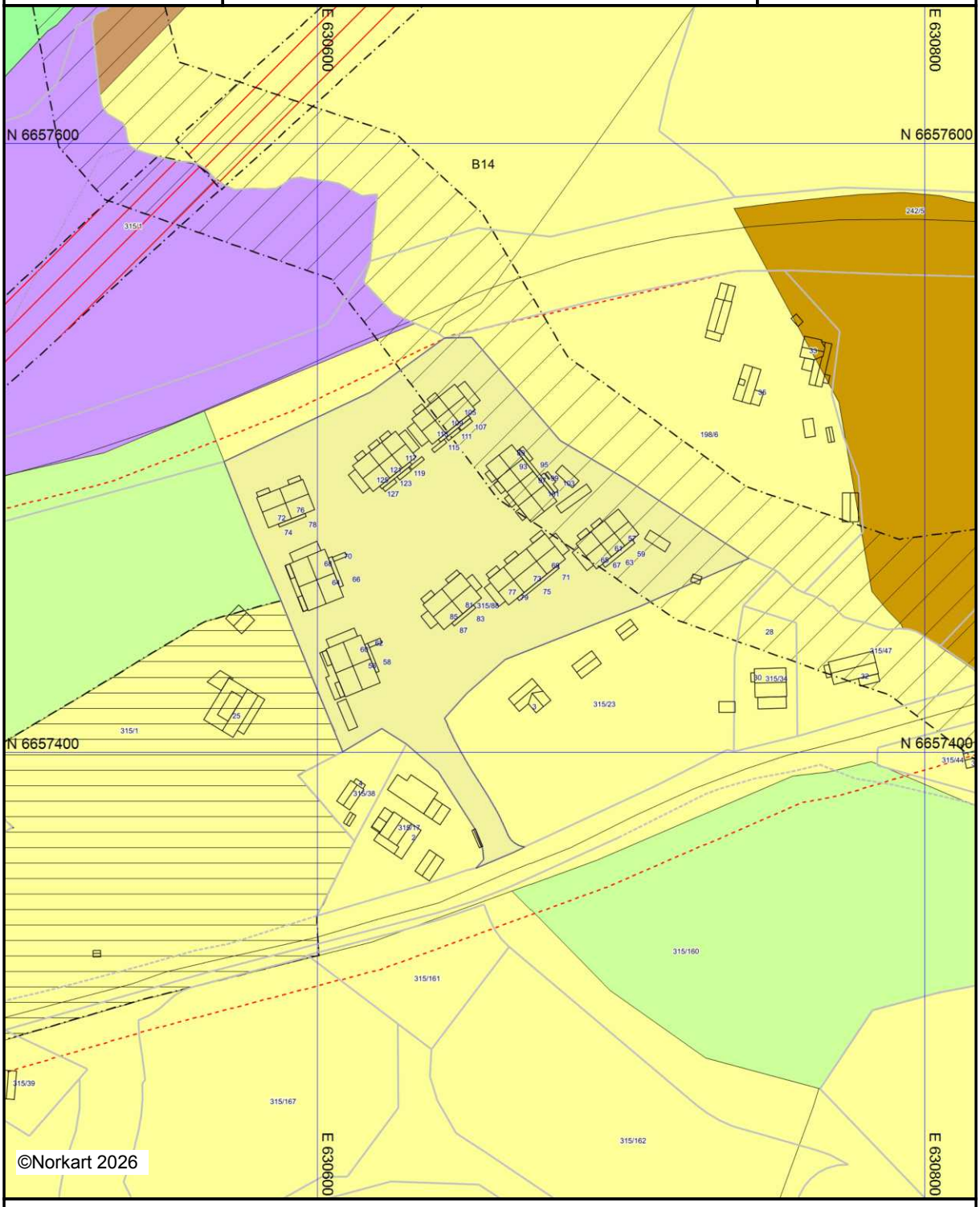
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 315/88/0/18
Adresse: Sandneslia 97
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000

