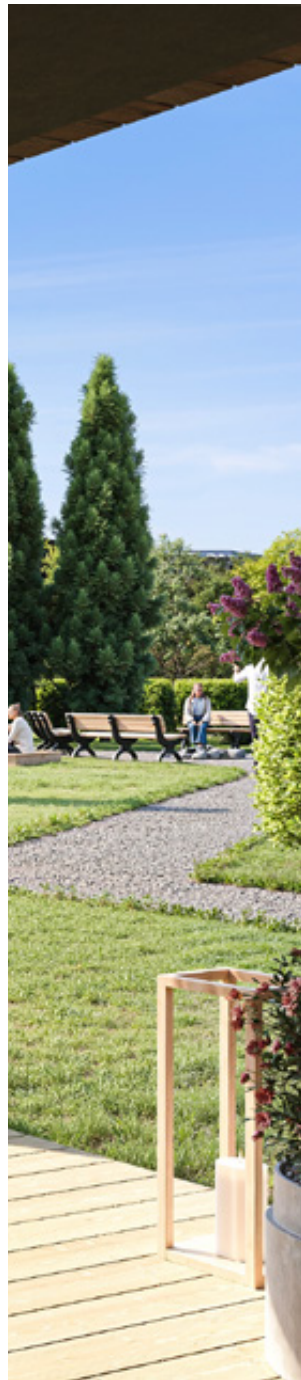


Øvre Drognes Gård



Krogsveen | Nybygg



Øvre Drognes Gård

20 moderne selveierleiligheter sentralt på Årnes! Romslige 3- og 4-roms med heis, parkering og gode kvaliteter

Etasjer	3	Prisantydning	6 390 000 - 10 990 000
Antall soverom	3 - 4	Omkosninger	33 590 - 33 590
Areal (Bra - i)	79 - 133 m ²	Fellesutgifter	2 960 - 3 759
Type	Eierseksjon	Totalpris	6 423 590 - 11 023 590



Verdien av en god megler



Tony Kristiansen

Daglig Leder / Partner / Eiendomsmegler
482 89 216
Tony.Kristiansen@Krogsveen.no

Kort om prosjektet

Velkommen til Øvre Drognes gård! Et nytt boligprosjekt med 20 moderne leiligheter sentralt på Årnes. Leilighetene fordeles over tre etasjer og kommer i størrelser fra ca. 79 til 133 kvm, med både 3- og 4-roms planløsninger.

Her legges det til rette for en enkel og komfortabel hverdag, med heis til alle etasjer, parkeringskjeller, sportsbod og gode kvaliteter gjennom hele prosjektet. Hver leilighet disponerer egen parkeringsplass, og det blir tilrettelagt for el-lader på alle biloppstillingsplasser.

Leilighetene får en gjennomgående god standard med blant annet kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende, flislagte bad med varme i gulv, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme fra energieffektive varmepumper. Dette gir god bokomfort og en moderne bolig med fokus på både kvalitet og praktiske løsninger.

Prosjektet får et lunt og særpreget uttrykk med fasader hovedsakelig i låverød trekledning, kombinert med innslag av rødbrun tegl, som gir bygget en varm og karakterfull stil.

Dette er et prosjekt for deg som ønsker en romslig og lettstelt leilighet med moderne standard, sentral beliggenhet og gode fasiliteter - enten du er på vei inn i noe nytt, eller ønsker å flytte fra en mer vedlikeholdskrevende bolig.

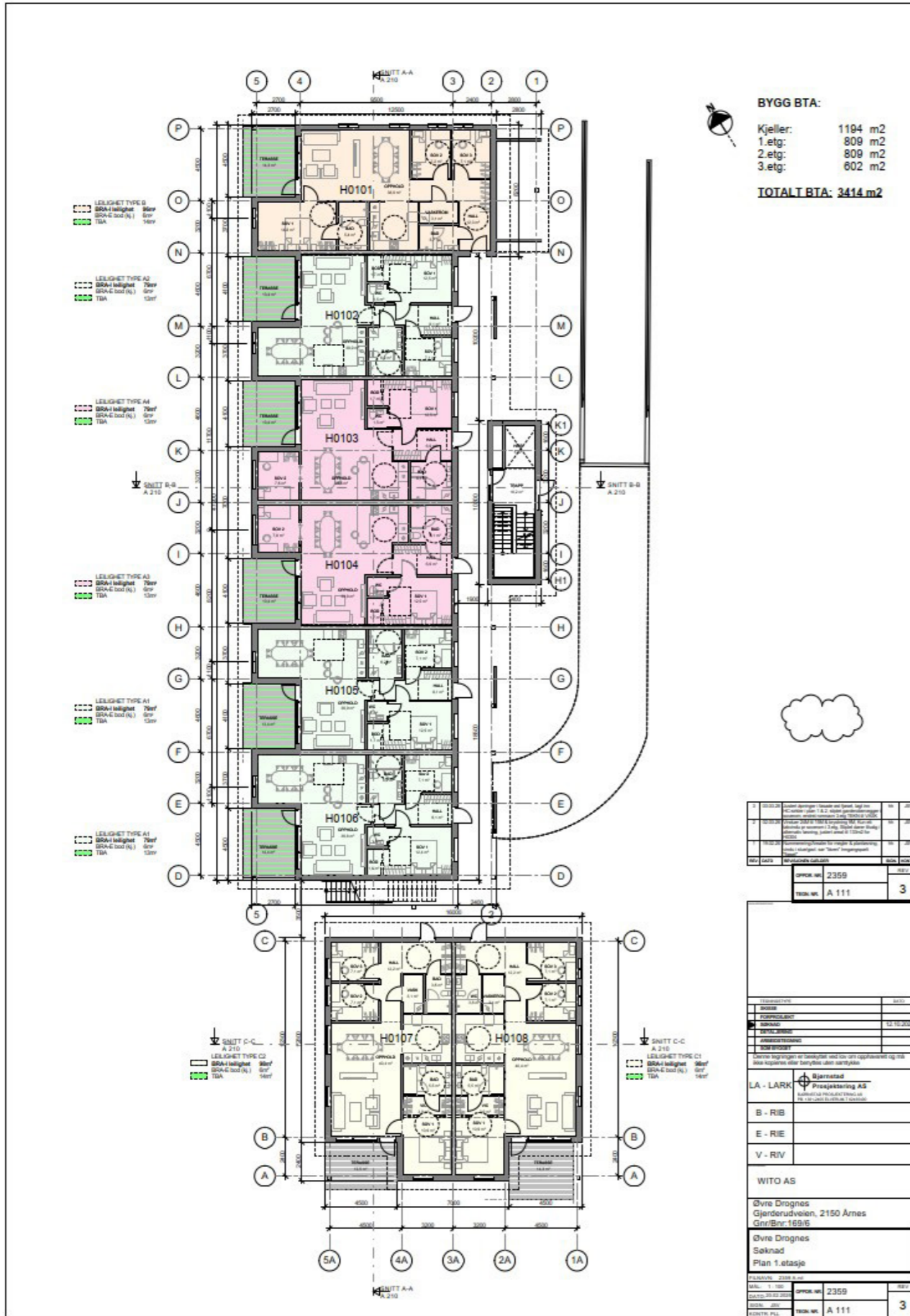
Høydepunkter:

- > Nye 3- og 4-roms selveierleiligheter på Årnes
- > Leiligheter fra ca. 79 til 133 kvm
- > Heis, parkeringskjeller og sportsbod











ØVRE DROGNES

— G Å R D —

Prisliste Øvre Drognes Gård

Leilighet nr	Areal BRA-I Leilighet	Areal BRA E- bod	Areal BRA leili og bod	Garasje antall	TBA Terrasse	Salgspris ink p-plass	Salgspris eks P-plass dersom aktuelt
H101	96	6	102	1	14	kr 8 390 000	kr 8 140 000
H102	79	6	85	1	13	kr 6 590 000	kr 6 340 000
H103	79	6	85	1	13	kr 6 390 000	kr 6 140 000
H104	79	6	85	1	13	kr 6 390 000	kr 6 140 000
H105	79	6	85	1	13	kr 6 590 000	kr 6 340 000
H106	79	6	85	1	13	kr 6 590 000	kr 6 340 000
H107	98	6	104	1	13	kr 8 590 000	kr 8 340 000
H108	98	6	104	1	13	kr 8 590 000	kr 8 340 000
H201	97	6	103	1	14	kr 7 990 000	kr 7 740 000
H202	79	6	85	1	13	kr 6 690 000	kr 6 440 000
H203	79	6	85	1	13	kr 6 690 000	kr 6 440 000
H204	79	6	85	1	13	kr 6 690 000	kr 6 440 000
H205	79	6	85	1	13	kr 6 790 000	kr 6 540 000
H206	79	6	85	1	14	kr 6 590 000	kr 6 340 000
H207	98	6	104	1	13	kr 8 490 000	kr 8 240 000
H208	98	6	104	1	13	kr 8 490 000	kr 8 240 000
H301	133	6	139	1	23	kr 10 990 000	kr 10 740 000
H302	109	6	115	1	18	kr 9 990 000	kr 9 740 000
H303	109	6	115	1	18	kr 9 990 000	kr 9 740 000
H304	133	6	139	1	23	kr 10 990 000	kr 10 740 000
Arealer samlet	1859	120	1979	20	293	2272	m2 totalt
P-plasser for salg	totalt 24			4 ledige		Pris pr stk	kr 250 000



Krogsveens Boligsøkerregister

Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris.

Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt



Krogsveens Flyttehjelp

Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Flytt uten stress! Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Øvre Drognes Gård

Nøkkelinformasjon

Eiendom
Øvre Drognes
Kommunenr. 3228, gnr. 169, bnr. 376, ideell andel 1/1.
I Nes kommune.

Eier
Eiendommen eies i dag av Kjell Lier og Marit Skovseth Lier. ØMF Wito AS er engasjert som prosjektutvikler og er gitt fullmakt til å forestå utvikling og gjennomføring av prosjektet på vegne av eier. Selger forbeholder seg retten til å overføre prosjektet, herunder rettigheter og forpliktelser knyttet til prosjektet, til et eget prosjektselskap som opprettes for gjennomføring av utbyggingen. En eventuell overføring skal ikke medføre endringer i kjøpers rettigheter eller plikter etter inngått kjøpekontrakt.

Eieform
Eierseksjon

Eiendommen

Organisasjonsform
Prosjektet organiseres som eierseksjonssameie med 20 boligseksjoner. Sameiets navn er Øvre Drognes Gård Boligsameie. Sameiet opprettes ved seksjoneringsbegjæring, og den enkelte seksjonseier vil eie sin seksjon med tilhørende rettigheter og plikter etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Eiendommen

Eiendommen vil bli seksjonert av utbygger og BORI før overtakelse. Endelig seksjonering kan medføre mindre endringer knyttet til organisering av parkeringsplasser, boder, hagearealer og øvrige fellesarealer.

Utbygger fordeler parkeringsplasser og boder. Det er ikke bytterett på tildelt parkeringsplass eller bod med mindre annet godkjennes av sameiet etter etablering.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges av

sameierne. Styret skal ivareta saker av felles interesse for sameierne og forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar.

Eiendommen

Eieformen følger Lov om eierseksjoner. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Beliggenhet og adkomst
Øvre Drognes gård får en attraktiv og sentral beliggenhet på Årnes i Nes kommune, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du sentralt, samtidig som du har nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Fra prosjektet er det gangavstand til Årnes sentrum og Alti Årnes, som byr på et variert utvalg av butikker og tjenester, blant annet dagligvare, apotek, vinmonopol, bank, post i butikk, kafé, restaurant, lege, tannlege, mote og interiør. Dette gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Eiendommen

Området byr også på gode muligheter for et aktivt og innholdsrikt liv. I nærområdet finnes det flotte turmuligheter, og det er sykkelavstand til populære områder som Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og områdene rundt Dragsjøen. I tillegg finner du hyggelige rekreasjonsområder langs Glomma, som gir fine muligheter for både turer og avkobling.

