

Nybygg  
Roalinna 24  
2740 ROA





Lars Balstad Karlsen  
Eiendomsmegler MNEF  
478 96 777  
lars@emlringerike.no



Sindre Backe  
Avdelingsleder og Eiendomsmegler  
MNEF  
911 62 040  
sindre@emlhadeland.no

**DET HANDLER OM DRØMMER!**

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

# Prisliste

## Roalinna 24

Eiendom	Andelsnr	BRA m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Andel fellesgjeld	Omk.	Kontantsum	Andel Drift pr. mnd	Renter pr. mnd (basert på 5,09%)	Felles utgifter pr. mnd i 20 år	Månedlig utgifter for avdrag på lån fra år 21	Total felles utgifter pr. mnd fra år 21
Leilighet 1 (Bygg B)	1	42.7	39.1	1	1	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395
Leilighet 2 (Bygg B)	2	42.7	39.1	1	1	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395
Leilighet 3 (Bygg B)	3	42.7	39.1	1	2	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395
Leilighet 4 (Bygg B)	4	42.7	39.1	1	2	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395
Leilighet 5 (Bygg A)	5	42.7	39.1	1	1	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395
Leilighet 6 (Bygg A)	6	42.7	39.1	1	1	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395
Leilighet 7 (Bygg A)	7	42.7	39.1	1	2	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395
Leilighet 8 (Bygg A)	8	42.7	39.1	1	2	1 250 000	1 250 000	8 850	2 508 850	1 566	5 302	6 868	1 527	8 395

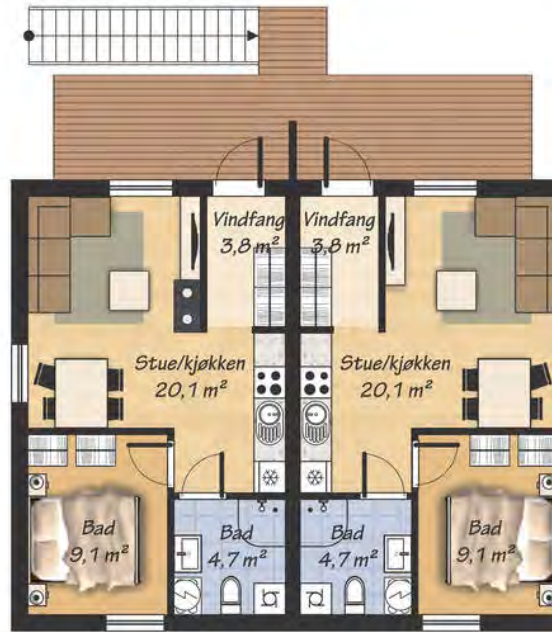
Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.



Oalinnä 24 - 1. Etasje



Oalinnä 24 - 2. Etasje





Prosjektet består av 2 stk 4-mannsboliger med leiligheter på 39 kvm BRA-i (Bildet er en illustrasjon og avvik kan forekomme)



( Bildet er en illustrasjon og  
avvik kan forekomme)



( Bildet er en illustrasjon og  
avvik kan forekomme)



( Bildet er en illustrasjon og  
avvik kan forekomme)



# Informasjon om prosjektet

---

## SELGER

Navn: Kalvsjøhagen Eiendom AS  
Adresse: , 3530 RØYSE  
Org.nr: 926 643 800

## PROSJEKTBEKRIVELSE

På Roa bygges det nå to stk. 4-mannsboliger med totalt 8 enheter på 39 kvm BRA-i.

Leilighetene leveres med gjennomgående god standard, moderne materialvalg og løsninger som tilfredsstillende dagens krav til komfort, energieffektivitet og kvalitet.

Innvendig får boligen et stilrent og tidløst uttrykk med enstavs laminatgulv i oppholdsrom og soverom, mens bad og deler av entré leveres med moderne flislagte overflater. Veggene utføres med Smartpanel MDF i fargen Bomull, som gir et lyst og innbydende preg, og himlingene leveres med takplater som bidrar til et helhetlig uttrykk. Innvendige dører er slette og hvite med sorte detaljer som understreker den moderne stilen.

Kjøkkenet leveres fra Epoq med elegante, glatte fronter i fargen Core Grey Mist kombinert med benkeplate i Calacatta Olympus-design. Det er tilrettelagt for integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Over benkeplaten leveres flislagt sprutsone som både er praktisk og estetisk. Badet får en moderne utførelse med store 60x60 cm fliser på gulv og vegger, mosaikk i dusjsonen, dusjhjørne med glassvegger samt baderomsinnredning med heldekkende servant. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utvendig får boligene et moderne uttrykk med mørk fasadekledning, sorte ytterdører og energieffektive vinduer med trelags glass. Alle leilighetene disponerer egen parkeringsplass, og det medfølger utvendig bod for praktisk lagring. For leilighetene i 2. etasje er det i tillegg loftsluke med stige og mulighet for etablering av gulv på loft.

Det er lagt vekt på komfort og energieffektive løsninger. Leilighetene leveres med balansert ventilasjon, elektriske varmekabler i bad og entré samt stålpype klargjort for installasjon av peisovn som tilvalg. Boligene er også klargjort for fiber fra Altibox, noe som sikrer gode løsninger for TV og internett.

Samlet fremstår boligene som moderne, lettstelte og funksjonelle hjem med gjennomtenkte løsninger og materialvalg som gir et attraktivt utgangspunkt for mange års trivsel.

## Parkering:

Bilen kan du parkere på tinglyst parkeringsplass. Det blir tilrettelagt for montering av el-bil-lader. Ladestasjon for el-bil inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner med fordeler:

- Gir god kontroll på luftmengdene i boligen
- Gjør det mulig å gjenvinne varme fra brukt luft når det trengs, og dermed spare energi til oppvarming.
- Tilluft kan forvarmes når det er behov, og dette hindrer trekkproblemer der luften sendes inn i rommene.
- Luftinntaket gjør det mulig å filtrere uteluften før den fordels i boligen.

Det er store fordeler ved å kjøpe helt ny bolig:

- Det er noe eget ved følelsen av å kjøpe en splitter ny bolig. Det stilles stadig strengere krav til energieffektivitet og miljøhensyn ved oppføring av nye bygg. Dette er positivt for miljøet, men også for lommeboken.
- Boligen er innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid og lavere energikostnader.
- Fast pris med lavere dokumentavgift og uten stressende budrunder.
- Du kan sette ditt eget preg på boligen ved å kjøpe i en tidlig fase. Jo tidligere du kjøper, jo enklere vil det være å kunne gjøre ønskede endringer.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet like vest for Roa sentrum, et perfekt utgangspunkt for en enkel og praktisk hverdag. I nabolaget finner du alt du trenger av servicetilbud, med dagligvarebutikker, apotek, skole og barnehage innen kort avstand. For et enda bredere utvalg av butikker og tjenester ligger både Smietorget og Granstunet kjøpesenter kun ca. 10–15 minutter unna. Her finner du også hyggelige kaféer og spisesteder.

Pendler du til jobb eller ønsker enkel tilgang til kollektivtransport, ligger Roa stasjon kun et par minutters kjøretur fra boligen. Herfra er det gode tog- og bussforbindelser til flere destinasjoner. Gardermoen nås på omtrent 30 minutter med bil, noe som gjør boligen svært attraktiv også for deg som reiser ofte.

Området byr dessuten på flotte muligheter for en aktiv livsstil. Med vakker natur, turmuligheter, treningssenter og et variert fritidstilbud i nærheten, ligger alt til rette for rekreasjon og aktivitet året rundt. Roa er et trivelig sted å bo, med tilbud som passer både etablerte, førstegangskjøpere og familier.

## **BELIGGENHET**

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet like vest for Roa sentrum, et perfekt utgangspunkt for en enkel og praktisk hverdag. I nærområdet finner du alt du trenger av servicetilbud, med dagligvarebutikker, apotek, skole og barnehage innen kort avstand. For et enda bredere utvalg av butikker og tjenester ligger både Smietorget og Granstunet kjøpesenter kun ca. 10–15 minutter unna. Her finner du også hyggelige kaféer og spisesteder.

Pendler du til jobb eller ønsker enkel tilgang til kollektivtransport, ligger Roa stasjon kun et par minutters kjøretur fra boligen. Herfra er det gode tog- og bussforbindelser til flere destinasjoner. Gardermoen nås på omtrent 30 minutter med bil, noe som gjør boligen svært attraktiv også for deg som reiser ofte.

Området byr dessuten på flotte muligheter for en aktiv livsstil. Med vakker natur, turmuligheter, treningssenter og et variert fritidstilbud i nærheten, ligger alt til rette for rekreasjon og aktivitet året rundt. Roa er et trivelig sted å bo, med tilbud som passer både etablerte, førstegangskjøpere og familier.

## **ADRESSE**

Roalinna 24, 2740 ROA

## **BORETTLAGETS EIENDOM**

Gnr. 59, bnr. 296 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1.)

Andelsnummer fastsettes for hver bolig n r andelene i borettslaget registreres i grunnboken.

## **PRIS**

Pris fra kr 1 250 000 til kr 1 250 000

Totalpris fra kr 2 508 850 til kr 2 508 850

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

## **INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR**

**Totalprisen:** Totalprisen på boligene består av innskudd - (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.

Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

**Innskuddet** - utgjør 50 % egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

**Fellesgjelden/felleslån** Utgjør 50 % av boligens totalpris og finansieres gjennom Ringbo/Sparebank1 Rente pt på 5,09 % på felleslånet.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 r hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet

etter annuitetsprinsippet.

Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

## **Lånevilkår fellesgjeld: IN-ordning:**

Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.

For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting   få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales f r lånet diskonteres.

## **Sikringsordning fellesgjeld:**

Som eier i tilknyttet borettslag til Ringbo BBL er du forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) mot ekstra kostnader dersom noen av de andre eierne ikke betaler sine felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet. Sikringsordningen gjelder fra tidspunktet utbygger har solgt og overført alle andeler i borettslaget til kjøpere. Nærmere vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til Ringbo.

## **OMKOSTNINGER**

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Andelskapital kr 5 000
- Etableringskostnader for borettslaget kr 2 500
- Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang kr 545
- Tinglysningsgebyr pr. pant kr 545
- Grunnboksutskrift kr 260

Omkostninger kr 8 850

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

## **BETALINGSBETINGELSER**

Forskudd.

Kjøper skal innbetale 10% av total kjøpesum rett etter kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

#### **STIPULERTE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene for første driftsår. Se prislisten.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kollektiv tv og internett og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnader forbundet med oppvarming av boligen
- Innboforsikring for den enkelte andelseier
- Kostnader til renovasjon
- Kostnader til vann/avløp

Kostnader til renovasjon og vann/avløp er kostnader borettslaget får ved oppstart og disse vil da trolig legges inn i felleskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall

#### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

Prosjektet er rammegodkjent av Lunner kommune. Lunner kommune har også gitt igangsettingstillatelse.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

#### **SELGERS FORBEHOLD**

Selgers tar forbehold om følgende:

- at det selges 50 % av boligene i bygg A (boligens samlede verdi)

- Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse av boliger i Bygg B kan pågå byggearbeider i forbindelse med ferdigstillelse av Bygg A. Kjøper må påregne noe støy, anleggstrafikk og at deler av uteområdene kan være midlertidig uferdige

Selgers forbehold knyttet til salg i Bygg A skal være avklart innen 31.12.2026.

Forsinket levering.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre til eventuelle hindringer som ikke er tatt i betraktning og at disse hindringene kan føre til forsinket overtakelse. Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

#### **OVERTAKELSE**

BYGG B: Ferdigstillelse for Bygg B vil være 1. kvartal 2027, men utbygger vil forsøke å ferdigstille tidligere.

BYGG A: Antatt ferdigstillelse for Bygg A vil være ca. 2. kvartal 2027 forutsatt at byggearbeidene er igangsatt innen 31.12.2026. Selgers forbehold må være avklart innen 10 måneder fra kontraktsinngåelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

## FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

### BYGG A:

Forventet ferdigstilling er 2 kvartal 2027 men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

### BYGG B:

Ferdigstilling 1. kvartal 2027.

Ferdigstillingsfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligen

driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

## **BORETTSLAGET**

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjenning av ny andelseier.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av borettslagets/ sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag/ sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

## **VEDTEKTER**

Det er utarbeidet utkast vedtekter for Borettslaget. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3). Vedtektene er vedlagt. Det tas forbehold om å endre vedtektene i forbindelse med etableringsprosessen. I utkastet til vedtekter er det lagt opp til at det ikke kan gjøres endringer i vedtektene før etter at siste andel i borettslaget er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

## **AREALANGIVELSE**

BRA 42,7 kvm

BRA-i 39,1kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 16.06.2026 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

#### **BRA-i**

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

#### **BRA-e**

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

#### **BRA-b**

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

#### **BRA**

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

#### **Åpent areal**

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

#### **AHL** (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

#### **GUA** (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

#### **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

#### **STANDARD**

Se leveransebeskrivelse fra selger.