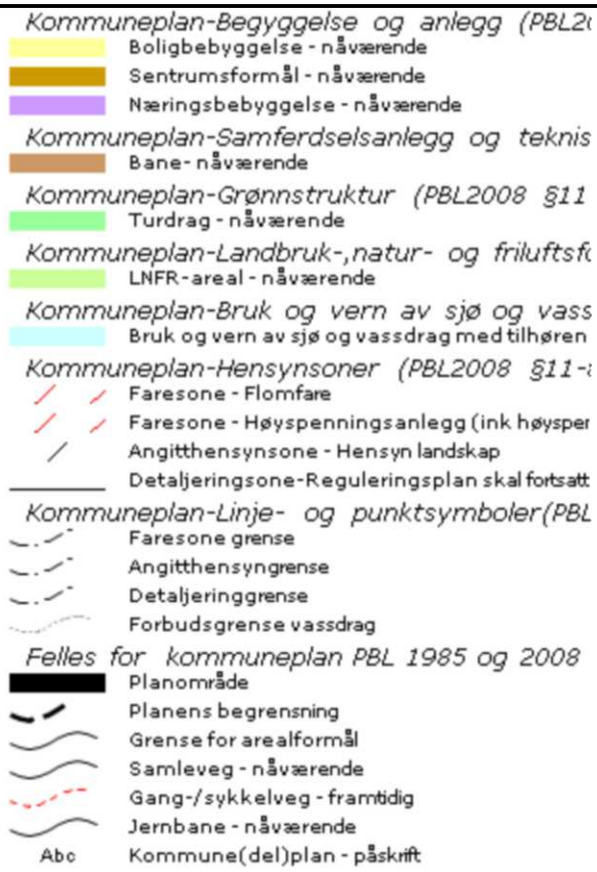
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.03.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/48	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	315/88, 315/88/0/1, 315/88/0/2, 315/88/0/3, 315/88/0/4, 315/88/0/5, 315/88/0/6, 315/88/0/7, 315/88/0/8, 315/88/0/9, 315/88/0/10, 315/88/0/11, 315/88/0/12, 315/88/0/13, 315/88/0/14, 315/88/0/15, 315/88/0/16, 315/88/0/17, 315/88/0/18, 315/88/0/19, 315/88/0/20, 315/88/0/21, 315/88/0/22, 315/88/0/23, 315/88/0/24, 315/88/0/25, 315/88/0/26, 315/88/0/27, 315/88/0/28, 315/88/0/29, 315/88/0/30, 315/88/0/31, 315/88/0/32, 315/88/0/33, 315/88/0/34, 315/88/0/35, 315/88/0/36, 315/88/0/37, 315/88/0/38, 315/88/0/39, 315/88/0/40, 315/88/0/41, 315/88/0/42, 315/88/0/43, 315/88/0/44, 315/88/0/45, 315/88/0/46, 315/88/0/47, 315/88/0/48
Seksjonering Seksjonering	03.03.2020 25.03.2020	2020/303	Tinglyst 31.03.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEKOM AS S913757432	Hjemmelshaver (H) 1/1	Borgenveien 311 1923 SØRUM	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandneslia 97	H0101	315/88/0/18	48,8	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sandneslia 97

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1927 RÅNÅSFOSS	Kirkesogn	02070802 Auli
Grunnkrets	518 Rånåsfoss	Tettsted	721 Aulifeltet
Valgkrets	10 AULI		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300796762		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	24.01.2024

1: Bygning 300796762: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 24.01.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	97,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	97,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	79
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.12.2019	20.03.2020	2020/348-1
Midlertidig brukstillatelse	10.09.2021	13.09.2021	20/14455-13
Ferdigattest	24.01.2024	06.02.2024	20/14455

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandneslia 97	H0101	315/88/0/18	48,8	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	48,8	0	48,8	0	0	0
H01	1	48,8	0	48,8	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 315/88

Bruksnavn		Beregnet areal	12441.6
Etablert dato	04.08.2006	Historisk oppgitt areal	11465
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6657469	630655	0	Ja	12441.6	

Utskriftsdato: 11.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	315	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Sandneslia 97, 1927 RÅNÅSFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 213,14 kr
Eiendomsskatt	1 920,00 kr
Renovasjon	5 063,42 kr
Sum	**12 196,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr	752,55 kr
Nedgravd avfallsbeholder	25%	1 stk	1742.00	1/1	0 %	1 742,00 kr	435,50 kr
Vask av nedgravde beholdere	25%	1 stk	312.50	1/1	0 %	312,50 kr	78,13 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1266100 prom	1.20	1/1	0 %	1 519,00 kr	379,75 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	738,07 kr
Avløp etter areal	15%	59 m3	34.61	1/1	0 %	2 041,99 kr	510,50 kr
					Sum	**11 577,97 kr**	**2 894,50 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	315	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Sandneslia 97, 1927 RÅNÅSFOSS								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 523 000,00 kr
Skatt	1 519,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	315	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Sandneslia 97, 1927 RÅNÅSFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nes kommune

Ledningskart

Eiendom: 315/88/0/18
Adresse: Sandneslia 97
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