Eiendommen

Årnes har et levende kulturtilbud, med kulturhus i sentrum tilknyttet Alti Årnes. Her finner du blant annet bibliotek, kino og ulike kulturarrangementer. Pakkhuset ved jernbanen bidrar også til kulturlivet med konserter og andre arrangementer.

Eiendommen

For pendlere og andre som ønsker enkel transport, ligger prosjektet godt til rette. Det er ca. 600 m til Årnes stasjon, som har hyppige avganger mot blant annet Asker og Oslo. Det går også bussforbindelser mellom Årnes og Jessheim/Gardermoen. Med bil tar det ca. 25 minutter til Jessheim, ca. 35 minutter til Oslo Lufthavn, ca. 40 minutter til Lillestrøm og

Øvre Drognes Gård

ca. 50 minutter til Oslo sentrum.

Eiendommen

Dette er med andre ord en beliggenhet som kombinerer sentrumsnær komfort med nærhet til natur, aktivitetstilbud og gode pendlermuligheter.

Generell orientering om areal og innhold
Prosjektets arealer:

Bruksareal fra-til: 85-139 kvm
Internt bruksareal (BRA-i) fra-til: 79-133 kvm
Eksternt Bruksareal (BRA-e) 6 kvm, som er leilighetenes eksterne boder i garasjekjeller.

Eiendommen

Følgende rom vil inngå i prosjektets BRA-i : Entré/hall, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue, soverom og eventuell bod.

Eiendommen

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940. BRA-i-arealet angir boarealet inklusive innvendig bod. De oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligenes arealer.

Eiendommen

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Prosjektets uteområder vil opparbeides i henhold til egen utomhusplan, med grønne arealer og beplantning som skal bidra til et pent og trivelig bomiljø. Grøntanleggene vil bli beplantet med ungplanter og tilsådd, og enkelte områder kan få ferdigplen. Det etableres delvis nedgravde avfallsbrønner som en praktisk renovasjonsløsning. Det tas forbehold om endringer i blant annet beplantning, materialvalg, tekniske installasjoner og utforming av avfallssystem.

Eiendommen

Enkelte leiligheter i 1. etasje vil disponere egen hageparsell. Hageparsellene vil bli organisert som eksklusiv bruksrett eller som tilleggsdel til seksjonen. Endelig organisering fastsettes ved seksjonering.

Garasje/Parkering

Prosjektet får felles parkeringsanlegg i kjeller med nedkjøringsrampe langs byggets bakside. Hver leilighet disponerer én parkeringsplass i garasjekjeller. Parkeringsplassene fordeles av utbygger, og det er ikke bytterett mellom seksjonseierne.

Eiendommen

Prosjektet har totalt 24 parkeringsplasser i garasjekjeller, hvorav 20 plasser følger boligseksjonene og 4 ekstra parkeringsplasser kan kjøpes av seksjonseiere i sameiet. Pris per ekstra parkeringsplass er kr 250.000. Endelig organisering av parkeringsplassene vil fremgå av seksjoneringen og sameiets vedtekter.

Det etableres også 5 gjesteparkeringsplasser på terreng, hvorav én HC-plass.

Eiendommen

Det tilrettelegges for elbillading på samtlige biloppstillingsplasser gjennom ekstern leverandør. Parkeringsanlegget får en fri kjørehøyde på minimum 2,30 meter, med enkelte lokale nedforinger for tekniske installasjoner. Til hver plass leveres portåpner eller tilsvarende løsning for automatisk åpning av garasjeport.

Eiendommen

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

Eiendommen

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

Øvre Drognes Gård

Fellesareal i bygg

Alle innvendige ganger, trapperom, garasjekjeller og heissjakt er å anse som fellesareal.

Teknisk beskrivelse

- Konstruksjon

Bygget oppføres med parkeringskjeller i plasstøpt betong og/eller prefabrikkerte betongelementer.

Bæresystemet vil bestå av en kombinasjon av betong, prefabrikkerte betongelementer og bærende stålkonstruksjoner. Etasjeskillene leveres i betong eller prefabrikkerte betongelementer, og innvendige vegger i leilighetene utføres som betong eller lette stenderverksvegger.

- Fasade:

Fasadene oppføres som tradisjonelle isolerte trestendervegger, med enkelte veggpartier i betong eller prefabrikkerte betongelementer der konstruksjonen krever det. Fasadematerialet vil hovedsakelig bestå av låverød trekledning, kombinert med innslag av rødbrun tegl og beslagstekking.

- Yttertak

Taket utføres som saltak med lufting og tekking i en kombinasjon av papp og takstein, samt båndtekking avhengig av valgte løsninger i prosjekteringen.

- Balkonger/Terrasser/uteplasser

Balkonger og svalganger leveres i hovedsak som prefabrikkerte betongelementer med eksponert betongoverflate. Rekkverk utføres i tre med håndløper over for å bevare prosjektets låvepreg. Balkonger bæres i hovedsak av søyler, strekkstag eller en kombinasjon av disse.

- Trapper

Trapperom og inngangsparti leveres med et gjennomført uttrykk tilpasset prosjektets arkitektur. Gulv i trapperom utføres med fliser og sokkelflis eller pusset betong, og trapper leveres som prefabrikkerte betongtrapper. Vegger leveres

med malte overflater, og rekkverk og øvrige detaljer tilpasses byggets helhetlige uttrykk. Det etableres varme i trapperom ved behov.

- Heiser

Det leveres heis i henhold til gjeldende forskriftskrav. Alle etasjer får heis og trapp med direkte adkomst til parkeringskjeller.

- Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alle leiligheter, noe som gir et godt og energieffektivt inneklima. Hver leilighet får eget ventilasjonsaggregat, normalt plassert i himling i entré/gang eller i innvendig bod. Det installeres tilluft i oppholdsrom og mekanisk avtrekk fra bad, toalett, kjøkken og bod ved behov, slik at boligen får en god og funksjonell ventilasjonsløsning.

- Sanitær

Det leveres sanitæranlegg for vann og avløp til kjøkken, bad og eventuelt vaskerom i henhold til prosjektets leveranse. På bad leveres servant med ettgreps armatur, dusjløsning med termostatbatteri og opplegg for vaskemaskin. På kjøkken leveres ettgreps armatur med avstengingsventil for oppvaskmaskin, samt opplegg for vann og avløp. Vannmåler og avstengningsventiler plasseres på hensiktsmessige steder i leiligheten.

- Brannsikring

Bygget leveres med fullsprinklet boligsprinkleranlegg og fulldekkende brannalarmanlegg i henhold til gjeldende forskrifter. Sprinkleranlegg og røykdetektorer tilpasses den enkelte leilighet og byggets fellesarealer. Hver leilighet leveres også med godkjent brannslukkingsapparat.

- Dører og vinduer

Vinduer og terrassedører leveres som trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning. Innerdører leveres i hvit glatt utførelse med vridere i børstet

Øvre Drognes Gård

utførelse og luftspalte for ventilasjon. Inngangsdører leveres i henhold til gjeldende lyd- og brannkrav, med farge tilpasset trapperommets uttrykk. Det vil være mulighet for tilvalg på enkelte alternative innerdører.

- Overflater og kledning

Gulv i tørre rom leveres med slitesterk vinylplank eller kvalitetslaminat, med lys eik som standard. Våtrom leveres med keramiske fliser på gulv og vegger i lys utførelse, ca. 60 x 60 cm. Det gis kostnadsfritt tilvalg til forhåndsdefinert beige eller mørk grå flis i samme format.

Vegger i tørre rom leveres sparklet og malt, standard farge bomull. Himlinger leveres i hovedsak som malt betonghimling med synlig v-fuge, med nedforede himlinger/innkassinger der tekniske føringer krever dette. Fasademateriale er hovedsakelig låverød trekledning, med innslag av rødbrun tegl og beslagstekking.

- Bodløsninger

Det leveres én sportsbod (ca. 6 kvm) til hver leilighet, plassert i tilknytning til parkeringsanlegget. Bodene utføres som nettingboder eller tilsvarende løsning, med tette vegger der det er hensiktsmessig. Sportsboden er egnet for oppbevaring tilsvarende en utebod. Enkelte leiligheter vil i tillegg ha innvendig bod, jf. plantegning.

Hver seksjon disponerer én sportsbod i garasjekjeller. Endelig organisering av bodene fastsettes ved seksjonering og vil fremgå av sameiets vedtekter.

- Garasjeport

Til hver biloppstillingsplass leveres 1 stk portåpner eller evt. annet system for automatisk åpning av garasjeport.

- Postkasser

Det blir etablert felles postkassestativer utendørs,

endelig plassering blir bestemt i detaljprosjekt.

- Porttelefon og adgangskontroll

Det leveres porttelefonianlegg med ringetablå med kamera ved hovedinngangsparti. I hver leilighet installeres svarapparat med video og låsåpner. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighetsdør.

- KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det leveres kombiskap for sterkstrøm og svakstrøm, normalt plassert i entré, eventuell bod eller annen hensiktsmessig plassering. Fra skapet legges det trekkerør for TV og bredbånd til ett hensiktsmessig plassert punkt i stue, med tilhørende stikk. Ekstra punkt for TV og data kan bestilles gjennom tilvalgsprosessen. Signalkabel trekkes av signalleverandør.

Sameiet vil inngå kollektiv avtale med signalleverandør for alle leiligheter, med inntil fem års bindingstid. Tilkobling til signalleverandør belastes boligkjøperne som en del av boligens omkostninger. Det legges til rette for bredbåndstelefoni, men ikke ordinært analogt telefonsignal. Parabolantenne tillates ikke.

Leveransebeskrivelse

- Kjøkken

Kjøkken leveres fra Sigdal eller annen anerkjent kjøkkenleverandør. Standard kjøkkeninnredning er type Sigdal Vidde eller tilsvarende, med standard farge Korn/Beige. Det vil bli mulighet for kostnadsfritt valg mellom 3-4 farger. Kjøkken leveres med benkeplate i laminat, stålvask med 1 kum, ettgreps kjøkkenarmatur, håndtak type Edge eller tilsvarende i sort, dempere/softclosing på skuffer og skap, samt LED-armatur under overskap. Hvitevarer inngår ikke i standardleveransen, men kan leveres som tilvalg. Endelig kjøkkenløsning følger egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Det åpnes for tilvalg gjennom prosjektets kjøkkenleverandør.

Øvre Drognes Gård

- Bad

Badene leveres med en moderne og funksjonell standard, med varme i gulv, innfelte downlights med LED og dimmer, samt baderomsinnredning med hvite fronter. Gulv leveres med lyse keramiske fliser i ca. 60 x 60 cm format, og veggene leveres med lys grå keramiske fliser i samme format. I dusjsonen løses lokalt fall med konvoluttfall på fliser. Det tilbys kostnadsfrie tilvalg til beige eller mørk grå flis i samme format, og det vil også være mulighet for tilvalg av flere flistyper.

Badene leveres videre med servant med ettgreps armatur, speil over servant og dusjhjørne i glass med innfellbare dører. Det blir også opplegg for vaskemaskin, samt stikkontakt for tørketrommel på hovedbad eller i eget vaskerom der dette finnes. Himling leveres i hvit, glatt utførelse, og tekniske installasjoner som vannmåler og avstengningsventiler plasseres på hensiktsmessige steder.

- Andre oppholdsrom

Andre oppholdsrom leveres med slitesterke gulv i vinylplank eller kvalitetslaminat, med lys eik som standard, og malte vegger i en lys og tidløs fargetone. Dette gir et moderne og behagelig uttrykk som passer de fleste stiler. Himlingene i oppholdsrom får i hovedsak malt betonghimling med synlig v-fuge, som understreker det solide og moderne preget. Takhøyden vil generelt være ca. 2,4 meter, mens stuedelen får ca. 2,6 meter, noe som bidrar til en luftig romfølelse. I enkelte rom må det påregnes nedforet himling eller innkassinger som følge av tekniske føringer, og i tredje etasje vil det også forekomme skråhimling.