#### **ANTALL SOVEROM**

1

#### **BOLIGTYPE**

Prosjektert borettslag

Borettslaget vil bestå av 8 leiligheter (andeler).

#### **EIERFORM**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

#### **BYGGEMÅTE**

Bygget er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre og isolert med mineralull. Ytterveggene har liggende trekledning, og taket er utført som saltak teknet med takstein. Vinduer leveres med 3-lags energiglass. Boligene er oppført i henhold til gjeldende forskrifter, herunder TEK17, NEK 400 og Våtromsnormen. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler i gang og bad, samt stålpipeline med mulighet for installasjon av peisovn. Boligene har balansert ventilasjonsanlegg.

#### **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstilt 2027

#### **TOMT**

Tomteareal er ca. 444 kvm på eiet tomt.

Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

#### **PARKERING/GARASJE**

Hver leilighet vil få bruksrett til én parkeringsplass og én utvendig bod som vist på vedlagt situasjonskart. Plassene

ligger på naboeiendom gnr. 59/ bnr. 103. Bruksrettene er tinglyst og følger den enkelte bolig ved et senere salg. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med situasjonskartet som viser den konkrete plasseringen av parkeringsplass og bod tilhørende hver leilighet

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

#### **FORKJØPSRETT**

Det vil være forkjøpsrett for Ringbo sine medlemmer ved videresalg av boligene. Først for andelseiere i borettslaget og så for medlemmer.

#### **BORETT**

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En boretter gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boretter i Borettslaget er overtatt.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Boligen ligger i et område regulert til bolig / forretning/kontor.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/ eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierene/sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

#### **HEFTELSE**

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Erklæring vedrørende vannledning (tinglyst 1957)  
Det er tinglyst en erklæring til fordel for Roa Vannverk som gir vannverket rett til å legge, ha liggende, føre tilsyn med og vedlikeholde vannledninger over eiendommen når dette er nødvendig. Eventuelle skader eller ulemper som påføres grunneier i forbindelse med anlegg eller vedlikehold skal erstattes.

Bestemmelse om veirett (tinglyst 1967)  
Ved deling og salg av eiendom er det etablert en gjensidig rett til adkomstvei i 3 meters bredde over nærmere angitte arealer. Kostnader til opparbeidelse av veien skal deles mellom de berørte partene. Bestemmelsen er av historisk karakter og kan ha betydning for eiendommens adkomstforhold.

Kraftledningsrett til fordel for Hadelands Elektrisitetsverk (tinglyst 1976)

Det er tinglyst en erklæring som gir Hadelands Elektrisitetsverk rett til å ha og vedlikeholde kraftledning med tilhørende master, barduner og anlegg på eiendommen. Erklæringen gir også rett til nødvendig ryddebelt rundt ledningen, adgang for inspeksjon og vedlikehold samt rett til å benytte og eventuelt etablere nødvendige adkomstveier. Rettighetene er stedsevarende.

Bestemmelse om vann- og kloakkledninger (tinglyst 1949)  
Det er tinglyst gjensidige rettigheter knyttet til etablering og vedlikehold av vann- og kloakkledninger over berørte eiendommer. Arbeidene skal utføres slik at minst mulig skade oppstår, og eventuell skade skal erstattes.

Erklæring om avkjørsel til offentlig vei (tinglyst 1949)  
Det er tinglyst erklæring vedrørende privat avkjørsel fra offentlig vei. Eier plikter å vedlikeholde avkjørselen og eventuelle stikkrenner, samt utføre nødvendige endringer dersom dette kreves av veimyndighetene. Forpliktelsen gjelder også for senere eiere av eiendommen.

Kraftledningsrett til fordel for Hadelands Elektrisitetsverk (tinglyst 1985)  
Det er tinglyst en erklæring som gir Hadelands Elektrisitetsverk rett til å ha og vedlikeholde kraftledning med tilhørende anlegg på eiendommen. Erklæringen omfatter blant annet rett til nødvendig ryddebelt, inspeksjon og vedlikehold, samt adkomst til anlegget. Rettighetene er stedsevarende.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **TILVALG**

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som 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.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Kostnader for alle avtalte tilvalg innbetales til meglers klientkonto 5 dager før overtagelse.

Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør. Entreprenør har et administrasjonsgebyr på alt tilvalg. Entreprenøren forbeholder seg muligheten til å ta betalt for de kostnader som påløper ved forespørsel om endringer av tegning/prosjektering eller lignende selv om kjøper ikke velger å foreta disse forespurte endringene.

#### **AVBESTILLING**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag».

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, omfang av kjøkkeninnredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes

som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon kr. 39000,- pr. solgte bolig.  
Oppgjørshonorar kr. 3800,- pr. solgte bolig.  
Ved delinnbetalinger i prosjektet, påløper kr 900,- pr. delinnbetaling i ekstra oppgjørskostnad.  
Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.

Alle priser er eks. mva.

#### **GARANTIER**

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

#### **ENERGIMERKING**

Denne eiendommen er ikke energimerket. Selger vil lenegimerke boligene ved ferdigstillelse. Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet

#### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning.

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

#### **AVTALEBETINGELSER**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med

tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

#### **EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN**

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 25 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

#### **DETALJPROSJEKTERING**

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger

er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

#### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, jfr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

#### **MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN**

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter

Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

### **SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

### **TVISTER**

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

### **FINANSIERING**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

### **FORSIKRING**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

### **VERDIVURDERING**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av

eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/PRISLISTEN**

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

### **VEDLEGG**

Tegninger datert 15.06.26, 16.06.26

Pakke med kommunale opplysninger

Basiskart/situasjonskart datert 15.06.26

Kart over bruksrett til p-plass og boder

Leveransebeskrivelse

Grunnbok datert 03.07.26

Heftelser datert 22.03.1949, 01.07.1949, 25.07.1951,

31.10.1957, 19.06.1967, 26.02.1976, 10.04.1985

Forslag til vedtekter og budsjett datert 29.06.26

Finansieringsplan datert 29.06.26

Trivselsregler datert 29.06.26

Felleskostnader datert 29.06.26

Oversikt over felleskostnader og kostnader til lån datert 29.06.29

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Lars Balstad Karlsen

Tittel: EiendomsMegler

Telefon: 47896777

EiendomsMegler 1 Prosjekt

Adresse: Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

Telefon: 478 96 777

Org.nr.: 953376040

E-post: lars@emlringerike.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 1220265011

Oppdatert dato: 07.07.2026.