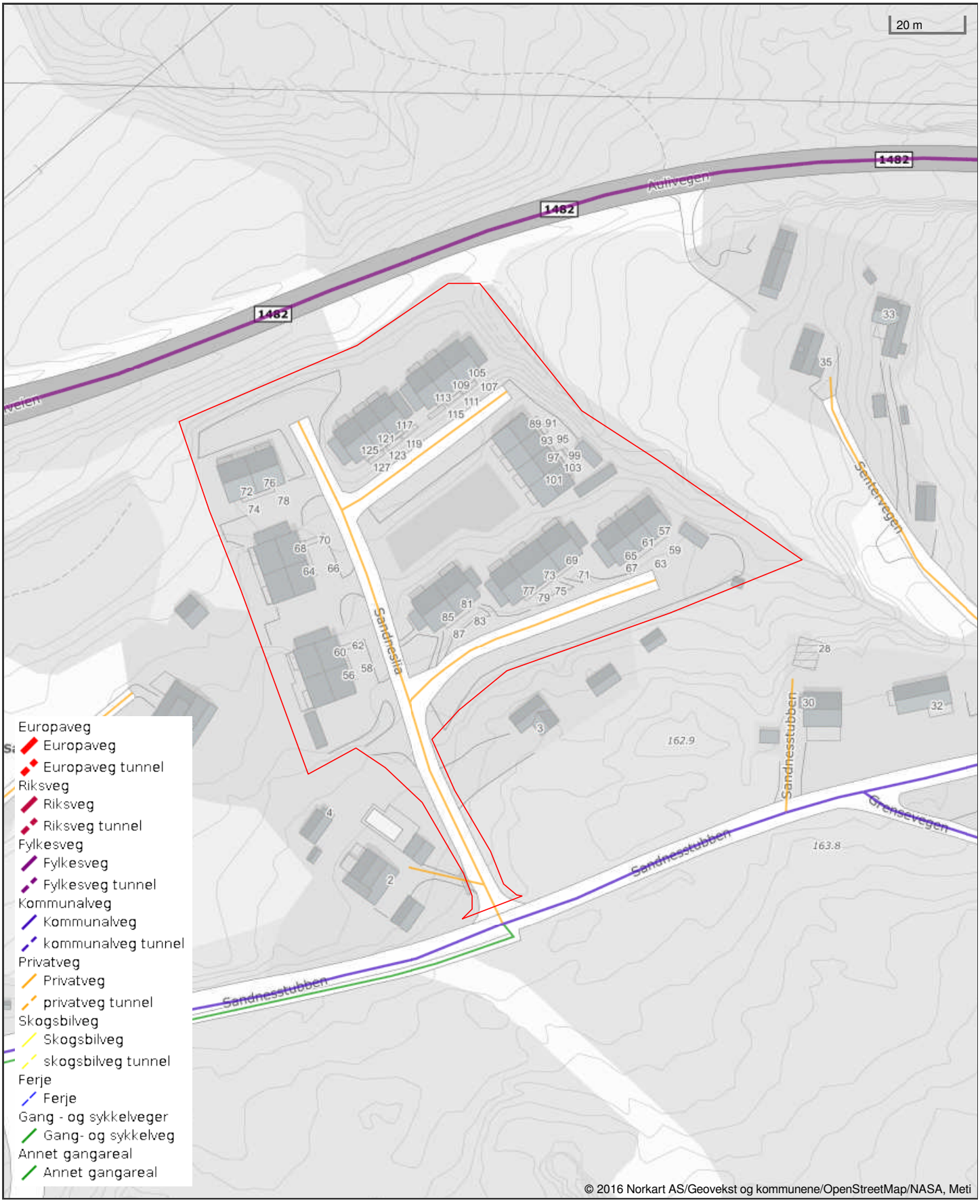
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 315/88//



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.

Saksnr. ACOS 20/14455 **Saksnr. HIST ePhorte** 2020/348 Nes, 17/04385 Sørum **Historisk vedtaksdato** 08.10.2019 (vedtak i Sørum kommune)	**Ferdigattest** Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.2009, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. **JpID** 24/4113

Ansvarlig søker Ecotech Europe AS Trondheimsvegen - Jessheim 65 2050 JESSHEIM	**Tiltakshaver** Aune og Hovland Eiendom AS Postboks 64 1931 AURSKOG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sandneslia 56 m.fl.	315	88		1-48

Tiltakets/byggets art

Utbygging av boligfelt, med bygninger og anlegg av veg, parkeringsplasser mv.

Vedtaksdato	Saksnr, oppmelding
24.01.2024	24/49

Dato for søknad om ferdigattest

15.10.2021

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.
- De godkjente tegningene for tiltaket kan sees i Lillestrøm kommunes innsynsløsning.
- https://innsyn.lillestrom.kommune.no/
- Tiltakets gårds- og bruksnummer i Sørum kommune var 115/88.

Sted	Dato	Underskrift
Årnes,	29.01.2024	Tone Britt Bjørnstad Sjulsen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Med hilsen