- Garderobe - fasiliteter

Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen. Eventuell stiptet møblering/garderobeløsning på tegninger er kun ment som illustrasjon. Garderobeskap og/eller skyvedørsgarderober kan bestilles som tilvalg gjennom prosjektets

leverandør av kjøkken og garderobe.

- Boder

Det leveres én sportsbod til hver bolig, plassert i tilknytning til parkeringsanlegget. Bodene utføres som nettingboder av typen «Troax» eller tilsvarende, med tette vegger der dette er hensiktsmessig. Dør til bod kan låses med hengelås.

Sportsboden er ment å dekke tilsvarende behov som en utvendig bod, og er derfor ikke tilrettelagt for oppbevaring av gjenstander som krever samme temperatur- og fuktighetsforhold som inne i boligen, eksempelvis bøker, klær og lignende.

- Diverse

Kjøper vil få mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og tilpasninger mot tillegg i pris. Det utarbeides en egen tilvalgsmeny med priser og valgmuligheter, og bestilling må skje innen de frister som fastsettes av totalentreprenøren. Etter utløpte frister kan det ikke påregnes adgang til endringer.

Det er ikke anledning til å flytte elektriske installasjoner, ventilasjon, avløp eller vanntilførsel, og det kan heller ikke gjøres endringer på fasade, balkonger, terrasser eller vindusform. Tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør/underleverandør i separat avtale, og kostnader faktureres kjøper via megler. Eventuelle forskuddsinnbetalinger for tilvalg sikres med garanti i henhold til bustadoppføringslova.

Dersom hele eller deler av tilvalgsbeløpet faktureres før overtakelse vil totalentreprenør stille bankgaranti (forskuddsgaranti iht. § 47) for hele forskuddsbeløpet. Fullt oppgjør for tilvalg og endringer må være innbetalt på meglers klientkonto før tinglysning av andelen og før nøkkeloverlevering.

Kjøperen kan iht. Bustadoppføringslova § 9 ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som; (a) vil endre kontraktsummen med 15% eller

Øvre Drognes Gård

mer, (b) ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller (c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Tilvalg og endringer

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15% av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Oppvarming

Oppvarming i leilighetene baseres i hovedsak på vannbåren gulvvarme. Sameiet får felles fyringsanlegg hvor varmen produseres med varmepumper som henter varme fra borehull.

Forvarming av varmt tappevann skjer også med varme fra varmepumpene.

Forbruk av varme og varmtvann registreres via individuelle målere. Kostnadene innkreves akonto gjennom felleskostnadene, og endelig avregning foretas årlig av sameiet basert på faktisk forbruk.

Energimerking

Alle leiligheter vil tilfredsstill minimum energiklasse B.

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet privat vannforsyning fra Årnes Vannverk SA og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Adkomst skjer via interne private stikkveier på sameiets eiendom. Interne stikkveier, felles ledningsnett og øvrige tekniske installasjoner som betjener sameiet vil være sameiets ansvar å drifte og vedlikeholde.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendige vann- og avløpsinstallasjoner i egen bolig. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles hovedledninger, stikkledninger og øvrige tekniske anlegg frem til tilkoblingspunkt for den enkelte seksjon.

Eventuell adgang til utleie

Boligene har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) så lenge utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges slik at nødvendige

Øvre Drognes Gård

radontiltak gjennomføres iht. den byggetekniske forskrift som gjelder for prosjektet.

Ferdigattest

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest. Kjøper aksepterer imidlertid at dersom overtagelse gjennomføres i vinterhalvåret eller andre forhold tilsier det, kan utbygger kreve at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse. Dette forutsetter at kommunen har utstedt slik midlertidig brukstillatelse og at det kun gjenstår mindre arbeider eller utomhusarbeider.

Ferdigattest vil i disse tilfeller bli rekvirert av utbygger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant.

Sameiet vil få legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst flere servitutter på eiendommen og følgende antas å ha betydning for kjøpers bruk:

Dagboknr. 5747, tinglyst 18.08.1994: Erklæring/avtale vedrørende kommunale vann- og avløpsledninger. Nes kommune har rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde ledninger over deler av eiendommen. Dette kan medføre begrensninger for bygging, graving, fylling og andre tiltak nær ledningsnettet.

Dagboknr. 4220, tinglyst 02.07.1996: Erklæring/avtale med bestemmelser om bebyggelse til fordel for Nes kommune.

Tinglyste erklæringer fra 27.10.2025 vedrørende adkomstrett, felles renovasjonspunkt, vann-/avløpsanlegg, overvann/drensvann og elektriske ledninger/kabler mellom eiendommen og omkringliggende eiendommer. Servituttene regulerer blant annet rettigheter, drift og vedlikeholdsansvar for felles teknisk infrastruktur og adkomstforhold i området.

De øvrige servituttene omhandler i hovedsak eldre bestemmelser knyttet til vegretter, adkomstforhold, vannledninger, elektriske kraftlinjer, jordskifte og tekniske anlegg som er vanlig for eiendommer i området.

Alle servituttene vil følge eiendommen og kopi av servituttene kan fås av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer og avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag eller erstatning for dette. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Reguleringsplan: Øvre Drognes gård
Reguleringsbestemmelser: Øvre Drognes gård - Plan ID 905 i Nes kommune.

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til selv å undersøke reguleringsmessige forhold hos kommunen.

Rammetillatelse

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 03.02.2026.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Nes kommune.

Øvre Drognes Gård

Eiendomsskatt fastsettes og faktureres av kommunen etter gjeldende satser og regler. Eiendomsskatten er ikke endelig fastsatt for prosjektet på salgstidspunktet.

Stipulering av felleskostnader

Felleskostnadene er stipulert basert på normalbudsjett datert 29.04.2026. Budsjettet er utarbeidet med 50% fordeling etter BRA og 50% som lik andel. Stipulerte månedlige felleskostnader varierer fra ca. kr 2 729 til kr 3 455 per måned, avhengig av leilighetens størrelse. I tillegg stipuleres akonto varme/varmtvann til ca. kr 7 per kvm, samt ca. kr 100 per måned per garasjeplass. Budsjettet er basert på estimerte kostnader og vil kunne bli justert når endelige avtaler er inngått.

Felleskostnadene er basert på et estimert driftsbudsjett og skal blant annet dekke oppvarming, kommunale avgifter, TV/Internett, forretningsførsel, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, snørydding, renovasjon, strøm til fellesanlegg, heis, administrasjon og øvrige felles driftskostnader.

Forbruk av varme og varmtvann registreres via individuelle målere. Kostnadene innkreves akonto gjennom felleskostnadene, og endelig avregning foretas årlig av sameiet basert på faktisk forbruk. Nes kommune fakturerer eiendomsskatt direkte til den enkelte seksjonseier. Øvrige kostnader knyttet til renovasjon, vann og avløp vil inngå i sameiets driftskostnader og dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og

boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2025 skal ikke overstige 25% av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2025 ikke overstige 100% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Vedtekter/Husordensregler

Sameiet vil bli organisert som et eierseksjonssameie og vil være underlagt vedtekter og eventuelle husordensregler som regulerer drift, bruk og vedlikehold av eiendommen og fellesarealene. Utkast til vedtekter foreligger og følger salgsoppgaven.

Det er blant annet lagt opp til:

én parkeringsplass til hver leilighet
felles gjesteparkering
felles uteområder og lekeplass
egne hageparseller for enkelte leiligheter i 1. etasje
tilrettelegging for elbillading
regler knyttet til utvendige tiltak, solskjerming og bruk av utearealer

Øvre Drognes Gård

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene er foreløpige og kan bli justert i forbindelse med endelig seksjonering og etablering av sameiet.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtektene fastsettes av sameiet på sameiermøtet. Det anbefales å delta på sameiermøtene.
Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Eiendommen antas å være klar for overtagelse innen utgangen av tredje/fjerde kvartal 2027. Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Forbehold fra utbygger

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene :

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostand. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke 60% av seksjonene er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/ igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes. Det er på salgstidspunktet gitt

rammetillatelse for prosjektet, men igangsettingstillatelse er ikke gitt. Prosjektets gjennomføring forutsetter at nødvendig igangsettingstillatelse meddeles av kommunen.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 01.08.2027. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Øvrige forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmaterialet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påføring/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til

Øvre Drognes Gård

prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Boligene selges til fast pris.

Salget gjennomføres i ulike salgsfaser. Dersom flere kjøpere ønsker samme bolig innenfor samme salgsfase, vil tildeling kunne skje ved loddtrekning eller etter nærmere fastsatte salgsregler. Det gjennomføres ikke ordinær budrunde.

Selger forbeholder seg retten til å kontrollere at kjøper oppfyller vilkårene for deltakelse i den aktuelle salgfasen.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før kjøpetilbud inngis.

Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie, jf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

Prosjektet planlegges gjennomført og solgt gjennom et eget prosjektselskap som vil bli etablert av grunneierne og utbygger. Det tas derfor forbehold om at rettigheter og forpliktelser knyttet til prosjektet kan bli overført til et selskap som eies av grunneierne og utbygger før kontraktsinngåelse og/eller overtagelse. Kjøper kan ikke motsette seg slik overføring dersom selskapet overtar samtlige rettigheter og forpliktelser knyttet til prosjektet.

Salg av kontraktsposisjoner

Eventuelt videresalg av kontraktsposisjon før overtagelse krever samtykke fra selger. Selger kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Øvre Drognes Gård

Ved videresalg gjelder de til enhver tid gjeldende regler for omsetning av kontraktsposisjoner. Kjøper og selger av kontraktsposisjonen er selv ansvarlige for å innhente nødvendig informasjon om boligen og kontraktsforholdet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie, jf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Tilbud på lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar dersom lån opprettes.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Dette gjelder

uavhengig av om byggestart er besluttet eller ikke.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 50.000,-. Ved avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger

Øvre Drognes Gård

som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Opplysninger om oppdraget

Oppdragsnummer 24-0081/25
Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Årnes
950 007 613

Meglere vederlag

Selgers/oppdragsgivers vederlag til megler er avtalt til:

Vederlag: Kr 35.000,- + mva. pr. enhet (kr 43.750,- inkl. mva.)

Oppstartshonorar: Kr 20.000,- + mva.

Oppgjørshonorar: Kr 4.400,- + mva. pr. enhet (kr 5.500,- inkl. mva.)

Kontroll av hjemmel og heftelser i EDR: Kr 1.000,- + mva. pr. enhet (kr 1.250,- inkl. mva.)

Krogsveens markedspakke: Kr 22.000,- + mva.

Finn.no prosjektannonse/enhetsvelger: Ca. kr 600,- pr. måned pr. enhet.

Megler har i tillegg krav på dekning av følgende utlegg:

Innhenting av informasjon fra offentlige registre og øvrige leverandører
Tinglysing av pantedokument med urådighet: Kr 545,- pr. dokument
Tinglysing av erklæringer: Kr 545,- pr. erklæring
Rekvisisjon av servitutter: Kr 260,- pr. servitutt
Utsendelse av salgsmateriell/prospekter mv.
Eventuelle kostnader til ekstern layout, illustrasjoner og produksjon av markedsmateriell faktureres direkte fra ekstern leverandør.