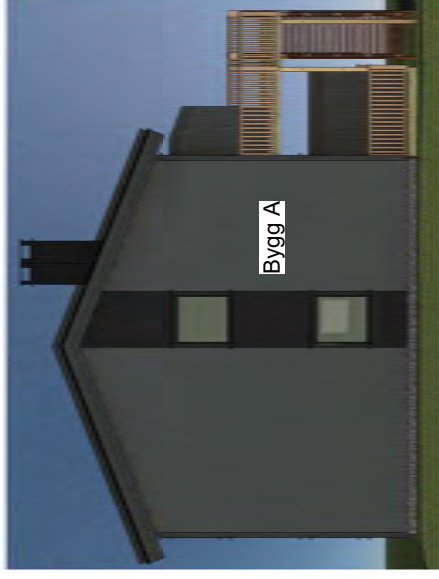
**Fasade - Nord**  
1 : 120



**Fasade - Vest**  
1 : 120



**Fasade - Sør**  
1 : 120



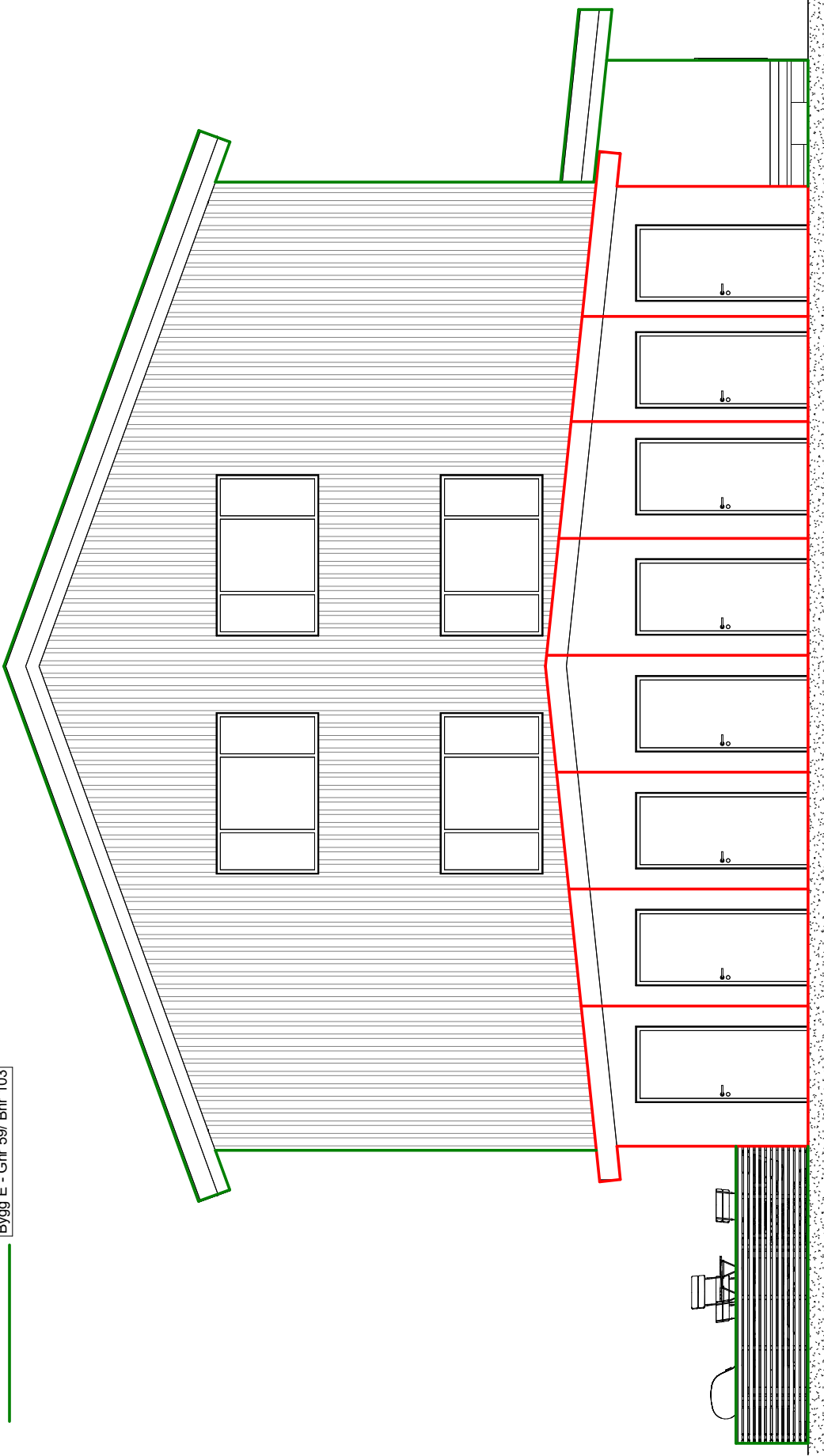
**Fasade - Øst**  
1 : 120

Kalvsjøhagen Eiendom AS  
Fasader

Målestokk	Dato	15.06.26
1 : 120	Tegnet	AK
Akstørrelse		
A3		

Bruksrett - Gnr 59/ Bnr 296

Bygg E - Gnr 59/ Bnr 103



Kalvsjøhagen Eiendom AS

Bruksrett bod - Fasade

Målestokk 1 : 50

Dato 15.06.26

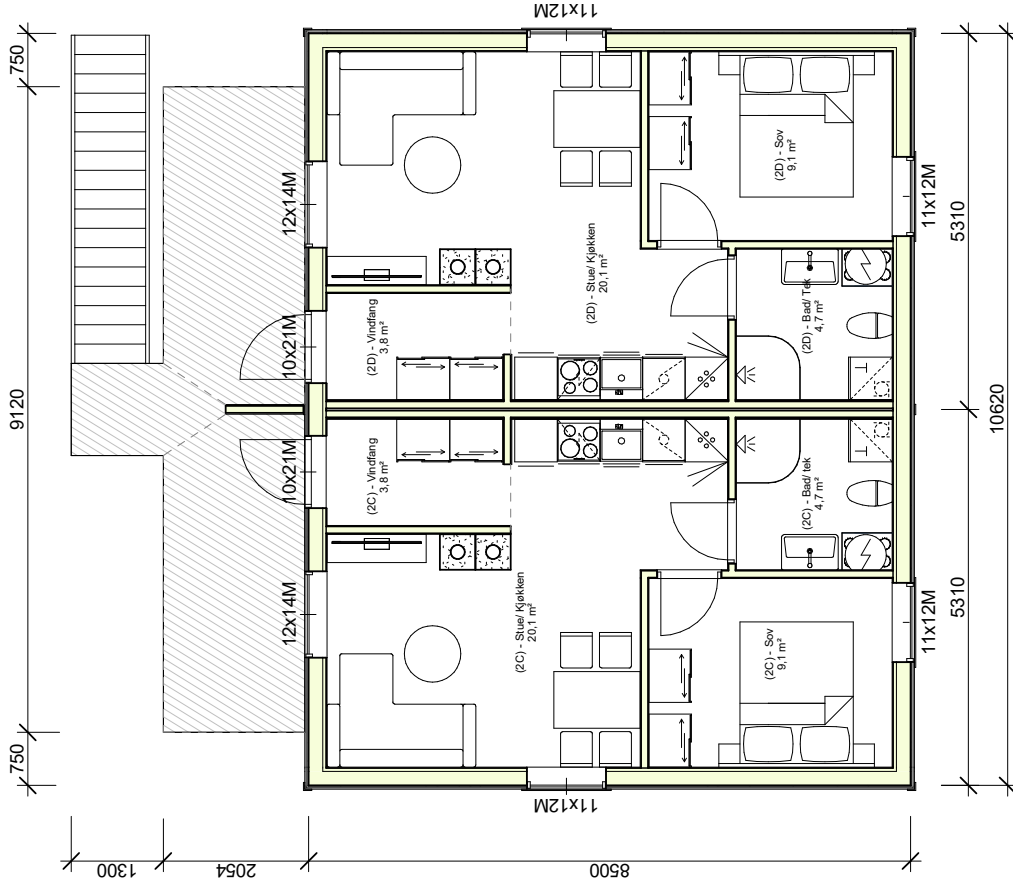
Tegnet AK

Arkstørrelse A3

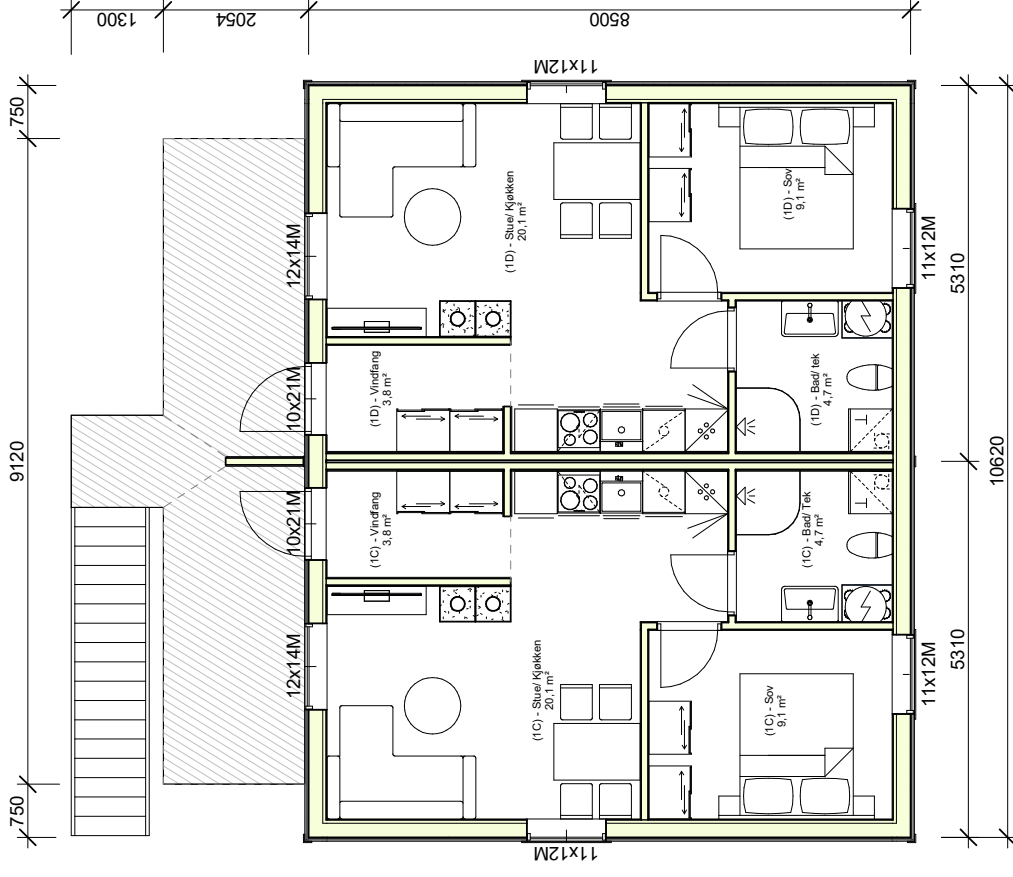


Kalvsjøhagen Eiendom AS  
Situasjonskart

Målestokk	Dato	15.06.26
1 : 350	Tegnet	AK
Arkstørrelse A4		



**Bygg B:**  
 BRA-i pr leilighet = 39,1m<sup>2</sup>  
 BRA-e pr leilighet = 3,6m<sup>2</sup>



**Bygg A:**  
 BRA-i pr leilighet = 39,1m<sup>2</sup>  
 BRA-e pr leilighet = 3,6m<sup>2</sup>

Kalvsjøhagen Eiendom AS

Plan 2. etasje

Målestokk

1 : 75

Date

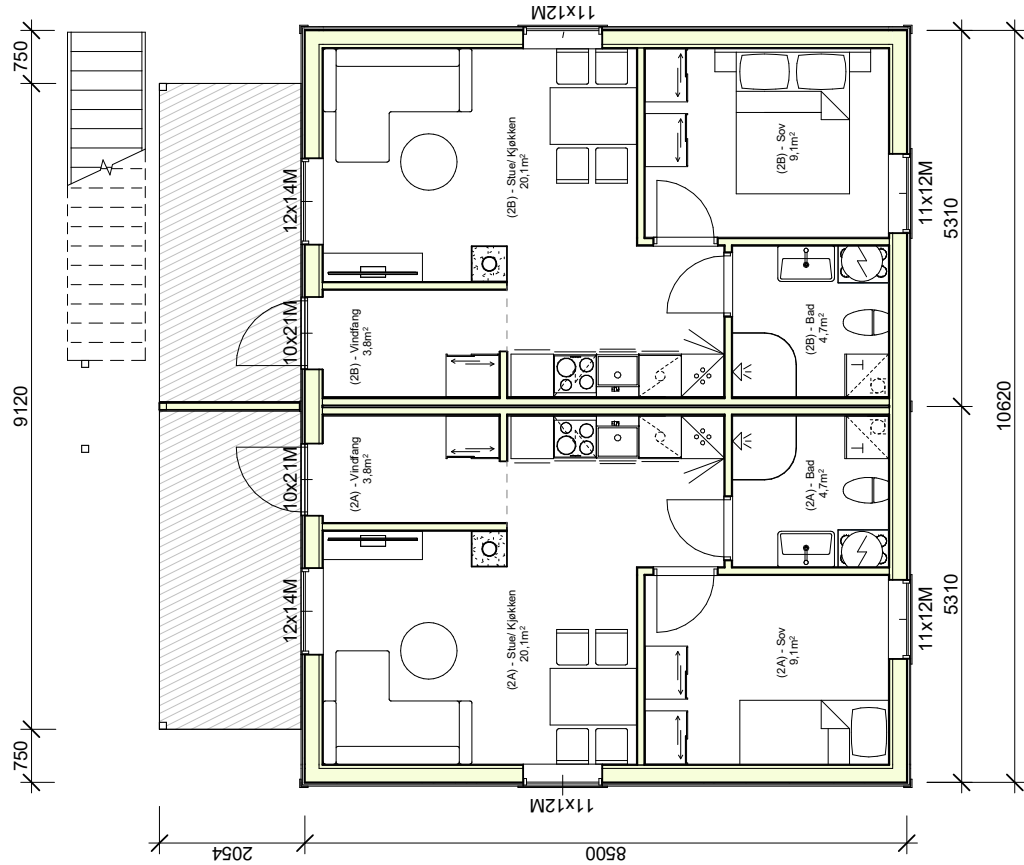
16.06.26

Tegnet

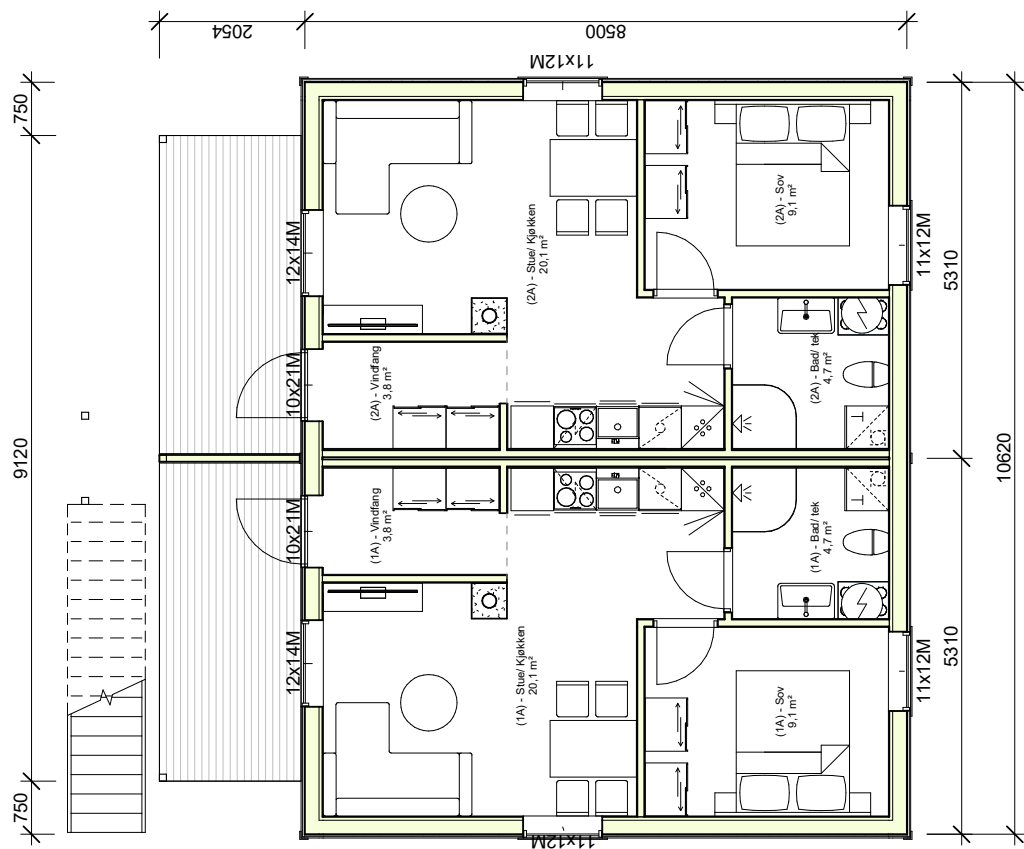
AK

Anstøtelse

A3



**Bygg B:**  
 BRA-i pr leilighet = 39,1 m<sup>2</sup>  
 BRA-e pr leilighet = 3,6 m<sup>2</sup>



**Bygg A:**  
 BRA-i pr leilighet = 39,1 m<sup>2</sup>  
 BRA-e pr leilighet = 3,6 m<sup>2</sup>

Kalvsjøhagen Eiendom AS

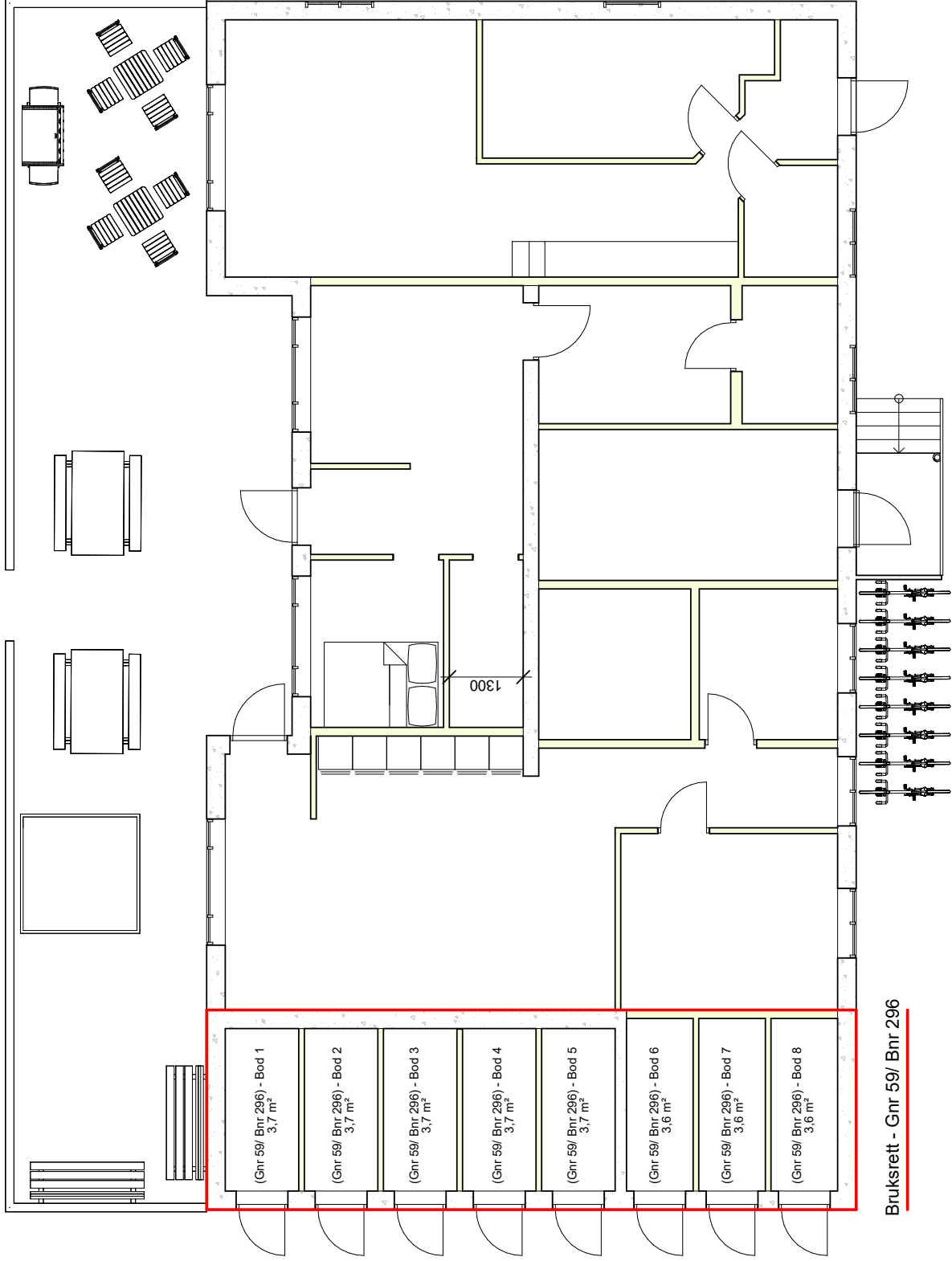
Plan 1. etasje

Målestokk 1 : 75

Dato 16.06.26

Tegnet AK

Akstørrelse A3



**Bruksrett - Gnr 59/ Bnr 296**

Kalvsjøhagen Eiendom AS  
Bruksrett bod - Plantegning

Målestokk

1 : 75

Dato

Tegnet

15.06.26

AK

Arkstørrelse

A4



Kalvsjøhagen Eiendom AS  
Situasjonskart

Målestokk	Dato	15.06.26
1 : 350	Tegnet	AK
Arkstørrelse A4		

# Leveranse beskrivelse Roalinna 8 Leiligheter.

Adresse: Roalinna 24 K, 24L, 24M-H0201, 24M-H0202, 24N, 24P, 24R-H0201 og 24R-H0202.

## **Generelt**

Bygget oppfyller alle krav i samtlige av dagens gjeldende forskrifter; deriblant TEK17, NEK 400 og Våtromsnormen.

## **Yttervegger**

Bygget med bindingsverksvegger av tre, isolert med mineralull.

## **Fasadekledning**

Liggende panel 19x148mm og stående detaljer mellom vinduer som på tegning. Kledning er grunnet og med ett mellomstrøk i fra fabrikk i fargen Dempet Sort.

## **Yttertak**

Saltak tekket med svart takstein.

## **Platting, terrasse og utvendig trapp**

Platting og trapp i imp. 28x120. Vil ikke bli ytterligere overflatebehandlet. Trapp leveres med galvaniserte trinn.

## **Ytterdører**

Ytterdør i fra Harmoni eller lignende i farge dempet sort.

## **Vinduer**

Vinduer leveres med 3 lags energiglass i fra H-Vindu Bauge i utvendig farge dempet sort og innvendig farge Bomull.

## **Utvendige beslag**

Alle utvendige beslag i svart og takrenner og forkantblekk leveres i fargen svart.

## **Parkering**

Parkering på tinglyst plass.

## **Bod**

Utvendig bod som på tegning. Det er lofts luke med integrert stige på leiligheter i 2 etg.. Her er det mulig å etablere gulv på loft.

## **Uteområde**

Parkering på tinglyst parkering. Resterende av tomten er planert og tilsådd.

## **INNVENDIG**

### **Gulv**

Laminatgulv 1-stav Grand Prime Champs Elysees – BerryAlloc i alle rom. Unntak: bad og deler av gang som er flislagt med flis i størrelse 60x60 og Mosaikk i dusj.

### **Innvendige vegger**

Alle rom bortsett fra bad er Smartpanel type skygge/skrå MDF i fargen bomull. Bad har 60X60cm fliser. Utvendig bod er kledd med ubehandlet gips eller pusset mur.

### **Himling**

Himling i alle rom er takplater 60x120cm.

### **Innvendige dører**

Innvendige dører i huset er slett hvite med malte hvite karmen og sorte dørridere i typen sort Miami.

### **Listverk**

Listverk, gerikter og utforinger er ferdig overflatebehandlet i fargen bomull (S 0502Y) fra fabrikk med synlige spikerhull. Listverk leveres glatt med 58mm bredde.

### **Kjøkken**

Kjøkken fra Epoq med Core Grey Mist glatte fronter. Kjøkkenen er gjort klart for integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/ fryser. Stikkontakter over benkeplate etter NEK400. Benkeplate er i 30 mm i typen Calacatta Olympus. Sprutsone over benk er belagt med flis 60x60cm.

### **Bad**

Baderoms innredning glatt hvit med heldekkende servant 80cm. Dusjhjørne har rette dusjvegger i glass. Størrelse 90x90cm. Fliser vegg og gulv 60x60 cm, mosaikk i dusjhjørne.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### **Innbo**

Det er satt av plass til garderobeskap i soverom (skap leveres ikke). Øvrig innbo, løsøre og brunevarer som kommer frem av tegninger og illustrasjoner medfølger ikke.

## **ELEKTROINSTALLASJON**

### **Installasjonsomfang**

Elektroinstallasjon i henhold til enhver gjeldende forskrift (NEK 400). Nødvendige kontakter for tilkobling av komfyr, kjølfrys, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

### **Lysarmaturer**

Det leveres enkle hvite taklamper i alle rom og bod bortsett fra stue og spisestue. Stue og spisestue har punkt i tak for lampe med egen bryter. På inngangsparti/terrasse leveres utelampe ved dør og ett dobbelt stikk.

### **Oppvarming**

Boligene har stålpipes fra Norpeis. Pipe avsluttes i underkant av himling med muligheter for å installere peisovn som tilvalg. Elektriske varmekabler i gang og bad. Det følger med 1 panelovner pr leilighet, denne må kunde montere selv.