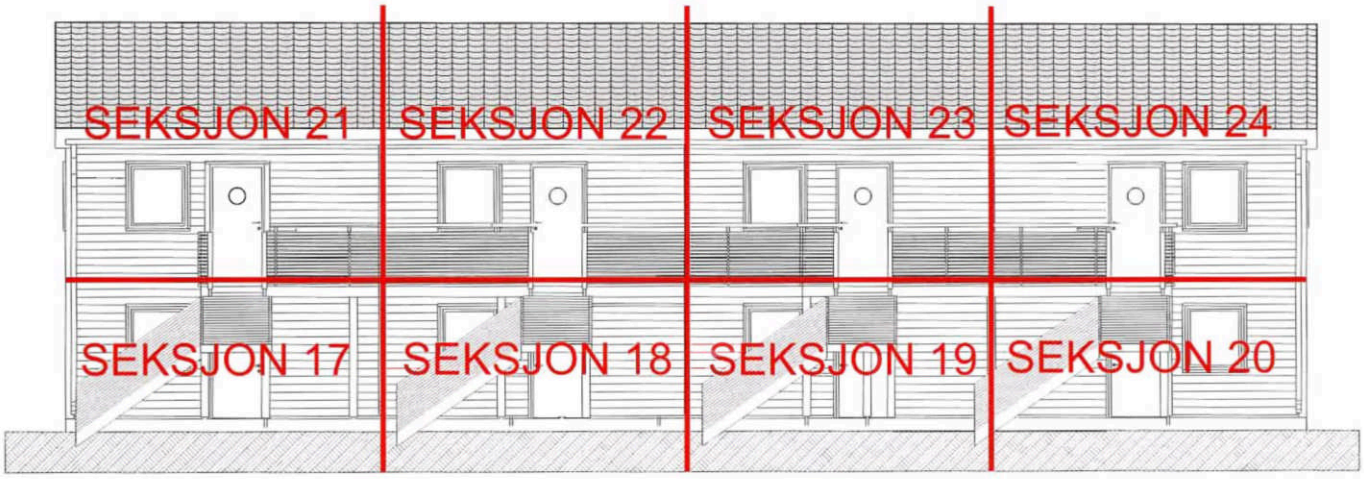
Karen Knobel
avdelingsleder byggesak

Tone Britt Bjørnstad Sjulsen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

BYGG 4 - seksjon 17,18,19,20,21,22,23 OG 24

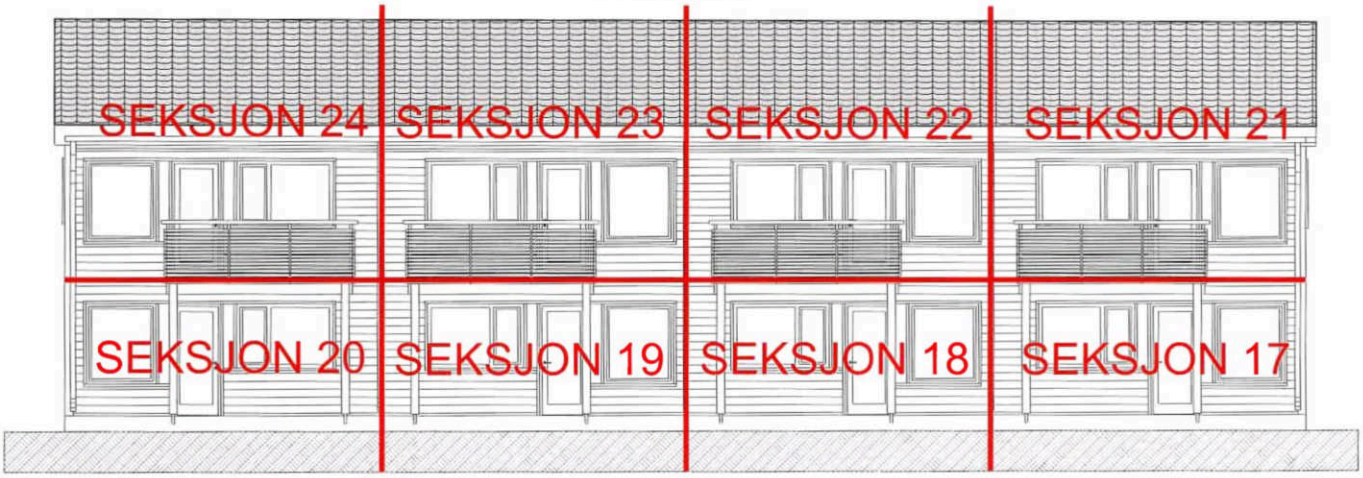
FASADE NØ



Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr 315 Bnr 88
Pro_adresse:	Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen,david@zwiffi.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING

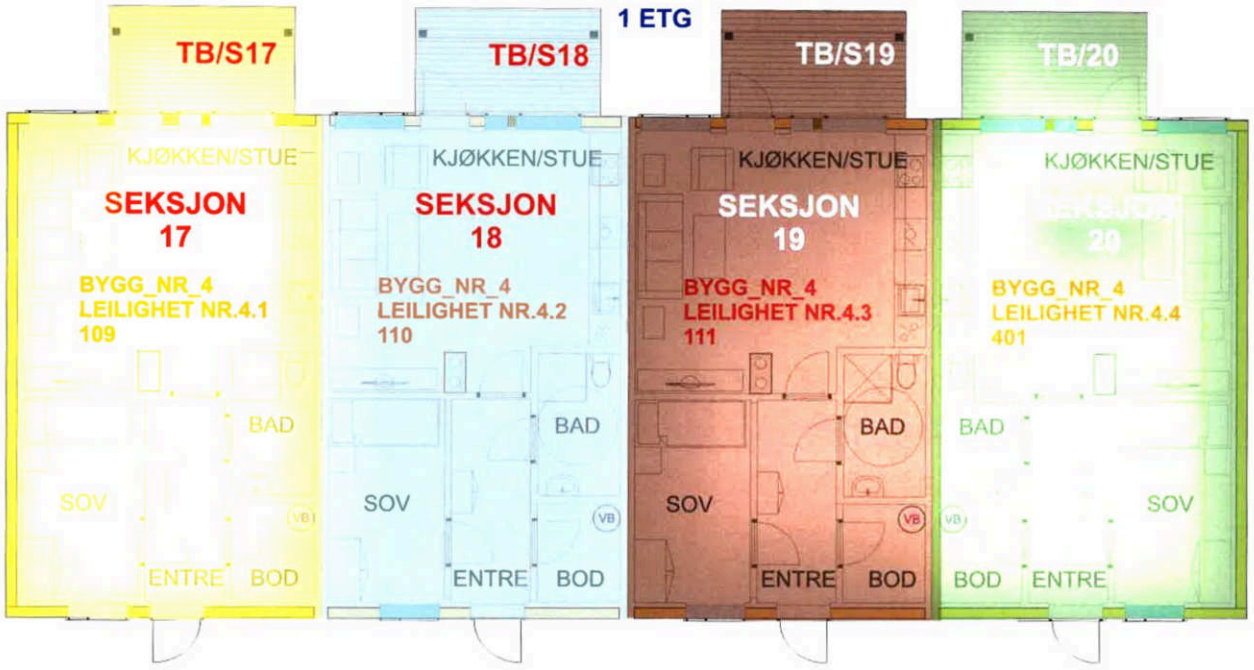
BYGG 4 - seksjon 17,18,19,20,21,22,23 OG 24

FASADE SV



Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr 315 Bnr 88
Pro_adresse:	Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen,david@zwiffi.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING

BYGG 4 - SEKSJON 17,18,19, OG 20



Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr 315 Bnr 88
Pro_adresse:	Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen,david@zwilfi.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613138234
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938679088	NES KOMMUNE	Postboks 114, 2151 ÅRNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985623856	AUNE OG HOVLAND EIENDOM AS		Postboks 64, 1931 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3034	315	88

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3034	315	88	0	1	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	2	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	3	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	4	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	5	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	6	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	7	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	8	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	9	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	10	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	11	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	12	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	13	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	14	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	15	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	16	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	17	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	18	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	19	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 2277503 Tinglyst: 27.03.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2277503/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 11:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3034	315	88	0	20	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	21	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	22	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	23	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	24	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	25	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	26	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	27	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	28	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	29	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	30	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	31	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	32	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	33	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	34	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	35	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	36	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	37	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	38	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	39	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	40	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	41	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	42	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	43	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	44	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	45	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	46	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	47	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei
3034	315	88	0	48	1 / 48	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/227503/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 11:45

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
NES I AKERSHUS	PB. 114 ÅRNES	SVERRE AKSELSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
AUNE OG HOVLAND EIENDOM AS	985623856		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Søndre Bogstad	1930	AURSKOG	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3034	NES I AKERSHUS	315	88	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
985 623 856	AUNE OG HOVLAND EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37	B	1	B	49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38	B	1	B	50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27	B	1	B	39	B	1	B	51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40	B	1	B	52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29	B	1	B	41	B	1	B	53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42	B	1	B	54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31	B	1	B	43	B	1	B	55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32	B	1	B	44	B	1	B	56			
9	B	1	B	21	B	1	B	33	B	1	B	45	B	1	B	57			
10	B	1	B	22	B	1	B	34	B	1	B	46	B	1	B	58			
11	B	1	B	23	B	1	B	35	B	1	B	47	B	1	B	59			
12	B	1	B	24	B	1	B	36	B	1	B	48	B	1	B	60			
Sum tellere:		48				Nevner =		48											

Dato	Innsenderens underskrift
22_01_2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
22_01_2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Aurskog 22_01_2020	Hans Aune	Hans Aune
Aurskog 22_01_2020	Christian Wielgosz	Christian Wielgosz

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3034	NES	315	88	

Dato	Underskrift	Stempel
03.02.20	Lara Helene Babberud	NES KOMMUNE - KOMMUNAL FORVALTNING Postboks 114 - 2151 Årnes