Salgsoppgaven

Sist oppdatert: 01.06.2026

Gjerderudvegen 7

Nabolaget Årnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Helsesenteret Linje 452	6 min	0.5 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	8 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	30 min	

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	16 min	1.3 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	17 min	1.4 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	11 min	1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	9 min	6.7 km

Ladepunkt for el-bil

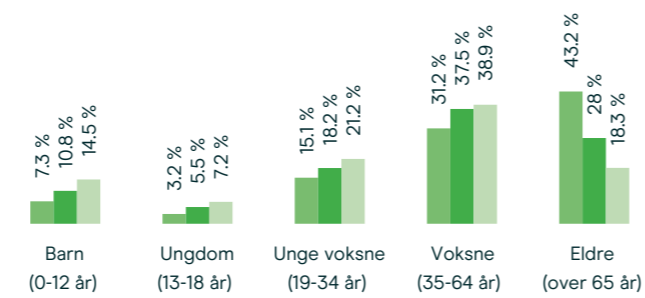
Nes sykehjem, besøkende	5 min
Nes rådhus, Årnes	7 min

«Hyggelige naboer. Sentrumsnært. Trivelige boforhold. Gode muligheter for trim og trening.»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnes sentrum	1 720	1 035
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Kløverenga barnehage (0-5 år...) 93 barn	6 min	0.6 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	12 min	1 km
Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 94 barn	16 min	1.4 km

Dagligvare

Coop Mega Årnes	6 min
Bunnpris Årnes	6 min

Varer/Tjenester

AMFI Årnes	6 min
Vitusapotek Årnes	6 min
Vitusapotek Raumnes	6 min
Årnes Vinmonopol	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

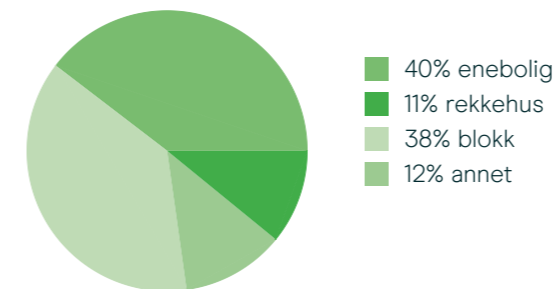
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

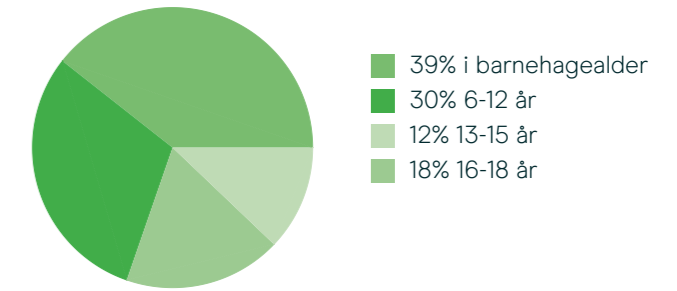
Sport

Årnes stadion	2 min
Nes Svømmehall	11 min
Spenst Årnes	9 min
Atletico Neshallen	11 min

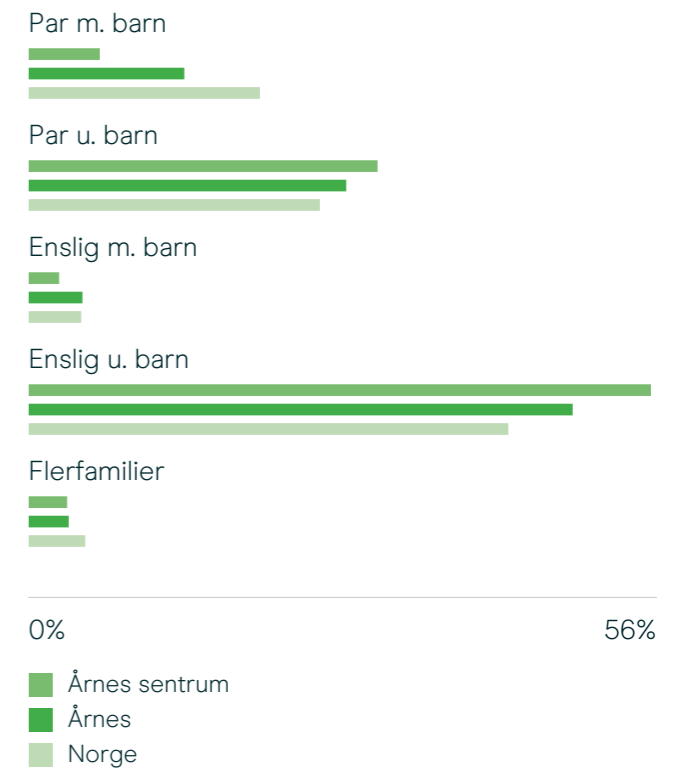
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Guide til et bedre kjøp

Her er noen tips og råd til hva du bør tenke på når du skal finne og kjøpe drømmeboligen.

1. Tenk kjøp og salg samtidig

Tenk kjøp og salg av bolig samtidig. Vi hjelper deg med begge deler slik at du får en best mulig start. Gå inn på krogsvveen.no og sjekk din boligverdi.

2. Ha finansieringen i orden

Noe av det viktigste når du skal kjøpe, er å vite hvor mye du har råd til å bruke. Start med en gratis verdilur hos oss.

3. Gjør målrettet boligsøk

Vår boligmatch hjelper deg med å finne riktig bolig og velge de riktige visningene. Fortell oss hva akkurat hva du er ute etter, så sender vi deg melding når vi finner boliger som matcher.

4. Forbered deg godt til visning

Tenk på hva du skal se etter på visning og det er mindre sjanse for å kjøpe katta i sekken. Ønsker du hjelp til forberedelser eller ha med en ekspert med på visning, kan du bruke oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen.

5. Ikke betal mer enn du må

Følg med på markedet og se hva boligene går for i området. Du kan også sjekke prisutviklingen på krogsvveen.no. Bruk våre meglere hvis du ønsker en grundig prisvurdering.

6. Planlegg budrunden

Det lønner seg å sette seg godt inn i prosessen og regler for budrunden. Sett en grense på hvor høyt du er villig til å gå og legg opp en klar taktikk.

7. Kontraktsmøte og overtakelse

Du får tilsendt kjøpskontrakt på forhånd. Gå grundig gjennom alt som står der og spør megler når du lurer på noe. Husk også på å forsikre eiendommen fra og med overtagelsesdatoen.

8. Gjør flytting enkelt

Når du selger eller kjøper bolig hos oss slipper du å tenke på flyttevask, pakking, lagring og transport. Vi fikser alt for deg!

Bjørnstad Prosjektering AS
Jo Sæter Vesterlid
2405 ELVERUM

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
25/3144 - 11 Ingeborg Josefine Moen 03.02.2026

Rammetillatelse - Gbnr 169/376 - Øvre Drognes Gård - Gjerderudvegen 7 - Rive låve og oppføre nytt bygg - Lavblokk på 3 etasjer med parkeringskjeller

Delegert sak fra utvalg	Saksnr.
Utvalg for teknikk, næring og miljø	26/23

Tiltak: Rive låve - Oppføre nytt bygg - leilighetsbygg med tilhørende anlegg
Byggested: Gbnr: 169/376 Gjerderudvegen 7
Tiltakshaver: Kjell Lier
Gjerderudvegen 7
2150 ÅRNES
Ansvarlig søker: Bjørnstad Prosjektering AS
2405 ELVERUM

Vedtak

Nes kommune gir rammetillatelse med hjemmel i pbl § 21-4 og i henhold til delegert myndighet. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Til søknad om igangsettingstillatelse må det leveres en oppdatert geoteknisk vurdering som redegjør for planlagt utvidelse av parkeringskjeller.
- Byggenes fasader skal kles i tradisjonelt rødt låvepanel.
- Gavlfasadene i tegl på det sørligste bygget skal ha en rustbrun/gråbrun farge.
- Fasadefarge på svalgang i 3. etasje skal ha tilsvarende farge som byggets tak.
- Trappebyggets fasade mot øst skal ha et kontrastelement av spiler i tre.
- Nedløpsrør skal ha tilsvarende farge som byggets fasader.

Det gis dispensasjon fra fastsatt byggegrense i plankartet for vertikalnivå 1 (f_P2), jf. pbl. § 19-2.

Det er ikke tillatt å iverksette tiltaket før det foreligger igangsettingstillatelse.

I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.

Mottatt søknad: 05.09.2025
Komplett søknad: 13.01.2026

Saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse ble første gang mottatt 05.09.2025. Forhåndskonferanse ble avholdt i forkant, 13.03.2025. Søknaden var mangelfull, og det ble etter avtale avholdt et nytt veiledende møte mellom søker, tiltakshaver og bygningsmyndigheten 27.10.2025. Skriftlig tilbakemelding ble deretter sendt ut. Ny og supplerende dokumentasjon, inklusiv søknad om dispensasjon, ble deretter mottatt 24.11.2025. Oppdaterte tegninger ble siste gang mottatt 13.01.2026.

Tillatelsen gjelder oppføring av et todelt leilighetsbygg bestående av en lavblokk i 3 etasjer og et mindre leilighetsbygg i 2 etasjer, med felles parkeringskjeller og totalt 20 boenheter. Tillatelsen omfatter tilhørende VAO-anlegg og utvidelse av Gjerderudvegen i krysset mot Hagaskogvegen. Utomhus gis det tillatelse til å anlegge veg for innkjøring, gjesteparkering, sykkelparkering, lekeplass med mer, i henhold til vedlagt utomhusplan. Det gis samtidig tillatelse til å rive eksisterende låve på eiendommen.

Tillatelsen baserer seg på følgende opplysninger om tiltakets ytre ramme:

Bruttoareal P-kjeller	1194 m ²
Bebygd areal nytt	1029 m ²
Bebygd areal rives	340 m ²
Totalt bebygd areal	1029 m ²
Eiendommens areal	2121 m ²
BYA	48,5 %
Mønehøyde bygg nord	11,9 m
Mønehøyde bygg sør	10,3 m
Gesimshøyde bygg nord	7,5 m
Gesimshøyde bygg sør	5,6 m

Godkjente tegninger og situasjonskart er vedlagt.

Følgende dokumentasjon mangler før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Godkjente detaljplaner for veg, vann, avløp og overvann.
- Trafikksikkerhetsplan som viser hvordan sikkerhet for gående og syklende i anleggsfasen skal hensyntas. Trafikksikkerhetsplanen skal også vise hvordan transport av overskuddsmasser skal foregå innenfor området.
- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Relevante ansvarserklæringer.
- Kontrollerklæring for brannsikkerhetsstrategi fra uavhengig foretak.

Det kan søkes om én igangsettingstillatelse for hele tiltaket, eller tiltaket kan deles opp i flere igangsettingstillatelser.

Plangrunnlag for eiendommen

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Drognes gård, gnr. 169 bnr. 6, vedtatt 12.11.2024 og er avsatt til boligformål. I kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for Årnes 2019-2030, inngår eiendommen i område B1 som er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Omsøkte lavblokk er i tråd med plangrunnlaget, foruten omsøkte utvidelse av parkeringskjeller, f_P2. Tiltaket kan likevel tillates som følge av innvilget dispensasjon fra byggegrense i plankartets vertikalnivå 1, se egen dispensasjonsvurdering under.

Uttalelse fra andre myndigheter

Uttalelse fra kommunens planavdeling, datert 03.12.2025:

Prosjektet har utviklet seg mye i positiv retning siden de første skissene. Forslagstiller har tatt til seg de signalene vi har gitt gjennom tidligere møter. Det er blitt et mer ryddig fasadeuttrykk med de endringene som er gjort. Spesielt endringen av veggfarge i sval i 3. etasje: Nå framstår denne som en integrert del av taket og gir en virkning av et lavere bygg ift virkning av antall etasjer.

Planavdelingen har ingen merknader til det generelle i dispensasjonssøknaden. For dispensasjonen begrunnes det at ved utvidelse av parkeringskjeller vil behovet for parkering på bakkeplan utgå. Noe som videre kan tillate økt uteoppholdsareal for beboerne. Dette framgår derimot ikke ut av utomhusplan. Der vises fortsatt de 5 parkeringsplassene som har vært med i prosessen helt fra reguleringsplan.