### **TV og data**

Huset leveres klargjort for fiber fra Altibox. Selger tegner avtale for fiberaksess. Kunde må selv ta hånd om abonnement.

### **Brannvarsling**

Det leveres brannvarsling etter NEK400

## **SANITÆRANLEGG**

### **Sanitæranlegg**

Anlegget leveres forskriftsmessig med stoppekraner, stakeluker m.m. Varmtvann fra varmtvannsbereder på bad. Opplegg for tilknytning av oppvaskmaskin og vaskemaskin. 1 stk. Utekran på leiligheter i 1 etg. Kraner og dusj garnityr leveres i chrom.

## **VENTILASJONSANLEGG**

Det leveres balansert ventilasjon, aggregat er plassert på bad over varmtvannsbereder.

# ROALINNA BORETTSLAG

29.06.2026

## OVERSIKT OVER ANDELER, BRØK OG FELLESKOSTNADER

OVERSIKTEN ER ETT ESTIMAT, OG VIL KUNNE ENDRES DERSOM SELSKAPETS DRIFTSBUDSJETT ENDRES.

DET ER BUDSJETTERT MED RENTE BETINGELSER GJELDENDE PÅ TIDSPUNKT FOR UTARBEIDELSE AV DOKUMENTENE

TOTALE KOSTNADER VIL VÆRE SUMMEN AV "TOTALE FELLESKOSTNADER" OG VALGT NIVÅ PÅ FELLESGJELD

Forutsetninger lån	
Rente	5,09 %
Lånets løpetid i år	50
Avdragsfrihet i år	20
Nedbetalings tid i år	30
Type lån	Annuitet
Avdrag år 21 i NOK	146 582

Leilighetsnr	Andel	Adresse	Areal BRA-i	Innskudd	Fellesgjeld	Totalpris	FELLESKOSTNADER PER MND			RENTER FELLESGJELD PER MND					Avdrag år 21
							NETTO	TILLEGG	TOTAL	50% fellesgjeld	40% fellesgjeld	30% fellesgjeld	20% fellesgjeld	10% fellesgjeld	
Leil 1	1		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527
Leil 2	2		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527
Leil 3	3		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527
Leil 4	4		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527
Leil 5	5		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527
Leil 6	6		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527
Leil 7	7		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527
Leil 8	8		39,1	1 250 000	1 250 000	2 500 000	1 516	50	1 566	5 302	4 242	3 181	2 121	1 060	1 527

# DRIFTSBUDSJETT

## ROALINNA BORETTSLAG

29.06.2026

Areal borettslag	313
Antall boliger	8

	Beskrivelse	Budsjett
<b>INNTEKTER</b>		
Felleskostnader	Betjene driftskostnader	145 575
TV og internett	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	4 800
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>150 375</b>

	Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
<b>KOSTNADER</b>		
Revisjonshonorar		5 000
Forretningsførerhonorar		36 800
Kontingent boligbyggelaget	Kr. 300 per andel	2 400
Vaktmestertjenester	Brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg	9 375
Admin. IN-lån	Kr. 450,- per andel	5 000
Løpende vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år	16 000
Avsetning vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år	16 000
TV og internett kollektivt	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	4 800
Forsikringer	Bygningsforsikring etc.	25 000
Eiendomsskatt		20 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	5 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, genfors, bankgebyrer etc.	5 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>150 375</b>

**DRIFTSRESULTAT** 0

### FINANSINNT. OG KOSTNADER

Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>0</b>

**ÅRETS RESULTAT** 0

### DISPONERING

Overført til/fra annen egenkapital	0
<b>SUM DISPONERINGER</b>	<b>0</b>

### DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler pr 01.01	0
----------------------------	---

Årets resultat	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0
Årets endring disponible midler	0

Disponible midler pr 31.12	0
----------------------------	---

**ROALINNA BORETTSLAG****OVERSIKT OVER FELLESKOSTNADER OG KOSTNADER TIL LÅN**

Felleskostnadene er ett estimat, og vil kunne endres om selskapets driftsbudsjett endres  
 Det er budsjettert med rentebetingelser gjeldende på tidspunkt for utarbeidelse av dokumentene

Forutsetninger lån	
Rente:	5,09 %
Lånets løpetid i år	50
Avdragsfrihet i år	20
Nedbetalingstid i år	30
Type lån	Annuitet
Avdrag år 21 i NOK	146 582

**ANDELSLEILIGHET NR 1 - 8**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 250 000	1 250 000	5 302	1 566	6 868
60 %	1 500 000	1 000 000	4 242	1 566	5 808
70 %	1 750 000	750 000	3 181	1 566	4 748
80 %	2 000 000	500 000	2 121	1 566	3 687
90 %	2 250 000	250 000	1 060	1 566	2 627
100 %	2 500 000	0	0	1 566	1 566



# TRIVSELSREGLER FOR ROALINNA BORETTSLAG

SIST ENDRET VED STIFTELSEN

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

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

#### **5. Kjøring og parkering**

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

#### **6. Brudd på Trivselsreglene**

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

# VEDTEKTER FOR ROALINNA BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Roalinna borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lunner kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

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

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

### **3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører,

karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader i borettslaget skal som hovedregel fordeles mellom andelseierne etter borettslagets fordelingsnøkkel, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

Kostnader til fiberbredbånd skal likevel fordeles likt mellom andelseierne.