Dato	Innsenderens underskrift
22_01_2020	Christian Wielgosz

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

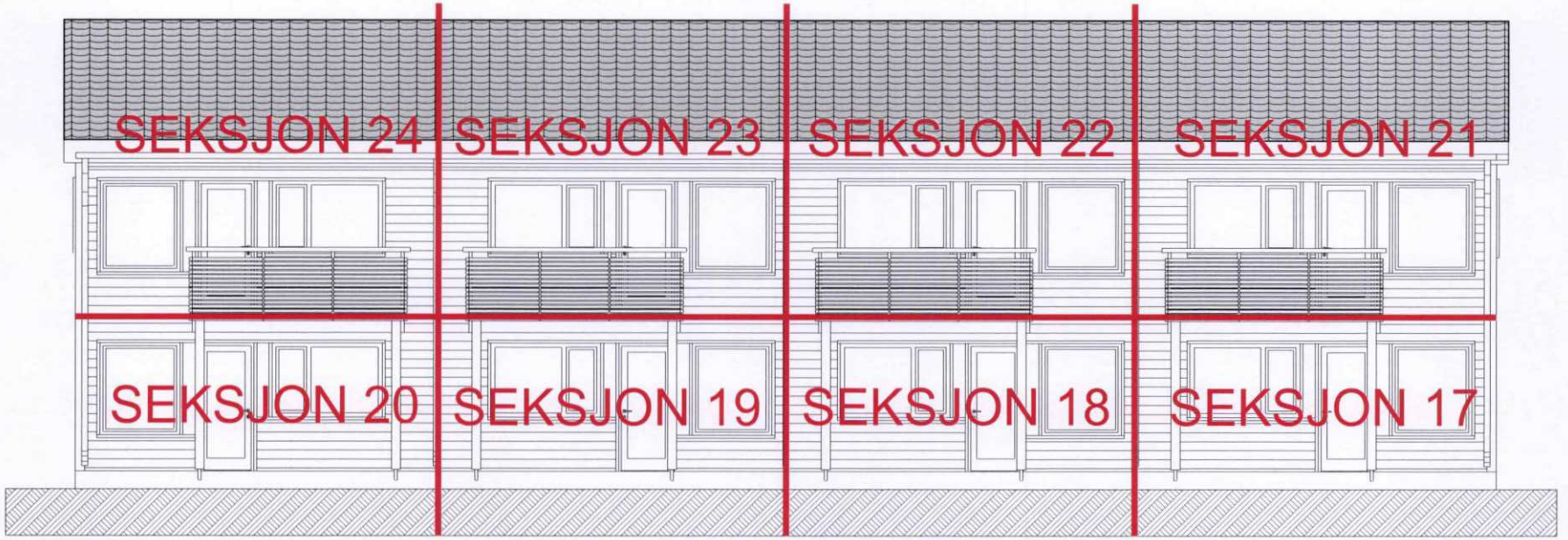
Dato	Innsenderens underskrift
22.01.2020	


253
Felles område
Bolig seksjoner
Boder
315/88
115/1
115/23
1
2
3
4
5
6
7
8
9
Byggherre: Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom: Gnr 315 Bnr 88
Pro_adresse: Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av: David Bergersen,david@zwiffi.com
Dato: 22 Januar 2020
Målestokk: A3 format
Tegn.type: SITUASJONSPLAN SEKSJONERING

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2277503/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 11:45
Kartverket