Søker må vise at etablering av større parkeringskjeller er realiserbart ift. grunnforhold. Utvidelse av parkeringskjeller vil medføre at tiltaket flyttes nærmere skrent mot Svarverudvegen.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger ikke nabomerknader /Det foreligger merknader fra Per Eggum, gbnr. 168/61. Merknaden inneholder følgende spørsmål:

«I mottatte situasjonsplan for prosjektet "Øvre Drognes gård" er det på vår eiendom, bnr 61, merket av et areal med blå skråstilte striper, benevnt som "Annen veggrunn-Teknisk anlegg". Hva innebærer dette? Vi ønsker ikke å avgi noe areal eller at beplantning må fjernes på vår eiendom.»

Ansvarlig søker har kommentert merknaden slik:

«For G/Bnr. 168/61 og 168/21 gjelder ikke markeringen "Annen veggrunn-teknisk anlegg." Denne bortfaller da det er kommet ny løsning på veg.»

Kommunens vurdering av merknadene:

Merknaden er svart ut og kommunen legger svaret til grunn. Nabo må ikke avgi areal i forbindelse med tiltaket.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med gjeldende plankart som følge av at omsøkte parkeringskjeller nå strekker seg utenfor de byggegrenser som følger av plankartet for vertikalnivå 1. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon. Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det gis dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Utdrag fra søknad om dispensasjon:

I vedtatt reguleringsplan er det på område f P2, vertikalnivå 1 (under grunn), avsatt et areal til parkering på 1,2 daa. Størrelsen på avsatt areal er etter våre beregninger ikke er i tråd med reguleringsbestemmelsenes krav til parkeringsnorm. For å tilfredsstille parkeringsnormen i reguleringsbestemmelsene må dette arealet økes til ca 1,4 daa.

Begrunnelse:

Parkeringsnormen er satt til 1,2-2,0 plasser per boenhet. For 18 boenheter kreves det minimum 21,5 plasser. Tillatt antall boenheter er 20 stk, dette krever minimum 24 plasser. Avsatt areal har kapasitet til 18 plasser. Søkt tiltak viser 20 boenheter, og utløser krav om 24 parkeringsplasser. Dette er vist i ny plan for parkeringskjeller (tegningsnummer U10). Kjelleren vil ligge under hele bebygget areal.

Vurdering av konsekvenser:

Endringene i parkeringsareal vil ikke få noen konsekvenser på bakkeplan og vil ikke ha negativ effekt på miljø eller naboer. Snarere tvert imot, da behov for parkering på bakkeplan utgår. Dette medfører økt uteoppholdsareal for beboere.

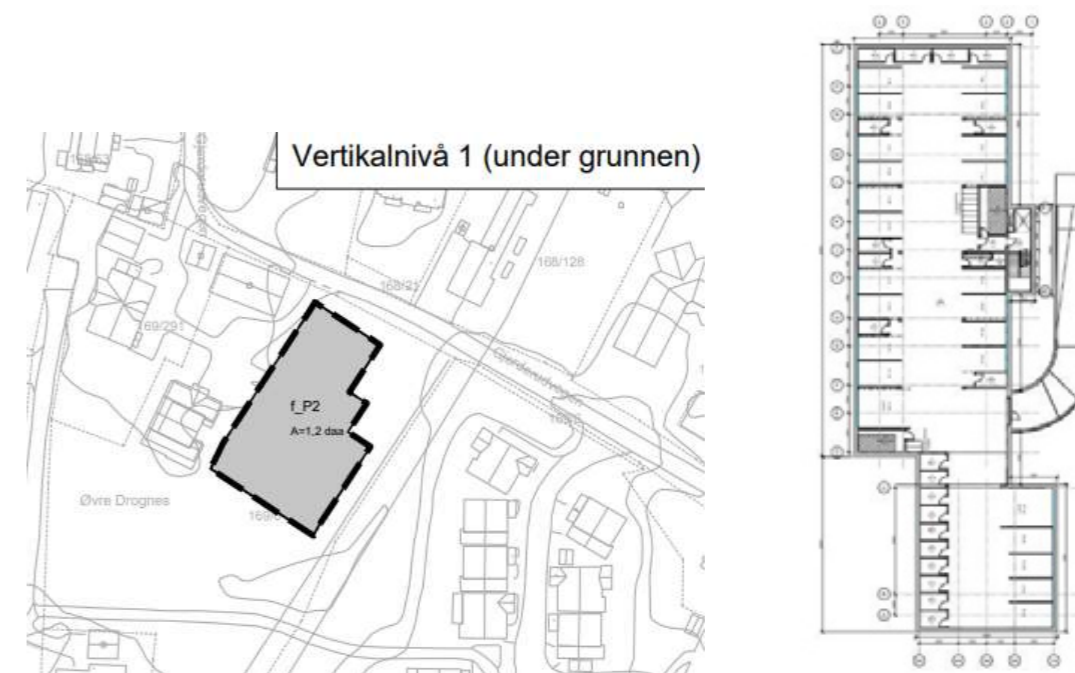
Tiltakets utomhusplanløsning blir totalt sett mye bedre fordi man blant annet oppnår en økning i felles uteoppholdsareal om denne søknaden innvilges. Vi anser derfor at fordelene med ny kjellerplan oppveier ulempene.

Vurdering av vilkår 1 – hensynet bak bestemmelsen må ikke bli vesentlig tilsidesatt

Hensikten med byggegrenser i et plankart, og i de ulike vertikalnivåene, handler hovedsakelig om å styre hvordan bygg og anlegg plasseres og utformes i forhold til både omgivelser og tekniske krav. Byggegrense under terreng, slik vertikalnivå 1 er, er satt for å sikre en forutsigbar utforming, trygge og funksjonelle omgivelser samt tekniske og geotekniske krav med hensyn til grunnforhold.

Ansvarlig søker begrunner behovet for dispensasjon med at arealet som er avsatt til parkering på vertikalnivå 1, ikke er tilstrekkelig stort for å tilfredsstille parkeringsnormen i reguleringsbestemmelsene, jf. pkt. 4.1.1 d). Parkeringsnormen krever 1,2-2,0 plasser per boenhet. Avsatt areal under terreng har som søker redegjør for, kapasitet til 18 plasser. For 20 boenheter, som er tillatt og omsøkt, kreves det minimum 24 plasser i henhold til fastsatt norm.

Endringen innebærer å utvide parkeringskjelleren sørover, slik at kjelleren ligger under hele leilighetsbyggets bebygde areal. Under vises et utsnitt av vedtatt plankart og ny plan for p-kjeller.



Til venstre: vedtatt plankart for nivå under terreng. Til høyre: Omsøkte p-kjeller.

Med hensyn til å sikre avstandskrav, utformingen og funksjonelle omgivelser, innebærer ikke den omsøkte endringen noen vesentlig tilsidesettelse. Bygningsmyndigheten ser i likhet med søker behovet for å sikre tilstrekkelig antall p-plasser, som også er funksjonelle og i henhold til gjeldende norm og tekniske krav. Kommunen mener videre at en fastsatt byggegrense under terreng ikke nødvendigvis gir den fleksibilitet som underjordiske konstruksjoner og anlegg trenger. Bygningsmyndigheten vurderer selv at grensene under terreng kan virke mot sin hensikt, nettopp fordi byggegrensene er absolutte, men at underjordiske konstruksjoner krever større fleksibilitet for å hensynta utstrekningen av kjellere, parkering, tekniske rom og de omkringliggende fundamentene med mer. Dette medfører gjerne at det blir et større behov for dispensasjoner, når tiltakshaver ferdigstiller prosjekteringen, som er tilfellet i vår sak.

Bygningsmyndigheten vurderer med utgangspunkt i ovennevnte at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at første vilkår er oppfylt.

Forholdet til loven formålsparagraf

Heller ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse må bli vesentlig tilsidesatt dersom kommunen skal kunne innvilge dispensasjon. Formålsbestemmelsen finner man i pbl. § 1-1. Pbl. § 3-1 angir de viktigste hensynene som skal ivaretas ved planlegging etter loven. Hensynet til bærekraftig utvikling, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser er av stor viktighet.

Å innvilge omsøkt dispensasjon vil etter kommunens vurdering ikke tilsidesette ovennevnte hensyn. Det er etter vår vurdering både nødvendig og bærekraftig utvikling å legge til rette for et gjennomførbart og funksjonelt tiltak med et langsiktig perspektiv.

Konsekvensene for helse, miljø og sikkerhet er i all hovedsak positive og kommunen vurderer at å innvilge en dispensasjon ikke vil føre til løsninger som gir nevneverdig skade for de hensyn lovens formålsparagraf skal ivareta.

Vurdering av vilkår 2 – fordelene må være klart større enn ulempene

Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det

må foreligge en betydelig overvekt av fordeler. Et fravær av ulemper gir heller ikke grunnlag for dispensasjon. Spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene». Det foretas en interesseavveining av fordelene med å gi dispensasjon holdt opp mot ulempene.

Relevante fordeler ved en dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnyttelse som vil være relevante momenter i vurderingen.

Med tilstrekkelig parkering for beboerne i parkeringskjeller frigjøres mer areal på bakkenivå til andre formål, og man unngår at biler og trafikkarealer blir for dominerende både funksjonelt og visuelt. Dette vurderes som god areal- og ressursutnyttelse. Det er videre en nødvendighet at det avsettes nok areal for å etablere tilstrekkelig antall p-plasser i parkeringskjelleren for beboere på et tidlig tidspunkt, som motvirker behovet for senere justeringer og utvidelser. For naboeiendommer og utomhusareal anses endringen bedre både visuelt og funksjonelt.

Det er uheldig å fravike nylig vedtatt plan, men kommunen vurderer ikke avviket som vesentlig. Vurderingen av behovet skulle etter bygningsmyndighetens vurdering i større grad vært gjort i plan, og det ville vært ønskelig med fleksibilitet i byggegrensene for vertikalnivå under terreng, nettopp for å kunne gjøre nødvendige tilpasninger når ønsket utbygging detaljprosjektetes til byggesaken. Å nekte det som forstås som en nødvendig tilpasning, vil videre være unødvendig bruk av ressurser da behovet for parkeringsplasser like fullt er til stede.

Bygningsmyndigheten vurderer at fordelene er klart større enn ulempene, og at andre vilkår er oppfylt.

Konklusjon

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi kan derfor gi dispensasjon.

Med henvisning til «kan»-vurderingen mener kommunen at omsøkte dispensasjon bør innvilges fordi det anses både hensiktsmessig og nødvendig å sikre tilstrekkelig antall parkeringsplasser for tiltaket. Endringen påvirker ikke forutsigbarheten som er gitt i planen, men svarer ut et krav fastsatt i gjeldende parkeringsnorm.

Krav om uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for lufttetthet og fuktsikring av våtrom, samt for brannsikkerhet, bygningsfysikk, geoteknikk og konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2.

Foretak for uavhengig kontroll for brannsikkerhet må senest levere kontrollerklæring ved søknad om igangsettingstillatelse. Foretak for uavhengig kontroll for bygningsfysikk, geoteknikk og konstruksjonssikkerhet må senest levere kontrollerklæring ved søknad om ferdigattest. Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Sikker byggegrunn

Området ligger under marin grense, men utenfor NVEs kartlagte faresoner for kvikkleireskred, og heller ikke i utløpsområde for skred fra omkringliggende kvikkleiresoner. Innlandet Geoteknikk AS har i forbindelse med planprosessen gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet, datert 23.01.2023, som etter grunnundersøkelser og utredning konkluderer med tilfredsstillende områdestabilitet for gjennomføring av tiltaket. Oppsummert konkluderes rapporten slik:

Ifm. planlagte boligbygg på Øvre Drognes gård i Årnes, Nes kommune, har Innlandet Geoteknikk AS utført en vurdering av områdestabilitet, steg 1-8, iht. NVEs veileder 1/2019.