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

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

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

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

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

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

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

### **7-2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag**

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med Ringbo anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med Ringbo og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

### **7-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om

fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



Fasade - Nord  
1:75



Fasade - Sør  
1:75



Fasade - Øst  
1:75



Perspektiv 1



Perspektiv 3



Perspektiv 5



Perspektiv 6



Perspektiv 2

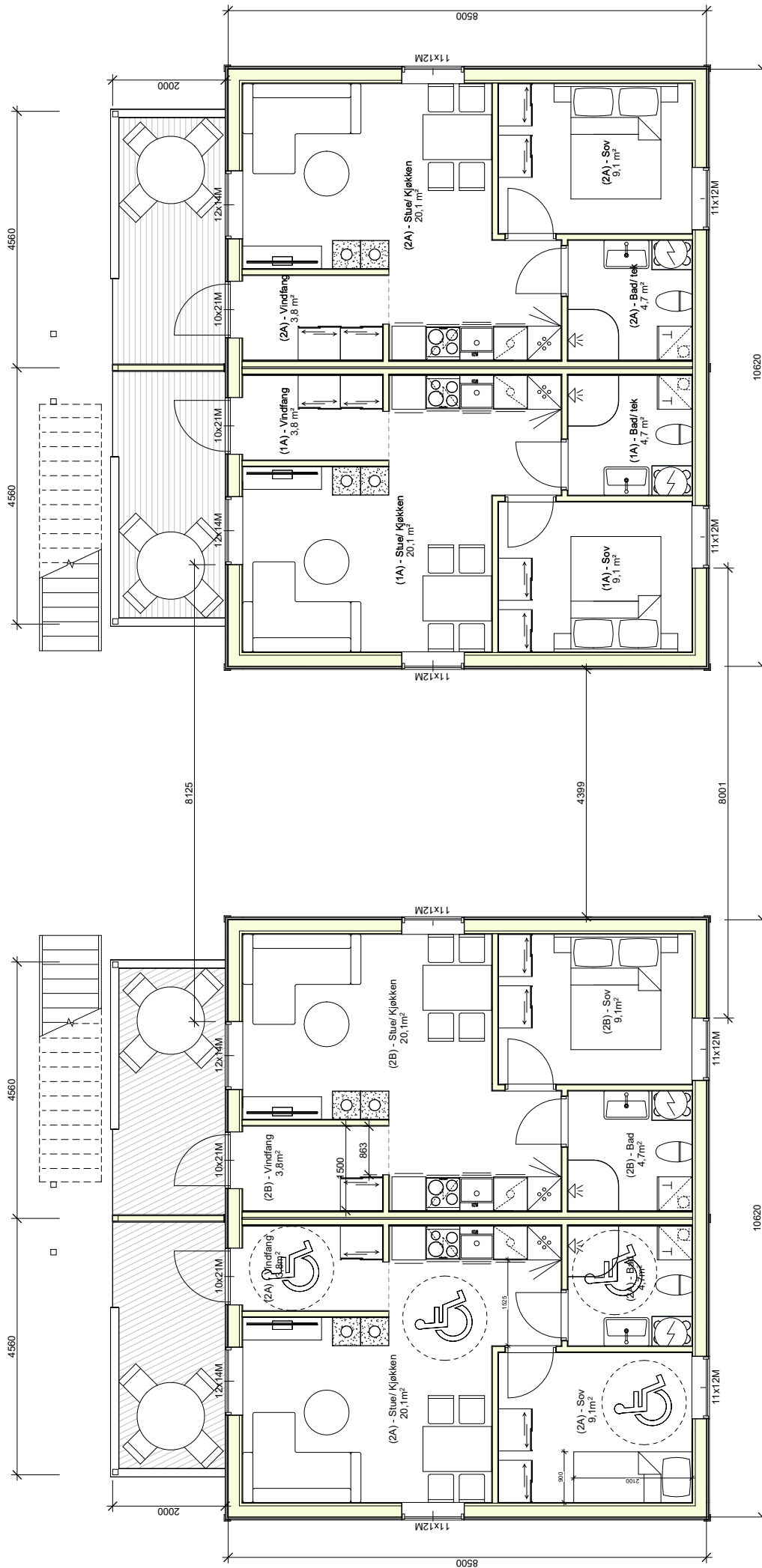


Perspektiv 4

Fasade - Vest  
1:75

Prosjekt	Prosjekt	Start	18.02.20
Oppdragsleder	OPH Eldemø AS	Arkitekt	JAK
Byggherrens adresse	Rosalina 24 - Grens/ Brnt 03 - Lunner	Skisse	1:75
Byggherrens navn	Fasader	Byggherrens adresse	Prosjekt
Byggherrens telefon	Konglet farge + byrstedeløft	Byggherrens telefon	1113
Byggherrens e-post		Byggherrens e-post	

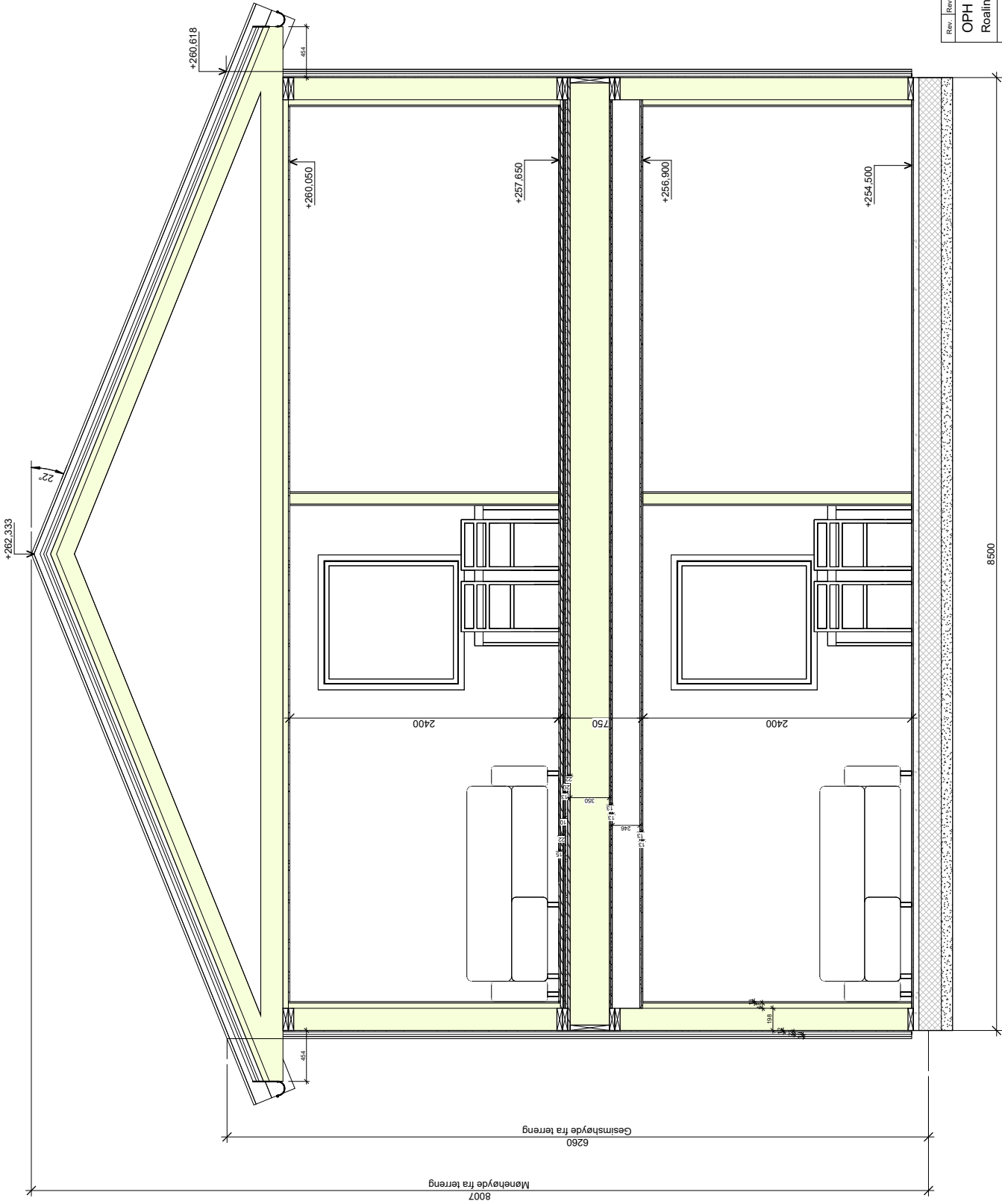




Rev.	Revisjonen gjelder	Utlent	Konf.	Dato
	OPH Eiendom AS			15.01.26
	RoaInna 24 - Gnr103 - Lunner	Målestokk	Tegnet	AK
		1 : 50	Kont.	Checker
	Plan 1.et	Arkivkode	Prosjekt	
		Tegningnr.		Rev.
		<b>A111</b>		



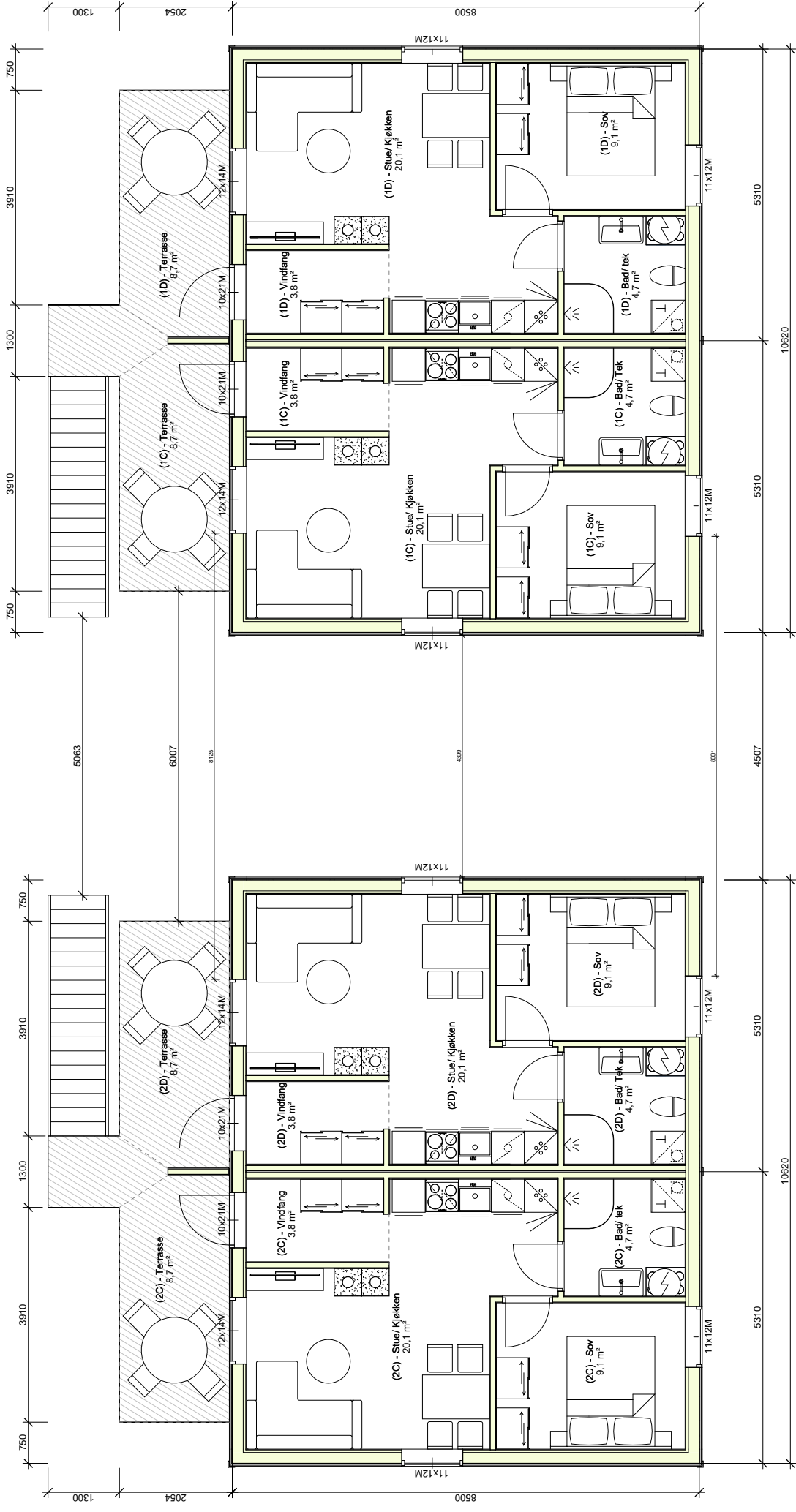




Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utløst	Kont.	Dato
	OPH Eiendom AS	1 : 25		15.01.25	
	Roaltnna 24 - Gnr159/ Bnr103 - Lunner		Tegnet	AK	
			Kont.	Checker	
			Prosjekt		
			Tegningnr.		
			<b>S111</b>		
			Rev.		