BYGG 4 - seksjon 17,18,19,20,21,22,23 OG 24

FASADE SV

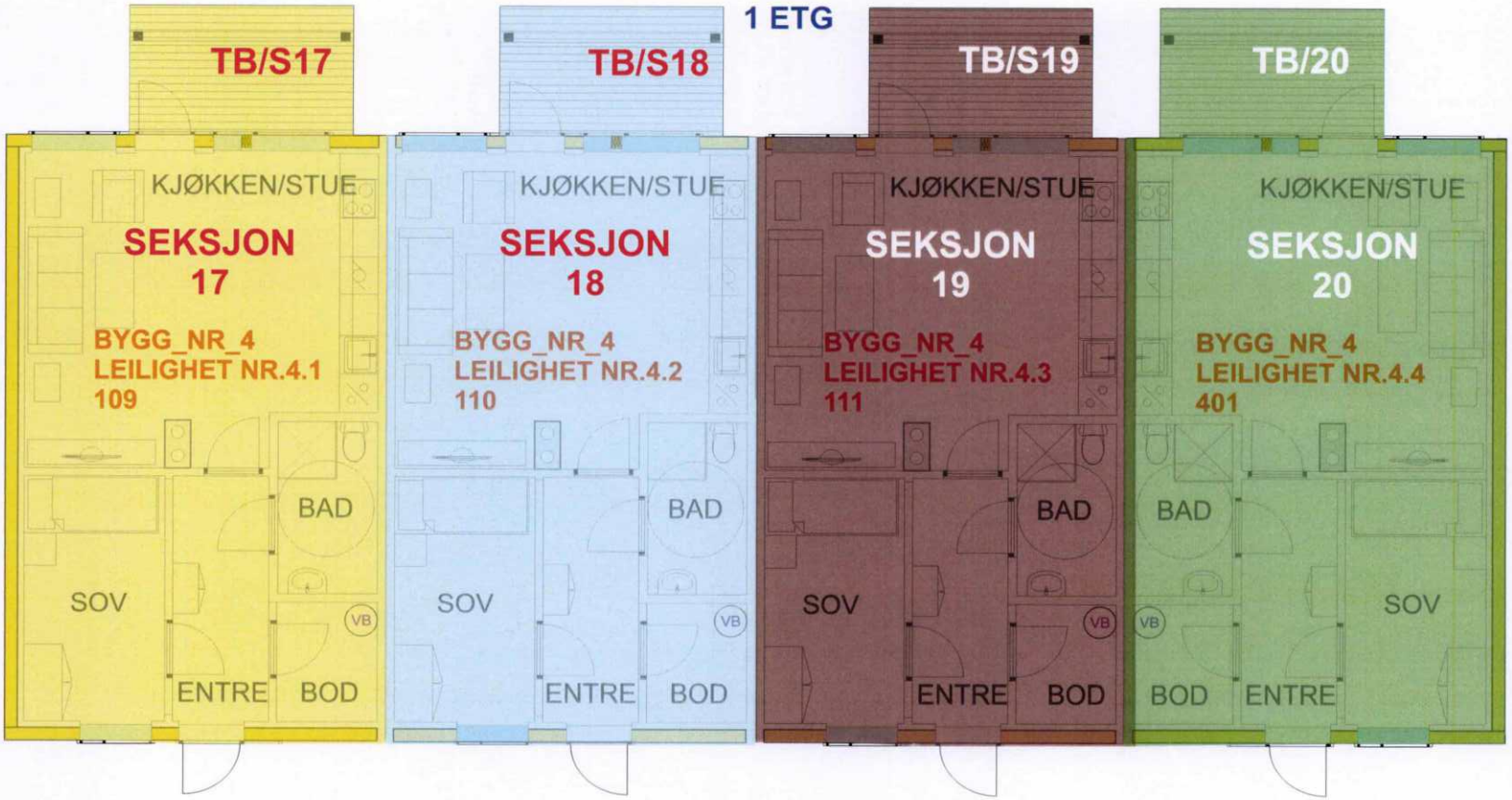


Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr 315 Bnr 88
Pro_adresse:	Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen,david@zwiffi.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2277503/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 11:45
Kartverket

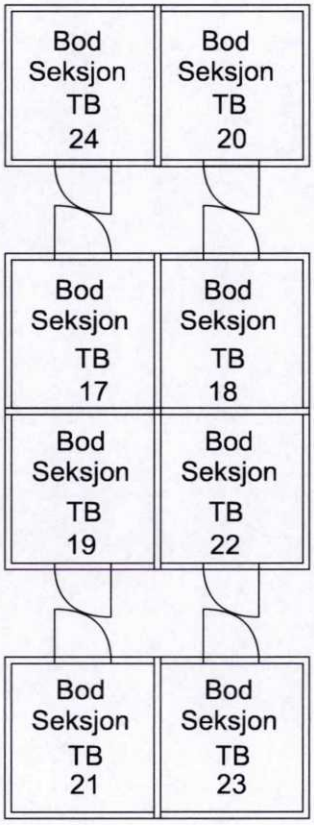
BYGG 4 - SEKSJON 17,18,19, OG 20

1 ETG



Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr 315 Bnr 88
Pro_adresse:	Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen,david@zwiffi.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING

PLAN BODER TILHØRENDE BYGG 4
Seksjon 17,18,19,20,21,22,23, og 24



Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr ~~415~~ Bnr 88 315/88
Pro_adresse:	Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen,david@zwiffi.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Aune og Hovland Eiendom AS	
Adresse:	
Søndre Bogstad	
Postnummer:	Poststed:
1930	AURSKOG
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
985 623 856	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2171251 Tinglyst: 02.03.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Aune og Hovland Eiendom AS	985 623 856

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3034	Nes Akershus	315	88		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3034	Nes Akershus	315	38		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
06.02.2020	Hans Aune Christin Vielgø

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til vei og adkomst for Gnr 315 Bnr 38 over Gnr 315 Bnr 88, rett til å benytte vei anlagt på Gnr 315 Bnr 88 som vist på kartskisse. Opparbeidelse av veg 1 bekostes og uføres av Gnr 315 Bnr 38.
Opparbeidelse og av veg 2 bekostes og uføres av Gnr 315 Bnr 38.
Snørydding og vedlikehold av veg 1 og 2, fordeles mellom Gnr 315 Bnr 88 og Bnr 38.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