Tiltaket er satt i tiltakskategori K4. Vurderingen baserer seg på nylig utførte grunnundersøkelser på tomten og i området, samt tidligere utførte grunnundersøkelser for nærliggende veiprojekter. Det er ikke påvist kvikkleire/sprøbruddsmateriale ifm. undersøkelser på tomten og i området.

Det konkluderes med at tiltaksområdet ikke ligger i et aktsomhetsområde for skred. TEK 17 §7-3 vurderes hermed ivarettatt for eiendommen med gnr./bnr. 169/6.

Det er basert på ovennevnte ikke gitt konkrete føringer for gjennomføring av tiltaket, men følgende kommentarer er gjengitt fra geoteknisk notat:

- *Løsneområder/utløpsområder ble vurdert i kapittel 3.3, og nærliggende skråninger i vest, sør og nord ble vurdert som aktuelle å se nærmere på mtp. områdeskred. Tidligere/nylig utførte grunnundersøkelser (ref. 1, 2 og 3) viser ingen tegn på kvikkleire/sprøbruddmateriale.*
- *Kritiske skråninger opp mot Banklia 9 ble undersøkt i 1982 (ref. 1) av SVV. Kart og lab-resultater ses i Figur 7. Det er ikke påvist kvikkleire og SVV har i notatet konkludert med at det er beregningsmessig tilfredsstillende sikkerhet mot dyperegående utglidninger.*
- *Grunnundersøkelser fra tomten (Figur 19, ref. 3) viser at det ikke er kvikkleire på tomten, samt rett vest for tomten (punkt 8, Figur 19).*
- *Fjell ble observert nordvest for tiltaksområdet, se Figur 10 i rapporten.*
- *Et evt. initialskred utløst i nord vil ikke kunne utvikle seg retrogressivt inn mot tomten pga. observerte grunnforhold, samt høydeforskjell/avstandsforhold (NGI-metoden).*

Ansvarsområdet faller inn under tiltaksklasse 2, og krever dermed uavhengig kontroll. Vi legger til grunn at kontrollerende foretak gjør kontroll av at geotekniske oppgaver er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at de er fulgt opp og rapportert slik som anvist av prosjekterende rundt tiltaksområdet.

Som planavdelingen påpeker i sin uttalelse, innebærer omsøkte utvidelse av parkeringskjelleren en endring fra opprinnelig plan, og det bør derfor dokumenteres at det er realiserbart og sikkert å gjennomføre utvidelsen lenger sørover enn hva reguleringsplanen åpner for.

Basert på konklusjon i geoteknisk notat, legger kommunen til grunn at tiltaket ikke medfører økt fare for kvikkleireskred, men vi stiller likevel vilkår om at det sendes inn en oppdatert geoteknisk vurdering til søknad om igangsettingstillatelse for utvidelse av parkeringskjelleren.

Vann og avløp

Rammeplan for VA foreligger, og viser at tiltaket skal tilknyttes kommunalt VA-anlegg. Planen er godkjent av kommunalteknikk i eget notat datert 28.01.2026:

Overvann fordrøyes i lokalt magasin på eiendommen med regulert påslipp til offentlig OV nett, 1 l/s pr. daa. VAO plantegning tegning nr.GH20 rev. G viser brannkummer med uttak av slokkevann fra drikkevannsnettet, kapasitets test resultat er 68,74 l/s ved 1 bar rest trykk.

Tilknytningspunkt for vann, avløp og overvann er vist som tegningsmerknad 1 og 4 i samme tegning. Ved ferdigstilling av anlegget vil det foreligge tilstrekkelig kapasitet for uttak av slokkevann, forbruksvann og tilfredsstillende kapasitet i avløp og overvannsnettet. Rammeplan overvann for Øvre Drognes versjon 04, 22.01.2026 ifm. søknad om rammetillatelse er godkjent.

Detaljprosjekteringen skal godkjennes av kommunalteknikk før ny infrastruktur kan etableres.

Deler av stikkledningene skal legges over annen manns grunn, og det er innhentet private rettigheter i forbindelse med forutgående fradeling av eiendommen. Rettigheter er tinglyst.

Avstand fra byggverk til vann- og avløpsnett skal være minimum 4 meter, jf. kommuneplanen § 8.5.

VA-anlegg skal prosjekteres iht. felles kommunal VA-norm. Innmålingsdata for kopleingspunkter må leveres før det søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det er krav om vannmåler som leies av kommunen.

Overvann

Plan for overvannshåndtering foreligger, og viser at overvann fordrøyes i lokalt magasin på eiendommen med et regulert påslipp til offentlig anlegg. Beskrivelse av overvannshåndtering iht. tre-trinnstrategien er vedlagt søknaden, og godkjent av kommunen.

Tak- og overflatevann skal tas hånd om lokalt og på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe på naboeiendom. Vi viser til krav om infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning av overvann i TEK17 § 15-8. Dette gjelder også i anleggsfasen.

FDV-dokumentasjon for overvannshåndtering skal overleveres eier.

Opparbeidelse av veg

Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse, pkt. 3.3, sier at det skal gjøres en breddeutvidelse av Gjerderudvegen, i samsvar med kommunal vegnorm, før boligbebyggelse kan tas i bruk.

Det ble i reguleringsprosessen utarbeidet et trafikknottat som beskriver vegtekniske tiltak som må gjøres for å opparbeide veg til utbyggingsområdet i henhold til kommunal vegnorm. I forbindelse med kravet om opparbeidelse av veg, stilte innledningsvis kommunen også krav om skifte ut gatebelysningen på nordsiden av veien etter dagens standard. Det vil si utbytting av trestolper til stålmaster og nedgraving av ledninger i luftstrek til bakkekabler.

Gjennom Gjerderudvegen ligger det meste av strøm- og fibernetten til boliger i luftstrek. Utbygger har overfor kommunen redegjort for at det vil være en meget stor og kostnadskreven jobb totalt sett å få alt av kabler ned i bakken. Dersom dette skal gjennomføres er prosjektet på Øvre Drognes avhengig av at kommunen som vegeier pålegger ledningseiere å grave ned sine kabler.

Bygningsmyndighetene skrev følgende vurdering i møtereferat datert 27.10.2025:

Gatelysene er knyttet til høyspent, som fører med seg flere ledninger, også fra andre aktører. Arbeidet med å flytte samt legge dette i bakken vil derfor være omfattende og svært kostnadskreven. Det vurderes ikke forholdsmessig å tolke dette innbakt som en del av rekkefølgekravet, når forholdet videre ikke har en klar, nødvendig sammenheng med tiltaket eller er et direkte behov for framtidige boliger.

Bygningsmyndigheten finner derfor ikke hjemmel for å kreve skifte av eller oppgradering av samtlige gatelys langs Gjerderudvegen ifm. rekkefølgekravet i pkt. 3.3.

Godkjente detaljplaner for veg skal foreligge til søknad om igangsettingstillatelse.

Det må søkes om gravetillatelse fra kommunen dersom arbeidet gjør det nødvendig å helt eller delvis sperre offentlig vei, fortau eller plass. Arbeidsvarsling skal gjennomføres for alle tiltak som kan medføre endringer i trafikk på offentlige veier og plasser.

Avkjørsel

Avkjørselen er godkjent i vedtatt reguleringsplan.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet iht. situasjonsplanen før vi kan gi brukstillatelse.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Frisiktsone må opprettholdes til enhver tid.

Fjernvarme

Tiltaksområdet omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme i kommunedelplan for Årnes. I kommunedelplanens § 2.4.1, står det at det for bygninger som ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning i Årnes, kreves tilknytning til fjernvarmeanlegget til Akershus Energi Varme AS.

Det er mottatt uttalelse fra Akershus Energi Varme, datert 25.07.2025, som sier følgende:

Viser til epost under hvor det blir bedt om en uttalelse fra Akershus Energi Varme AS som konsesjonær for fjernvarme angående tilknytningsplikten som utløses ved bygging av nybygg i Årnes.

Utbygger ønsker en uttalelse for bruk av tilknytningsplikten til fjernvarme for oppføringen av 20 leiligheter ved Øvre Drognes gård med Gnr/Bnr. 169/6 i Nes kommune.

Per i dag er det ikke planlagt fjernvarmenett fram til det aktuelle området ved Gnr/Bnr. 169/6 i Nes kommune.

Akershus Energi Varme AS bekrefter med dette at vi ikke vil kunne levere fjernvarme til tiltaket på denne adressen per nå. Det vil derfor ikke være aktuelt med tilknytning til fjernvarmen med de planer som foreligger pr. i dag under de gitte forutsetninger som beskrevet over.

Fra Akershus Energi Varme AS er det derfor et ønske om at det i dette tilfellet ikke blir stilt krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg etter lokal forskrift for Nes kommune.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av annen alternativ løsning for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, jf. pbl § 27-5.

Tiltakshaver har redegjort for at tiltaket istedenfor fjernvarme er planlagt oppvarmet med et bergvarme-anlegg og vannbåren varme i byggene. Bergvarme er en fornybar og stabil energikilde, med dokumentert høy og jevn energieffektivitet.

Det følger av forarbeidene til pbl. § 27-5 at det «[m]ed «miljømessig bedre» menes blant annet at bruk av alternative energibærere eller energikilder i stedet for tilknytning til fjernvarmeanlegg vil føre til at bygningen vil kreve mindre energi eller forårsake mindre utslipp enn alternativet under ellers like

vilkår». Det er videre slått fast at kommunen ved vurderingen av om en løsning er miljømessig bedre også skal ta hensyn til kostnadene for løsningen, selv om prosjektøkonomiske betraktninger ikke ligger innenfor en språklig forståelse av bedre miljømessig løsning.

Kommunen anser bergvarme som et godt miljømessig alternativ for tiltaket, som også gir fleksibilitet for fremtiden. Kommunen mener at det verken vil være miljømessig eller kostnadmessig forsvarlig å kreve tilknytning for tiltaket når det verken eksisterer eller foreløpig er planlagt fjernvarmenett fram til tiltaksområdet. Det legges videre vekt på at leverandør selv ikke kan eller ønsker å levere fjernvarme til eiendommen. Kommunen gir derfor unntak for tilknytningsplikten for hele det omsøkte tiltak, jf. pbl. § 27-5 andre ledd.

Naturmangfold

Tiltakets virkning på naturmangfold ble vurdert i forbindelse med planarbeidet, som da konkluderte med at den planlagte utbyggingen ikke vil medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet. Det er ikke foretatt en nærmere registrering av naturmangfoldet i området ved behandling av denne søknaden. Ut fra området beliggenhet som allerede bebygd og etablert boligområder, og tiltakets art, vurderes det ikke å foreligge særlig fare for at planlagt tiltak vil gi negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Kulturminner

SEFRAK-registeret viser ett registrert kulturminne på tiltaksområdet. Registreringen gjelder «bygninger før 1900» og omfatter bolighuset på Øvre Drognes gård. Våningshuset er ifølge registeret fra tredjekvartal av 1800-tallet og er i tidligere bebyggelsesplan definert med middels verneverdi. Både våningshuset, stabbur og gårdstunet har lokal verneverdi.

I forbindelse med planarbeidet gjennomførte Akershus fylkeskommune arkeologisk registrering på tiltaksområdet. Det ble ikke avdekket automatisk fredete eller nyere tids kulturminner i konflikt med tiltaket.

Riving av eksisterende driftsbygning og oppføring av ny boligblokk er i henhold til reguleringsplanen, som har til hensikt å ivareta eksisterende gårdsbebyggelse samt videreføre den lokalhistoriske betydningen Øvre Drognes gård har på Årnes.