TEK BINGG AS



Rev.	Revisjonen gjelder	Uttart	Kont.	Dato
	OPH Eiendom AS	Målestokk	1 : 50	15.01.26
	Roallina 24 - Gnr59/ Bnr103 - Lumer	Tegnet	AK	
	Plan 2.et	Arkivansvar	AZ	
		Tegner		
		Prosjektør		
		Rev.		
		<b>A112</b>		





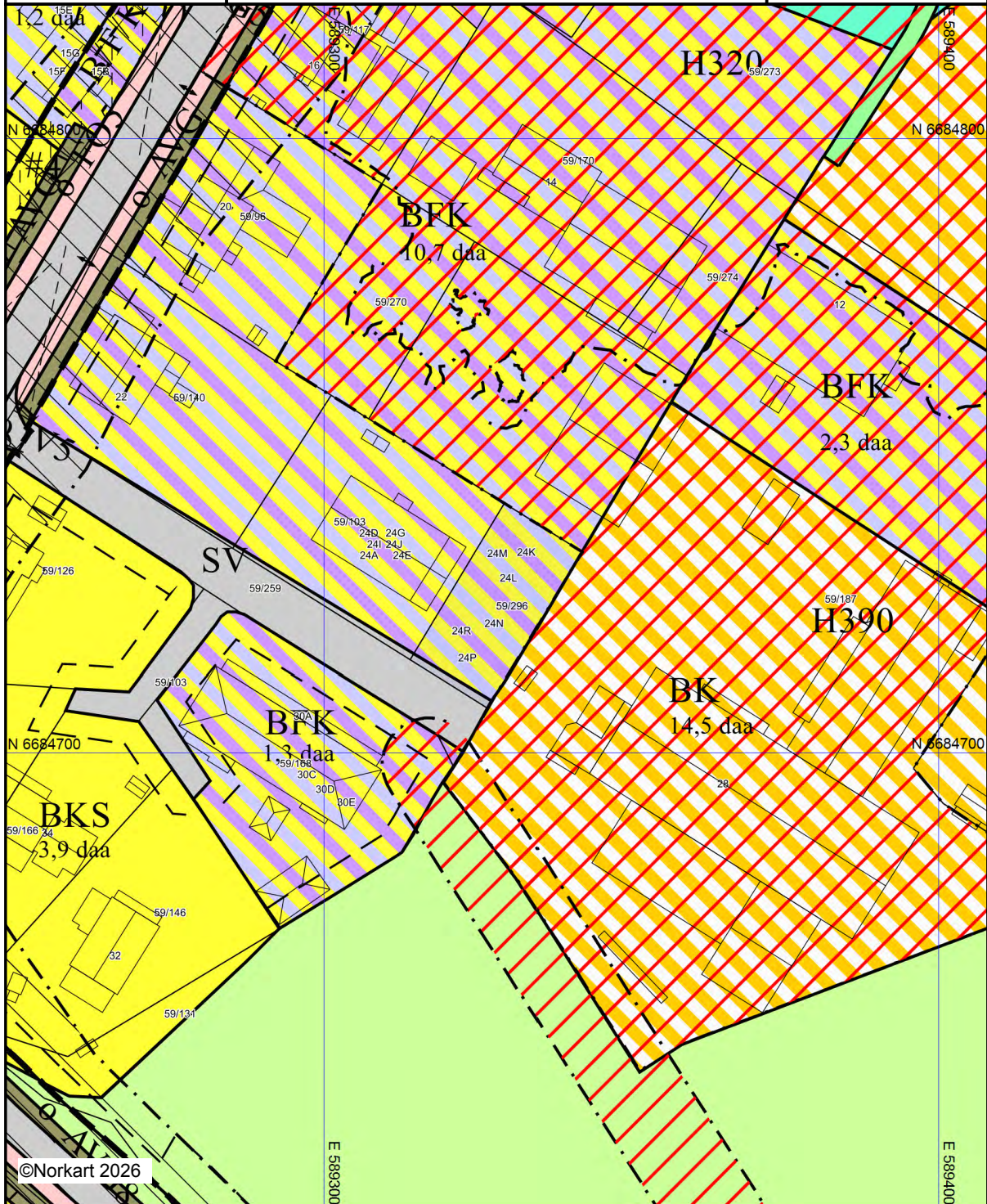
Lunner kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 59/296  
Adresse: Roalinna 24K  
Dato: 16.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Lunner kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 59/296  
Adresse: Roalinna 24K  
Dato: 16.06.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



**PLANBESTEMMELSER**  
(Plan- og bygningsloven § 12-7)

Områderegulering for Roa

Plan-id: 0533-2017-0014

Vedtatt:

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

**DEFINISJONER**

PBL Plan- og bygningsloven.

%-BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter NS-3940.

%-BRA Prosent bruksareal er forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet.

## 1. HENSIKT

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

## 2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

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

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

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

### **GRØNNSTRUKTUR**

(§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

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

#### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

(§ 12-5, 1.ledd nr. 5)

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

#### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

(§ 12-5, 1.ledd nr. 6)

- V - Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone

#### **HENSYNSSONER**

(§ 12-6, jf. § 11-8)

##### **SIKRINGS-, STØY- og FARESONE**

(§ 11-8, 3.ledd, a)

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

#### **BESTEMMELSEOMRÅDE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

(§ 12-7, 2. ledd)

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

#### **BÅNDLEGGINGSSONER**

(§11-8, 3. ledd, d)

- H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

#### **SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN**

(§11-8, 3. ledd, c)

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

### 3. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

#### 3.3 Overvannshåndtering {PBL § 12-7 nr. 14 og 12}

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

- a) Overvannsmengder tilsvarende 20-års regn med klimapåslag (40 %) og 30 års gjentakintervall, skal beregnes med utgangspunkt i Gardermoen nedbørstasjon. Overvannsmengdene skal håndteres lokalt innenfor planområdet, før det ledes mot åpne vannveier etter følgende prinsipp (NORSK VANN's 3-trinnsmodell):
- Trinn 1: Fang opp, rens og infiltrer  
Avrenning fra mindre regn (< 20 mm)
  - Trinn 2: Forsink og fordrøy  
Avrenning fra store mengder regn (20 mm-40 mm)
  - Trinn 3: Sikre trygge flomveier  
Avrenning fra ekstrem regn (> 40 mm)
- b) Overvannshåndtering skal være en integrert del av utearealene og bebyggelsen (grønne/blå tak, dammer, regnbed m.m.). Prosjekteringen skal utføres av foretak med kompetanse på overvann.
- c) Påslipp av overvann til det kommunale avløpsnett er som hovedregel ikke tillatt, men kan godkjennes av kommunen ved særskilte tilfeller.

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

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

#### 3.5 Radon {PBL § 12-7, nr. 4}

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

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

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

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

- a) Innenfor planområdet skal ulike trafikantgrupper prioriteres i denne rekkefølgen:
  - 1. Gående
  - 2. Syklende
  - 3. Kollektivtrafikk
  - 4. Varelevering
  - 5. Privatbiler
- b) Torg og plasser skal legges til rette for myke trafikanter, med bilen som gjest der det er nødvendig. Slike områder skal opparbeides etter prinsippene for sambruk.
- c) Alle nye tiltak, offentlige og felles uterom skal opparbeides slik at de ivaretar kravene til universell utforming. Alle innganger skal være lett tilgjengelige og godt synlige.

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

- a) Midlertidig bruk av områdene som er i tråd med planens intensjoner om å styrke byromskvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.
- b) Rivningstomter tillates ikke brukt til parkering eller lagring.

### **3.9 Handel**

- a) Storvarehandel skal lokaliseres utenfor sentrum, med lett tilgang til hovedveg/motorveg. Med storvarehandel menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre og lignende.
- b) Detaljhandel skal lokaliseres i sentrum med lett tilgang for gående/syklende. Med detaljhandel menes møbler, hvitevarer, brunevarer, bank, post, matbutikk, vinmonopol, apotek og lignende

### **3.10 Støy**

Støyretningslinjen skal oppfylles ved nye tiltak/transformasjon.

### **3.11 Byggetiltak langs jernbanen**

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

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

### 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal plasseres og bygges slik at det gir høy utnyttelse og attraktive uterom, fellesarealer, offentlige rom og grønnsstrukturer.
- b) Der det ikke er fastlagt byggegrenser skal bebyggelsen plasseres med fasade i formålsgrænse mot gater og byrom.
- c) Større trær og vegetasjon som bidrar til å gi området et helhetlig preg skal forsøkes bevart eller erstattes ved nye tiltak innenfor området.
- d) Mønehøyde for alle bygg måles fra overkant møne til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e) Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.
- f) Fasademateriale skal domineres av tre.
- g) Ved etablering av åtte boenheter eller flere skal minimum 50 % av boligene tilfredsstillende krav til tilgjengelighet. For prosjekter med færre enn åtte boliger skal det synliggjøres hvordan deler av bebyggelsen på sikt kan tilfredsstillende krav til tilgjengelighet. Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger.
- h) Parkering:
  - Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye prosjekter avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende krav:

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

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

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

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

i) Brann og rømning:

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

j) Dokumentasjonskrav:

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

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

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

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

k) Renovasjon:

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

l) Boligbebyggelse – B

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

#### **4.2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)**

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

a) Utnyttelse

Maks %BYA=30.

Det tillates 1 garasje per regulert tomt innenfor eiendommens tillatte %BYA.

b) Høyder, terreng

Bolig skal ha maks mønehøyde 9 m eller maks gesimshøyde 7 m. Garasjer har maks mønehøyde 5 meter. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

Terrengnivået skal ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå. Der terrengnivået må endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå, skal bygget ha underetasje.

c) Utforming

Alle typer tak tillates. Takflater skal ha ikke-reflekterende materialer. Det kan gjøres unntak for solcellepaneler. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.

Hovedmøneretningen skal følge koteretningen.

**BFS1:**

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

**BFS2:**

Maks bebygd areal = 35 % BYA

**BFS3:**

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

### **4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

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

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

a) Utnyttelse

Maks %BYA=45.

Det tillates 1 garasje per boenhet innenfor eiendommens tillatte %BYA.

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

b) Høyder, terreng

Terrengnivået skal ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå. Der terrengnivået må endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå, skal bygget ha underetasje. Maks mønehøyde 9 meter og maks gesimshøyde 7 m. Garasje(r) skal ha maks mønehøyde 5 meter. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

c) Estetiske forhold

Alle typer tak tillates. Takflater skal ha ikke-reflekterende materiale. Det kan gjøres unntak for solcellepaneler. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Hovedmøneretningen skal følge koteretningen.

d) Krav til uteoppholdsareal og lekeareal

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> lekeplass/uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Flere boenheter kan anlegge felles lekeplass/uteoppholdsareal gitt at størrelsen tilsvarer min 25 m<sup>2</sup> per boenhet.

### **4.4 Sentrumsformål (S)**

- a) Det tillates følgende formål: detaljhandel, tjenesteyting, kontorer, undervisning, kultur, bevertning, boliger, grøntområder og lekeplass.
- b) Det stilles krav til detaljregulering av S1 for å avklare bruk, utnyttelse, adkomst, høyder og andre krav ved nye tiltak. Kommunen kan gjøre unntak fra detaljreguleringskravet for mindre tiltak, som fasadeendring, ombygging, tilbygg og påbygg.
- c) Ved detaljregulering av sentrumsformål kan kommunen kreve detaljregulering av naturlig tilhørende gatetun.
- d) Utnyttelse  
Min. %BYA=40. Maks. %BYA=75 %.
- Dersom det indre gårdsrommet bygges over med tak i inntil en etasje kan %BYA for etasjen under taket i gårdsrommet være 100 %.
  - Maks %BYA for eksisterende frittliggende bebyggelse som ikke transformeres er 30 %.
- e) Utforming (§12-7 nr. 1)
- Ved etablering av detaljhandel eller kjøpesentre og utvidelse av slike er maks tillatt bruksareal 3000 m<sup>2</sup>.
  - Bebyggelsen skal utformes med kvartalsstruktur med lukkede gårdsrom, eller med side vendt mot grønnstruktur eller friområder.
  - Gårdsrommene skal ha funksjoner som gjør det egnet som møteplass/uteoppholdsareal for beboerne i kvartalet.