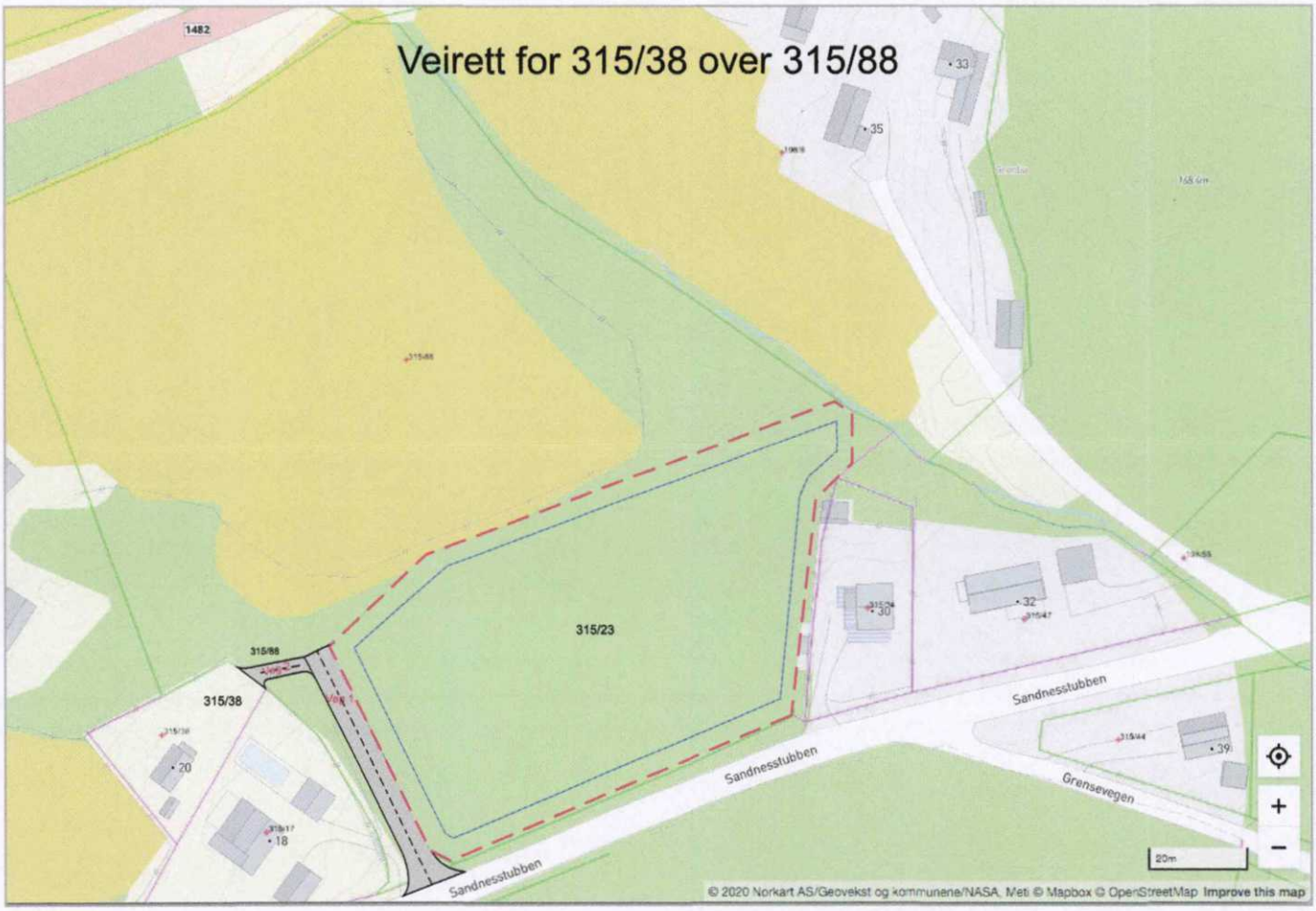
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
06.02.2020	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Veirett for 315/38 over 315/88
1482
315/23
315/88
315/38
Sandnesstubben
Sandnesstubben
Sandnesstubben
Grensevegen
20m
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Aune og Hovland Eiendom AS	
Adresse:	
Søndre Bogstad	
Postnummer: 1930	Poststed: AURSKOG
Fødselsnr./Org.nr. 985 623 856	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1979859 Tinglyst: 14.01.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Aune og Hovland Eiendom AS	985 623 856

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3034	Nes Akershus	315	88		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3034	Nes Akershus	315	23		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
08.01.2020	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til vei og adkomst for Gnr 315 Bnr 23 over Gnr 315 Bnr 88, rett til å benytte vei anlagt på Gnr 315 Bnr 88 som vist på kartskisse.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
08.01.2020	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Veirett for 315/23 over 315/88
315/88
315/23
Sandnesstubben
Sandnesstubben
Sandnesstubben
Grensevegen
1482
20
18
30
35
33
32
39
20m
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Metl © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

Dette er kun svar på restanser knyttet til kommunale avgifter. Eiendomsmegler må selv sjekke Grunnboka om det er noen øvrige heftelser på eiendommen. Dette kan gjøres på: seeiendom.no. Det er pr. i dag ingen skyldige kommunale avgifter på eiendommen. Neste termin forfaller 20.06.2026 og gjelder 2. kvartal 2026.

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandneslia 97, 1927 Rånåsfoss
Gnr. 315, Bnr. 88, Snr. 18, Nes kommune.

Oppdragsnummer:
121260140

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Lotte Parmegiani Årseth

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 476 58 878

E-post: lotte.aarseth@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.