Kommunens kulturminnerådgiver har vært medvirkende i dialog med søker vedrørende nødvendige justeringer av estetisk utforming. Det er ikke mottatt nye tilbakemeldinger etter siste supplering av tegningsgrunnlaget. Kommunen vurderer at tiltaket ikke har negative konsekvenser for kulturminner i området.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2 og KP § 10.1. Tiltaket er plassert på tomte på en fornuftig og hensiktsmessig måte.

Omsøkte leilighetsbygg er prosjektert som en rød lavblokk over tre plan og et mindre bygg i 2 etasjer, med felles parkeringskjeller. I henhold til gjeldende plan skal tiltaket ha en tydelig forankring til låvearkitekturen, og eksisterende låve på Øvre Drognes gård.

Tiltaket består av et hovedbygg mot nord («låven»), og et mindre, lavere bygg mot sør (kalt «fjøset»), som er knyttet sammen med en gangbro, omtalt som en «låvebru». Byggene har tradisjonelle saltak, og fasadene skal kles i tradisjonelt rødt låvepanel, med innslag av spiler, som skaper relieff i uttrykket. Gavlfasadene på «fjøset» markeres med en 1.etasje i tegl, som skal ha en

rustbrun/gråbrun farge. Fasadene fremstår organiserte og tradisjonelle, men likevel med en moderne fortolkning, slik reguleringsplanen legger opp til.

Det var opprinnelig planlagt en teglstripe på trappebyggets fasade mot øst, som etter kommunens tilbakemelding nå blir en spilevegg. Endringen gir et lettere og mer transparent uttrykk enn hva et rent murmotiv ville gitt. Nedløpsrør får lik farge som fasadene, mens takrenner og beslag tilpasses takfargen. Dette gjør etter vår vurdering fasaden mer helhetlig. Fasadefarge på svalgang i 3. etasje tilpasses mot tak, og fremstår derfor som en integrert del av taket og gir en positiv effekt av et lengre tak og sågar lavere bygg gitt antall etasjer.

Tiltaket er etter kommunens vurdering i tråd med planens intensjon om å ivareta både stedsidentitet og estetiske kvaliteter. Det settes vilkår for tillatelsen for å sikre viktige visuelle kvaliteter ved tiltaket.

Om bruk av svalganger

I kommuneplanens arealdel, § 9.1.4 fjerde ledd, er det fastsatt at det i øvrige områder for boligformål «kun tillates svalganger i særskilte tilfeller, dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet, og gode løsninger i forhold til framkommelighet og rømningsveger.»

Tiltaket er prosjektert med svalganger, og ansvarlig søker har begrunnet valget slik:

«Bruk av svalgang er valgt for å oppnå gjennomgående leiligheter, bedre dagslysforhold og økt bokvalitet. Det står KPA: «I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet, og gode løsninger i forhold til framkommelighet og rømningsveger». I KPA skal «leiligheter være gjennomgående og ha minst en fasade mot sør eller vest». For å tilfredsstille dette kravet er svalgang eneste løsning. I illustrasjoner til reguleringsplaner vises ensidige leiligheter, dette er ikke i tråd med KPA. På omforent forslag er rekkverk i svalgang bearbeidet og innpasset i fasaden. Svalgang i 3. etasje er nå ikke synlig. Vi bruker samme ytterkledning som på fasadene.»

Bygningsmyndigheten legger til grunn søkers begrunnelse, og vurderer at svalganger kan tillates for prosjektet. Tegningsgrunnlaget viser at løsningen er tilpasset fasadens helhet samt at den legger til rette for gjennomgående leiligheter med bedre framkommelighet.

Plassering av tiltaket

Tiltakets plassering, herunder også høyde, godkjennes jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Tiltaket må plasseres som vist på godkjent situasjonsplan og tegninger. Høydeplassering regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Eventuelle endringer av plassering må avklares med bygningsmyndigheten i forkant.

Dersom det i utførelsen foretas justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan jf. SAK10 § 8-1. Kommunen tar også imot SOSI-filer.

Ansvar og kontroll

Kommunen godkjenner forslag til valg av tiltaksklasser. Godkjent gjennomføringsplan er vedlagt.

Ut ifra hva vi kan se av mottatte gjennomføringsplan, er tiltaket belagt med ansvar i nødvendig grad for å gi tillatelse, se plan- og bygningsloven § 21-4 andre ledd. Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Avfallsrapport og miljøsaneringbeskrivelse

Det er krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-7.

Ved søknad om ferdigattest skal det sendes inn sluttrapport for faktisk disponering av avfall med dokumentasjon på leverte mengder til lovlig avfallsanlegg eller gjenvinning, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1.

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10.

Når arbeidene er ferdig utført og kontrollert og før bygget tas i bruk, skal ansvarlig søker sende inn utfylt og signert gjennomføringsplan sammen med anmodning om ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og kap. 8 i SAK10.

Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Bygg som tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt er å betrakte som ulovlig tatt i bruk, og skal forfølges jf. pbl kap. 32. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Tillatelsens gyldighet

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Dette innebærer at søknad om igangsettingstillatelse må sendes inn i god tid før fristen har utløpt.

Tillatelsen faller også bort dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Klagerett

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren i medhold av § 1-9 i pbl og kap. VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

En eventuell klage vil bli behandlet ut fra forvaltningsloven § 33 og i tråd med kommunens delegeringsreglement. Dersom klager ikke gis medhold av kommunen, vil klagen bli sendt videre til Statsforvalteren for endelig klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33, fjerde ledd.

Det gjøres oppmerksom på at dersom vedtaket påklages er det adgang til å be om utsatt iverksetting av vedtaket etter forvaltningsloven § 42 første ledd.

Kopi av tillatelse sendes Per Eggum, gbnr. 168/61, da vedkommende har kommet med merknader.

Med hilsen

Erika Wiik Nordqvist
Avdelingsleder byggesak

Ingeborg Josefine Moen
juridisk rådgiver byggesak

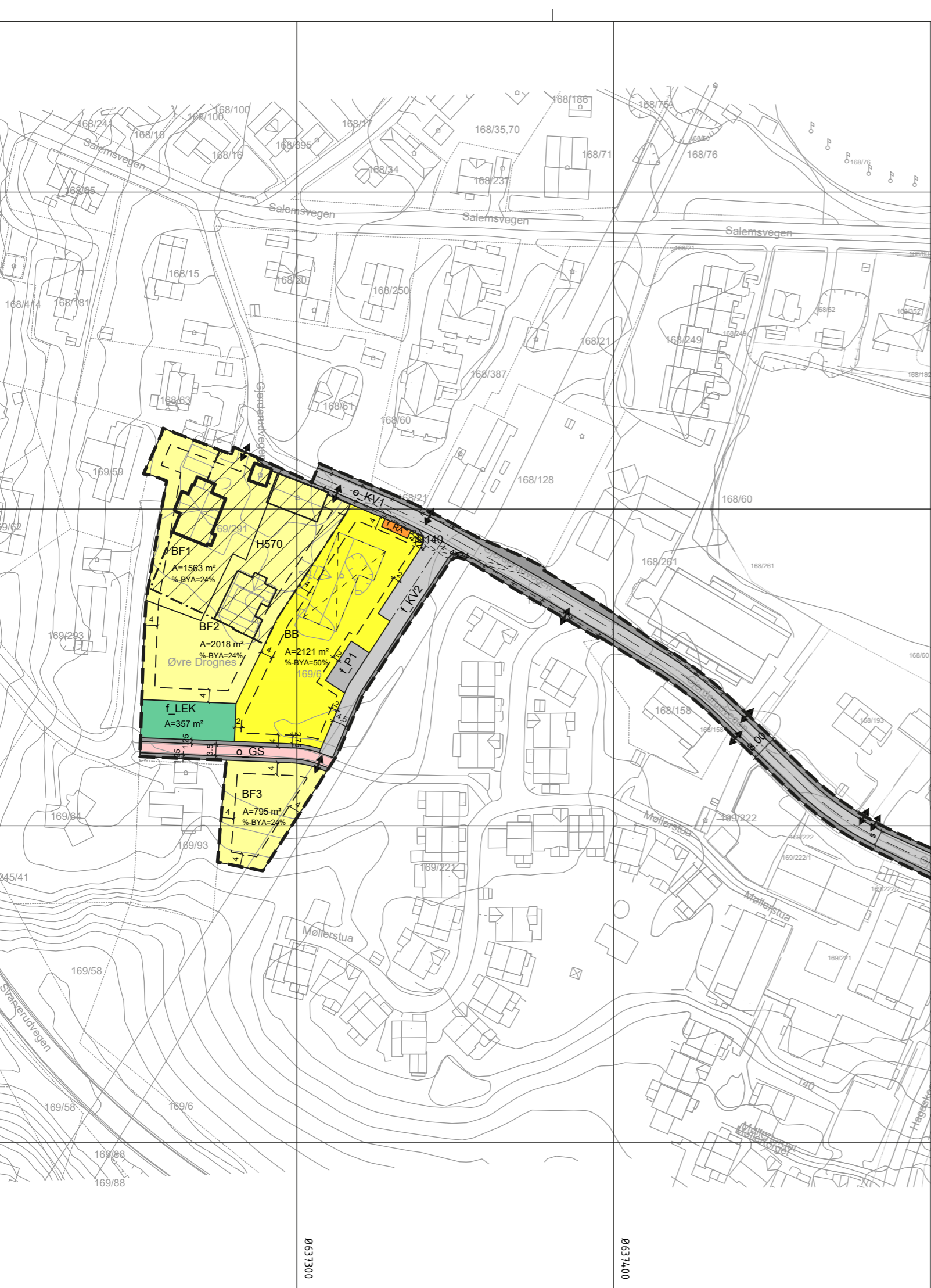
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Kjell Lier	Gjerderudvegen 7	2150	Årnes
Marit Helene Skovseth Lier	Gjerderudvegen 7	2150	Årnes
Per Eggum	Gjerderudvegen 2	2150	Årnes

Vedlegg

5_KART A 010 Situasjonsplan
15_KART Situasjonsplan
22_TEGN A U10 Plan Kjeller
10_TEGN Tegning ny plan 1 etasje A 111
20_TEGN A 121 Plan 2.etasje
3_TEGN Plantegning 3.etasje
12_TEGN GH01 - Plantegning med utomhusplan
2359 A 310 Fasader Nord, Sør, Øst, Vest (med tilpasninger 13012026)
23_TEGN A 210 Snitt
16_KART A 011 Utomhusplan
7_TEGN A 021 Terrengsnitt A-A, B-B og C-C
14_TEGN GH20 - Plan og profil
1131_Rammeplan_Øvre drognes_v5
1131_GH01
1131_GH20
9_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan



Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, antall sameier og organisering av parkerings- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

Øvre Drognes Gård Boligsameie,
(org. nr.)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Øvre Drognes Gård Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.202x.

Sameiet består av 20 seksjoner på gnr. 169 og bnr. 376 i Nes Kommune

Alle seksjoner har medfølgende parkeringsplass og bod i felles garasjekjeller. Garasjeplass og bod medfølger ved videresalg og er uomsettelig og organiseres som tilleggsdel, næringsseksjon eller tinglyst bruksrett. Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bod eller parkeringsplass.

Endelig organisering er ikke avklart, utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform vedrørende bod og parkeringsplass.

Det er total 24 parkeringsplasser i garasjekjelleren, 2 av disse er HC-plasser, se § 2-2 for benyttelse av HC-plass.

Det er 4 ekstra parkeringsplasser som kan selges fritt til seksjonseiere i Øvre Drognes Gård Boligsameie, garasjeplassene vil bli organisert som ideell andel i næringsseksjon eller som næringsseksjon. Endelig organisering er ikke avklart, utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform.

Det er 5 felles gjesteparkingsplasser på terreng, hvor av en er HC-plass, felles tomt med interne stikkveier, lekeplass, sykkelparkering og felles avfallsstasjon.