- Fasademateriale og vindusformater skal være med å underbygge et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner. Bebyggelse med ensformige fasader skal unngås.
  - Det skal legges opp til variasjon i høyder i bebyggelsen innenfor et kvartal/felt. Høyeste bygg skal plasseres slik at det ikke kaster skygge på felles utearealer eller plasser.
  - Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
- f) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
- Etasjer på bakkeplan med fasade mot offentlig gate, plass eller torg skal være tilrettelagt med publikumsfunksjoner. Fasadene skal være åpne og invitere inn.
  - Parkeringsanlegg, lager eller andre funksjoner som ikke er publikumsrettet tillates ikke med fasader mot offentlige gater og plasser.
  - Balkonger mot offentlige gater, plasser og torg tillates utkraget inntil 60 cm foran fasadelivet, og skal ligge minimum 5 meter over planert terreng.
- g) Det skal settes av og opparbeides areal til uteopphold tilsvarende min. 25 m<sup>2</sup> per boenhet. Uteoppholdsarealene omfatter privat uteplass (balkong, terrasse m.v.) og areal avsatt til felles uteoppholdsareal i og i tilknytning til det enkelte byggeområdet. Felles uterom og offentlige plasser kan inngå i beregning av uterom for boliger dersom de er lett tilgjengelige fra boenheten og har trafiksikker adkomst.
- h) Det skal sikres allment tilgjengelig gangveger gjennom kvartalene.
- i) Gjennom S2 skal det avsettes areal til en gjennomgående gangvegpassasje mellom fortau ved pendlerparkeringen (IP) og Frøystad.

#### **4.5 Storvarehandel, plass og transportkrevende varehandel (F)**

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

- a) Utnyttelse  
Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=85 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 35 % av totalt areal.  
Maks %BYA for eksisterende frittliggende bebyggelse som ikke transformeres er 30 %.
- b) Utforming (§12-7 nr. 1)
- Fasadene mot Hadelandsvegen og Rv. 4/E16 skal utformes med tydelige inngangssoner, skilt som tilpasses det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
  - Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler, areal for renovasjon og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
  - Bebyggelsen kan oppføres med inntil to etasjer og maks møne-/gesimshøyde på 10 m.
- c) Trafikksikkerhet
- Illustrasjonsplan skal vise hvordan hensynet til myke trafikanter, inn- og utkjøring, varelevering og renovasjon inkl. manøvreringsareal m.m. løses.

#### **4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)**

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

- b) Utforming (§12-7 nr. 1)
- Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som tilpasses det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
  - Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
- c) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)  
Uteområdene skal opparbeides med plass for opphold og aktivitet som er tilpasset brukernes behov.
- d) Trafikksikkerhet  
Illustrasjonsplan skal vise hvordan hensynet til myke trafikanter, inn- og utkjøring, varelevering og renovasjon inkl. manøvreringsareal m.m. løses.

#### **4.6.1 Området T1 (Kildal omsorgssenter) har følgende bestemmelser:**

- a) Estetikk og utforming
- Maksimal tillatt byggehøyde er til kote +261.
  - Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takets flate. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasaden, og ikke overstige kote +262,5.
  - Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasade.
  - Bebyggelsen skal ha flatt tak.
  - I forbindelse med hovedinngang og alle felles oppholdsrom skal det være gjennomlys og direkte tilgang til uteoppholdsarealer.
  - Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.
  - Evt. nytt energianlegg skal gis tilsvarende materialitet og utforming som øvrig bebyggelse innenfor formålet.
  - Del av bebyggelse lavere enn kote 250,8 skal ha materialer som tåler å stå under vann. Elektriske punkter og evt. pumpehus må stå høyere enn flomsikkert nivå.
- b) Uteoppholdsareal
- I uteoppholdsareal og park skal sitteplasser være laget av tremateriale.
  - Det skal etableres et atrium på min 400 m<sup>2</sup>, opparbeidet som en felles hage. Området skal minimum inneholde et overdekket uteoppholdsareal, gangforbindelser mellom de ulike utgangene, sittebenker og vegetasjon i ulik høyde.
  - Det skal etableres en gangvei langs bygget som knytter seg til gangsti langs Vigga.
  - I forbindelse med byggets hovedinngang, skal det etableres et felles uteområde på min. 50 m<sup>2</sup>. Området skal belegges med et permeabelt dekke og området skal møbleres med sitteplasser. Det skal benyttes planter eller plantekasser som avgrensning mot parkeringsarealet. Hovedinngangen skal være overdekket.
  - Trygge gangforbindelser fra byggets hovedinngang til fortau skal markeres i dekket.
- c) Parkering
- Det etableres 26 parkeringsplasser, hvorav 3 skal være HC- parkering. Min. 3 av plassene skal ha ladepunkt for elbil.
  - Det skal etableres min. 14 sykkelparkingsplasser. Min. 50% av sykkelparkering skal være overdekket.
- d) Rekkefølgebestemmelser
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor området T1 skal 26 parkeringsplasser på bakkeplan og i parkeringshus, hvorav 3 HC-plasser og hvorav 3 plasser med ladepunkt for

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

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

#### **4.7 Idrettsanlegg (IA)**

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

##### a) Utforming (§12-7 nr. 1)

- Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som tilpasses det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.

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

- Uteområdene skal opparbeides med plass for opphold og som er tilpasset brukernes behov.
- Alle nye tiltak skal opparbeides slik at de ivaretar kravene til universell utforming. Alle innganger skal være lett tilgjengelige og godt synlige.
- Uteområdene skal legges til rette for aktiviteter gjennom alle årstider.

##### c) Trafikksikkerhet

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

#### **4.8 Lekeplass (LK)**

Det tillates installasjoner og opparbeiding i tråd med formålet.

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

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

#### **4.9 Renovasjon og Post (RP)**

Områdene skal brukes til post og renovasjon.

#### **4.10 Energianlegg (E)**

Innenfor området kan eksisterende trafo-stasjon opprettholdes.

#### **4.11 Vann- og avløpsanlegg (VA)**

Området skal brukes til kommunalteknisk anlegg.

#### **4.12 Bolig/kontor (BK)**

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

#### **4.13 Bolig/forretning/kontor (BFK)**

a) Utnyttelse

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

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

b) Utforming (§12-7 nr. 1)

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

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

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

d) Vilkår for bruk (§12-7 nr.2)

Forretningsformålet skal benyttes til detaljhandel. Storvarehandel er ikke tillatt.

#### **4.14 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT)**

a) Boligbebyggelse:

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

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

Takvinkler godkjennes av kommunen.

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

Byggesøknaden skal inneholde:

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

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

b) Forretning og kombinerte byggeformål:

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

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

Byggesøknaden skal inneholde:

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

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

#### 4.15 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

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

a) Utnyttelse

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

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

b) Utforming (§ 12-7, nr. 1)

- Bebyggelsen kan oppføres med inntil fire etasjer.
- Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som underordnes det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.

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

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

#### 4.16 Forretning/kontor

a) Utnyttelse

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

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

b) Vilkår for bruk (§12-7 nr.2)

Forretningsformålet skal benyttes til storvarehandel, ikke detaljhandel.

c) Utforming (§ 12-7, nr. 1)

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

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

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

#### **4.17 Sentrum/park**

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

#### **4.18 Næringsbebyggelse (N)**

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

#### **4.19 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)**

Det tillates etablering av bensinstasjon og veiserviceanlegg.

##### a) Utnyttelse

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

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

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

##### b) Utforming (§12-7 nr. 1)

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

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

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

### 5.1 Fellesbestemmelser

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

- a) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
  - Der det er mulig skal overvannsløsninger brukes for å bidra til grønne kvaliteter og opplevelsesverdi. Dette kan være som fordrøyningsanlegg med vegetasjon, rennende vann, vannspeil mm.
  - Alle nye samferdselsanlegg skal bidra til god framkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy.
- b) Ved søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, må det gjennom hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for tiltakets:
  - Bredde, høyde
  - sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
  - Plassering av installasjoner som kan påvirke arkitektur og utemiljø: møblering, trapper, ramper etc.
- c) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området skal opparbeides, planeres og utnyttes i henhold til plan og planbestemmelser. Situasjonsplanen skal vise:
  - Tomtegrenser og byggegrenser.
  - Terrengprofiler som angir tiltakets plassering og høyde i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng.
  - Eksisterende og ny vegetasjon/beplantning.
  - Plassering av tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.
  - Adkomst og støttemurer.
  - Overvannshåndtering.
  - Gangveger/-forbindelser vist med bredder og stigningsforhold.
  - Planlagt trafikkregulering og skilting.
- d) Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for alle tiltak som berører riks- og fylkesvegnettet før tiltakene kan settes i gang.
- e) Ved søknad om tiltak langs kommunale veger skal tiltak godkjennes av Lunner kommune.

### 5.2 Veg (SV)

- a) Det skal planlegges for gode løsninger for alle trafikanter, med fokus på trafiksikkerhet, universell utforming og framkommelighet.
- b) I kryssing av, og overgang til fortau og gang- og sykkelveger skal det legges vekt på systemskifter som gir prioriterte løsninger for gående og syklende.

### 5.3 Fortau (SF)

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

#### **5.4 Gang-/ sykkelveg (SGS)**

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

#### **5.5 Trase for jernbane (STJ)**

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

#### **5.6 Kollektivtrase for buss (STK)**

Skal benyttes av skolebuss.

#### **5.7 Kollektivterminal (SKT)**

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

#### **5.8 Parkeringsplasser (P)**

Parkeringsplasser vist i planen skal være allment tilgjengelige.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke og merkes.

#### **5.9 Pendler-/Innfartsparkering (IP)**

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

#### **5.10 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

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

## 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. Nr. 3)

### 6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

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

### 6.2 Blågrønnstruktur (GB)

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

### 6.3 Turveg (GT)

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

### 6.4 Vegetasjonsskjerm (GV)

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

### 6.5 Friområde (GF)

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

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

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

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

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

### **8.1 Bruk og vern av vassdrag (V)**

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

## 9. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

### 9.1 Støysoner (H 220 & H 210)

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

### 9.2 Ras- og skredfare (H 310)

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

### 9.3 Flomfare (H 320)

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

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

### 9.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H 370)

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

### 9.5 Annen fare (H 390)

Mulig forurensning i grunn.

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

### **9.6 Hensyn til kulturmiljø (H570)**

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

### **9.7 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

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

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

### **9.8 Hensyn til naturmiljø (H560)**

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

### **9.9 Frisiktsoner (H140)**

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

## **10. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**

### **#1 og 2 Jernbanekulvert**

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

### **# 3 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser**

Tillatt med fortau i forlengelse av Roalinna

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

### **11.1 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur**

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

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

### **11.2 Grønnstruktur**

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

### **11.3 Skjøtsel av grønnstruktur og elvekanter**

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

### **11.4 Infrastruktur inkl. overvannshåndtering**

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

### **11.5 Forurensning**

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

### **11.6 Sikring mot flom**

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

### **11.7 Høyspent**

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

### **11.8 Gjerdeplikt og sikkerhetstiltak mot jernbanen**

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

BFS1:

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

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

### **11.9 Gangveg i S2**

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

#### **11.10 Utbyggingsavtaler (PBL § 17-2)**

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



# Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 16.06.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	296	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Roalinna 24K, 2740 ROA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2024
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1491/Kommuneplanbestemmelser%202023-2040%20-%20Vedtatt%2014.03.24.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 423 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende <b>Områdenavn</b> KBA
	<b>Delareal</b> 19 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende <b>Områdenavn</b> V
	<b>Delareal</b> 888 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 0533-2017-0014 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0533-2017-0014
<b>Navn</b>	Områderegulering for Roa
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.03.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1611/Planbestemmelser%20vedtatt%20mindre%20endring.pdf">https://www.arealplaner.no/3234/dokumenter/1611/Planbestemmelser%20vedtatt%20mindre%20endring.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 19 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Veg <b>Feltnavn</b> SV
	<b>Delareal</b> 423 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/forretning/kontor <b>Feltnavn</b> BFK