Leilighetene i 1. etg har tilgang til en liten hageparsell.

Hageparsellene organiseres som bruksrett på fellesareal i inntil 30 år i henhold til esl. § 25, 5.ledd, eller som tinglyst tilleggsdel til seksjonen. Endelig organisering er ikke avklart, utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for alle seksjonene. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, utvendig trappehus, svalganger, mm. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

(3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede, HC plasser

2 av plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser).

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra parkeringsplassen og flytting tilbake til parkeringsplassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassene ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

Det er installert felles infrastruktur i for el-bil lading, på parkeringsplassene i garasjeanlegget. Endelig leverandør er foreløpig ikke valgt.

Seksjonseier har rett til å etablere el-bil lading på sin parkeringsplass. Det skal være intern måler i hver lader, forbruk faktureres fra ekstern leverandør. Det kan kun etableres ladere

som kan avregnes i fellesskap fra ekstern leverandør, som er tilpasset fellesinfrastruktur i sameiet. Endelig leverandør er foreløpig ikke valgt

Ladepunkt må bestilles fra valgt leverandør av de som vil ha el-billading tilknyttet sin parkeringsplass. Ladere må settes opp av godkjent installatør/elektriker. Ta kontakt med styret/utbygger for bestilling og informasjon. Ved etterbestilling, må seksjonseier sende samsvarserklæring til styret. Det er ikke tillatt å lade på ordinær stikkontakt.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, aircondition, markiser, solskjerming, levegger, rekkverk og boder o.l. Ved oppsett uten skriftlig godkjenning av styret, kan styret be om demontering på seksjonseiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Leilighetene i 1. etg har vedlikeholdsplikt av hageparsell. Under hageparsell er membran til garasjeanlegget. Det kan ikke settes opp gjerder, skillevegger eller beplantes, da dette kan skade membran til garasjedekket. Det er kun tillatt med plantekasser, krukker ol. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig til sameiet, ved montering eller oppsett som skader membran til garasjekjeller.

(7) Sameiet eller seksjonseier har rett til å benytte hageparseller i 1. etg for tilgang for montering, de-montering, vedlikehold,ol.

3-2 Solskjerming

All solskjerming skal være lik i hele sameiet. Utbygger legger føringer for fargekoder, produkt og løsning, som skal videreføres ved etterbestilling.

3-3 Trivselsregler

Sameiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-4 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/annen utvendig solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan kun skje etter samlet plan for hele sameiet og etter forutgående vedtak i sameiet eller i styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg.

(4) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(5) Seksjonseiere i 1. etg har vedlikeholdsplikt for det bruksarealet de disponerer/ tillegg grunn. Ved manglende vedlikehold og stell kan styret utføre stell og vedlikehold på seksjonseiers regning.

(6) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(8) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, eller tiltak som fører til hull i membran til garasjeanlegget.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

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

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Sameiet har felleskostnader fordelt etter nytte og sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne med 50 % av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, de øvrige 50% av utgiftene skal fordeles etter BRA-I(seksjoneringsbrøken)

(2) Ved fremtidig låneopptak skal fordelingen være etter tinglyst seksjoneringsbegjæring.

(3) Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr seksjon.

(4) Sameiet skal ha årlig sparing til fremtidig vedlikehold, beløpet skal settes inn på en vedlikeholdskonto. Fordelingen er i henhold til seksjoneringsbegjæring.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(6) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet lader til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass. Endelig løsning er ikke avklart.

(7) Det belastes en sum pr garasjeplass, fastsatt av styret.

(8) Det innbetales akonto beløp for forbruk varmtvann og varme etter BRA. Ved etablering av målere for avregning, vil umålt forbruk fordeles etter BRA og avregningskostnader vil enten gå direkte til seksjonseier eller sameiet og fordeles via felleskostnadene. Endelig løsning er ikke avklart. Utbygger forbeholder seg retten til å velge akonto etter BRA eller avregning.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger har rett til å konstituere sameiet og sitte i styret inntil alle seksjoner er solgt, men ingen plikt.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 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 og uttale seg.

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

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

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken

er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, forsikring, drift ol.

Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle seksjoner på utbyggingsområdet er ferdigstilt.

§ 2-3 vedrørende el-bil lading kan oppdateres uten årsmøtevedtak fra styret til de faktiske forhold om leverandør, mm.

§10 slettes uten årsmøte vedtak når utbygger har overlevert alle seksjoner i sameiet.

Øvre Drognes Gård Boligsameie



Normalbudsjett 2026- hensyntatt samtlige boliger

pr.29.04.2026

Konto	Inntekter			
3600	Felleskostnader BRA	280 000		
3600	Felleskostnader nytte	280 000		
3650	Kabel-tv/ internett	120 000	500	
	Garasje	28 800	100	
	Vedlikeholdsfond	20 000		
	Sum inntekter	728 800		
	Kostnader			
5330	Styrehonorar	25 000	1250	pr enhet pr år
6710	Forretningsførerhonorar	52 000	Kontrakt	
5400	Arbeidsgiveravgift	3 525	14,1 % av styrehonoraret	
7500	Forsikringer	54 000	5 000	
	Felles strøm	30 000		
	Vedlikeholdsfond	20 000		
	Vaktmester	80 000		
	Vask mølk	10 000		
	Vask heis/trapper	90 000		
	Serviceavtale ventilasjon	10 000		
	Serviceavtale sprinkling	20 000		
	Serviceavtale røykluker	7 000		
	Serviceavtale heis	20 000		
	Serviceavtale garasjeport	4 000		
	Serviceavtale låser	12 000		
	Serviceavtale bergvarme/rør	10 000		
	Feiing i garasje	15 000		
	Alarm i heis	5 000		
	HMS avtale	10 000		
	Kommunale avgifter	12 000		
	Vedlikehold bygg	10 000		
	Kabel-tv/ internett	120 000		
	Årsmøte	4 000		
	Bankgebyrer	2 000		
	Sum kostnader	<u>625 525</u>		
	Inntekter - kostnader	<u>103 275</u>		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	<u>103 275</u>		
	Innbet. fra seksjonseiere ved kjøp	400 000	20000	
	Endring av disponible midler	<u>503 275</u>		
	Antall boligseksjoner	20		

Er det noen felles vannkraner i sameiet?

Snr.	H-nr.	Antall	BRA	Felles	Felles	Kabel-tv/ internett	Vedlike- fond	Totale
				kostnader	kostnader			
				BRA	Nytte			
1	H0101	4	96	1 205	1167	500	86	2 958
2	H0102	3	79	992	1167	500	71	2 729
3	H0103	3	79	992	1167	500	71	2 729
4	H0104	3	79	992	1167	500	71	2 729
5	H0105	3	79	992	1167	500	71	2 729
6	H0106	3	79	992	1167	500	71	2 729
7	H0107	4	98	1 230	1167	500	88	2 985
8	H0108	4	98	1 230	1167	500	88	2 985
9	H0201	4	97	1 218	1167	500	87	2 971
10	H0202	3	79	992	1167	500	71	2 729
11	H0203	3	79	992	1167	500	71	2 729
12	H0204	3	79	992	1167	500	71	2 729
13	H0205	3	79	992	1167	500	71	2 729
14	H0206	3	79	992	1167	500	71	2 729
15	H0207	4	98	1 230	1167	500	88	2 985
16	H0208	4	98	1 230	1167	500	88	2 985
17	H0301	4	133	1 669	1167	500	119	3 455
18	H0302	4	109	1 368	1167	500	98	3 133
19	H0303	4	109	1 368	1167	500	98	3 133
20	H0304	4	133	1 669	1167	500	119	3 455
			1859	23 333	23 333	10 000	1 667	58 333

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet på driftsavtaler. Budsjettet vil bli justert i forhold til inngåtte avtaler og indeksreguleres.

Nes kommune fakturerer kommunale avgifter direkte til hver seksjonseier. Ved endring av kommunenes faktureringsrutiner, vil sameie fakturere kommunale avgifter i tillegg til felleskostnader.

I tillegg vil det faktureres et akonto beløp pr seksjon, stipulert kostnad kr. 7,- pr kvm.

Det vil bli fakturert ca. kr. 100.- pr garasje plass pr mnd. pr seksjon

EIENDOMMEN

Oppdragsnr.: 24-0081/25

KR-kode: KR24.2581

Adresse: Øvre Drognes , 2150 ÅRNES, gnr. 169, bnr. 376 i Nes kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____ samt omkostninger i henhold til salgsoppgave.

VILKÅR

Ønsket overtakelse (angi mnd.) _____

Budet er bindende for
undertegnede frem til og med _____Dersom tidspunkt ikke er angitt gjelder budet frem
til kl. 15:00.Eventuelle betingelser (se baksiden):

_____Annen informasjon til megler: _____

_____**FINANSIERING****LÅN:**

Bank: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Mail: _____

EGENKAPITAL:

Kr: _____ som består av:

 Salg av nåværende bolig/ annen eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet**PERSONALIA (bruk blokkbokstaver)**

Navn 1: _____ Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Navn 2: _____ Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Jeg/Vi er kjent med at ID må innleveres sammen med budskjemaet for at megler skal kunne formidle budet.

Kopi ID budgiver 1
(legg ID kort her)

Kopi ID budgiver 2
(legg ID kort her)

Dersom det er to budgivere gir disse hverandre gjensidig fullmakt til å representere hverandre i budrunden.

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

Salgs- og kjøpsprosessen

Din egen rådgiver på boligmarkedet

Bruk oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen og få en best mulig start. Og en best mulig pris. Vi kaller det Start Smart.



Start smart med din egen rådgiver fra start til mål

Steg 1

Hjelp til å kjøpe

Ofte er det vanskelig å vite hva man egentlig er ute etter – kanskje fordi man ikke vet hva som finnes i markedet eller hva tilsvarende boliger er solgt for. I et kartleggingsmøte med megler hjelper vi deg med nettopp dette. I tillegg tar vi en gjennomgang av boligen og gir tips og råd allerede nå, slik at du kan forberede deg i god tid til et fremtidig salg. Vi kan også begynne å samle kjøpere til deg.

Steg 2

Hjelp med budstrategi

Boligkjøp styres ofte mer av følelser enn fornuft. Da er det godt å ha en spesialist å rådføre seg med og som er på din side. Når du har funnet drømmeboligen handler det om å tenke rasjonelt og opptre smart. Det hjelper vi deg med.

Steg 3

Hjelp til å selge

Når du har kjøpt ny bolig er det mye å tenke på og følelsene er mange. Da er det smart å ha gjort unna salgsforberedelsene og overlate salget til megler. På den måten oppnår du høyest markedspris når det virkelig gjelder. På en enkel og forutsigbar måte.

Vil du starte smart? Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no



Daglig Leder / Partner / Eiendomsmegler

Tony Kristiansen

En trygg bolighandel med lokal ekspertise!

Å selge eller kjøpe bolig er blant de største økonomiske og emosjonelle avgjørelsene man tar i livet. Som din megler i Nes har jeg et mål om at alle mine kunder skal føle trygghet og tillit gjennom hele prosessen. Min rolle er å være din rådgiver og sikre at både kjøper og selger opplever en ryddig og vellykket handel.

Med fokus på målrettet markedsføring og tett oppfølging av interesserte kjøpere, arbeider jeg aktivt for å oppnå det beste resultatet for deg. Siden 2016 har jeg jobbet som megler på Øvre Romerike, og som en ekte lokalpatriot fra Fjellfoten, kjenner jeg markedet og miljøet meget godt.

Tlf.
63 90 37 00

Mob.
482 89 216

Epost.
Tony.Kristiansen@Krogsveen.no



Helt siden 1975 har vi gjort det enklere og tryggere å realisere boligdrømmen. Vi er din veiviser, uansett hvor du er i prosessen. Fra du drømmer - til du er på plass i ditt nye hjem.