Lunner kommune

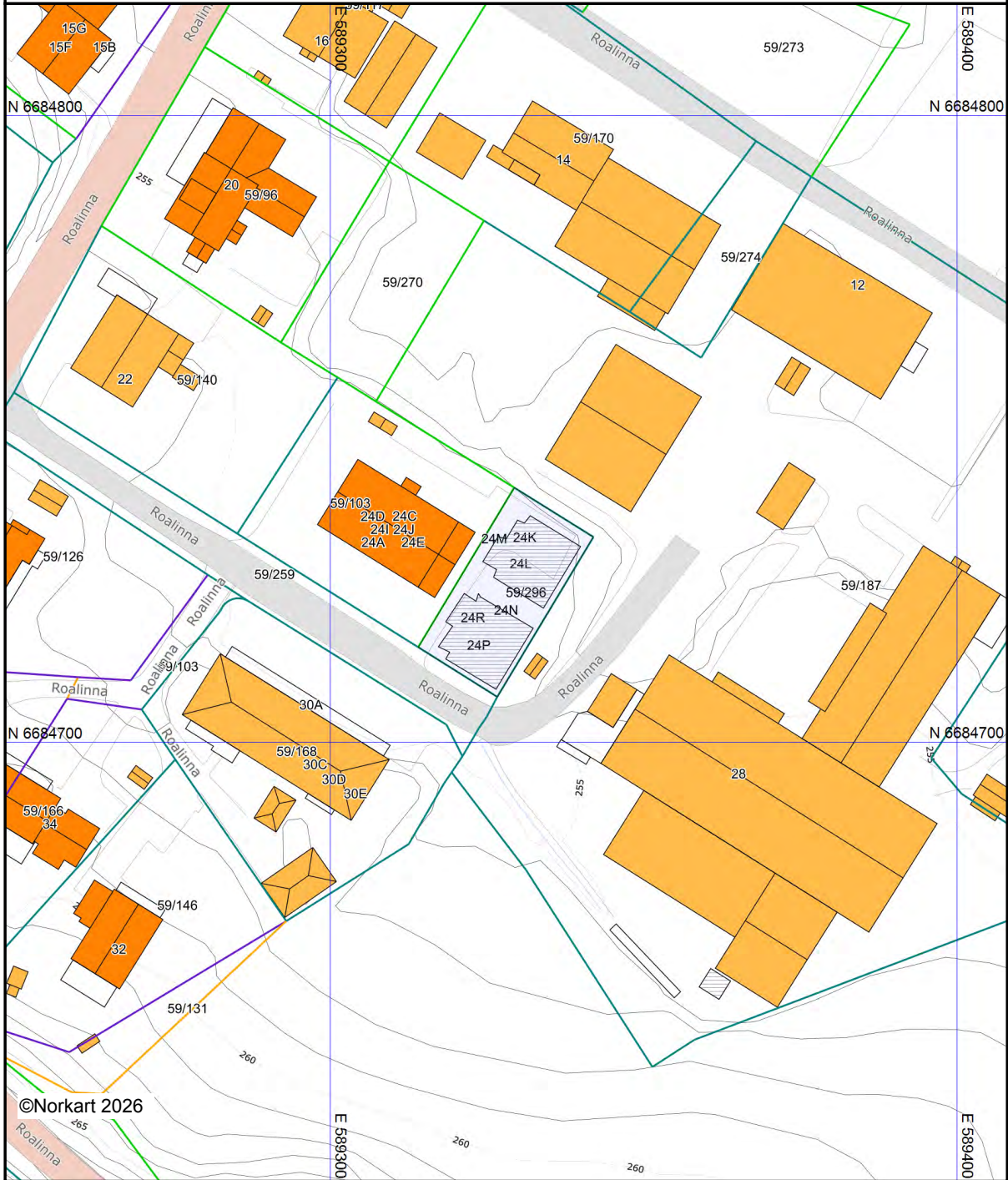
# Grunnkart

Eiendom: 59/296  
Adresse: Roalinna 24K  
Dato: 16.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

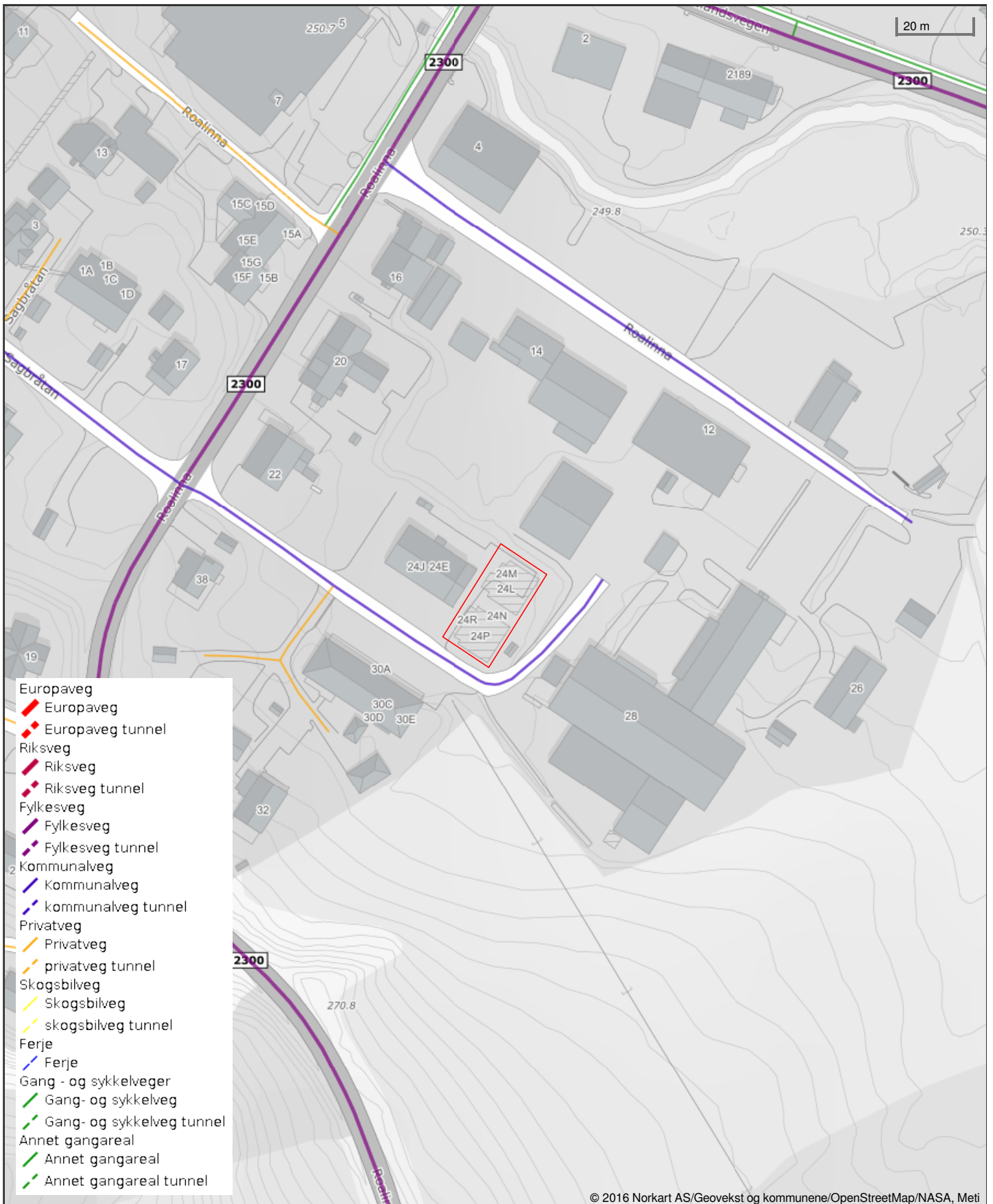


©Norkart 2026

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



# Vegstatuskart for eiendom 3234 - 59/296//

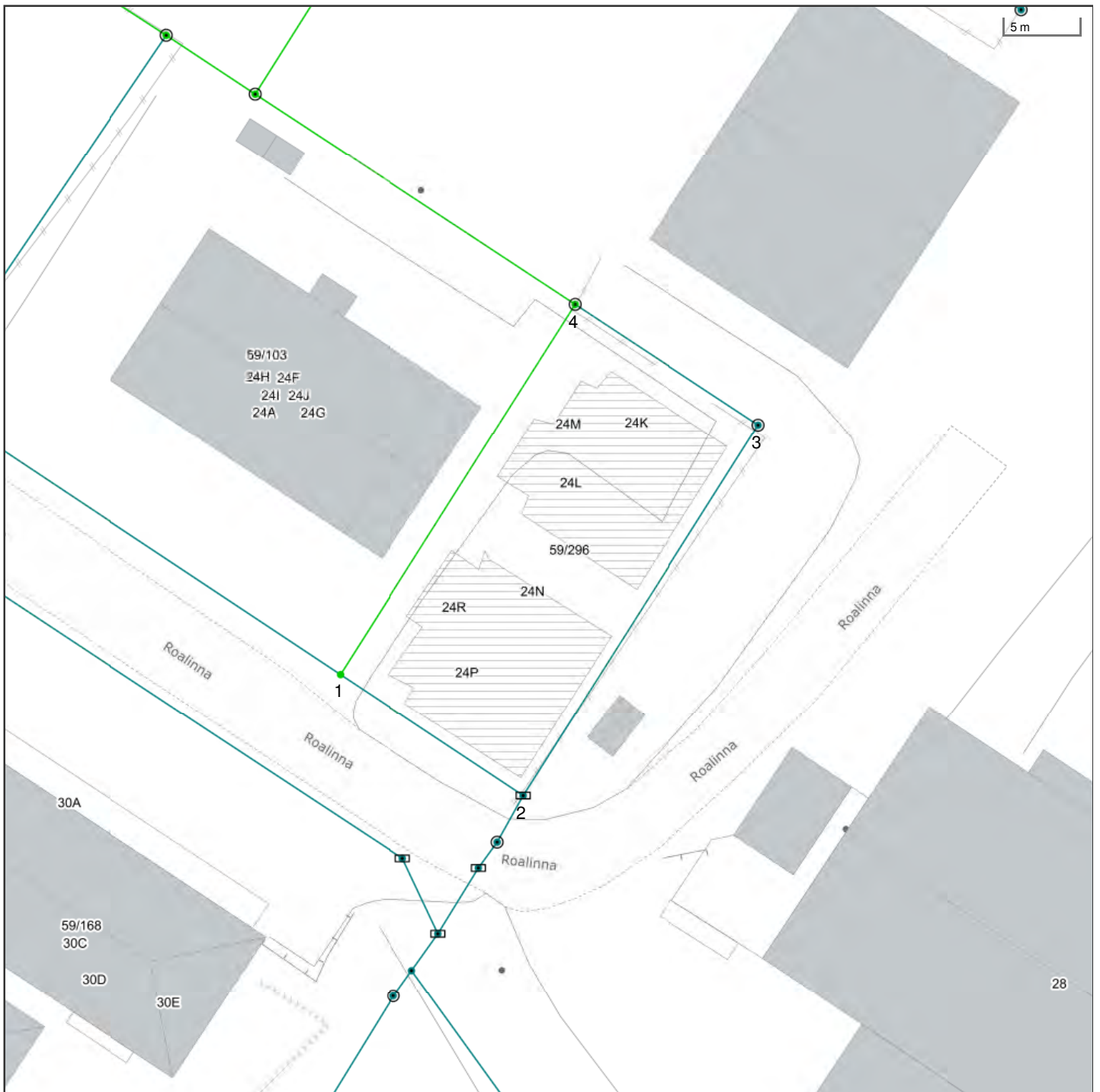


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



# Eiendomskart for eiendom 3234 - 59/296//



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

- |           |                        |       |  |   |                              |   |                                  |                                   |
|-----------|------------------------|-------|--|---|------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| -----     | Eiendomsgr omtvistet   | ----- | Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● | Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent |                                   |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant    | ----- | Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● | Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ | Grensepunkt - bolt               |                                   |
| -----     | Hjelpelinje fiktiv     | ----- | Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● | Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ | ⊗                                | Grensepunkt - kors                |
| .....     | Hjelpelinje punktfaste | ----- | Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● | Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ | ⊠                                | Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - | Hjelpelinje vannkant   | ----- | Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● | Grensepunkt nøyaktig         | ⊙ | ●                                | Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|           |                        | ----- | Eiendomsgr uviss nøyaktighet               | ● |                              | ⊙ | ●                                | Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	443,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6684725	<b>Øst</b>	589324,7

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6684715,164	589313,99	4 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)	29,73	
2	6684707,24	589326,62	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	14,91	
3	6684732,75	589341,99	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,78	
4	6684740,631	589329,333	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,91	

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	443.6
Etablert dato	17.02.2026	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.02.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper	23.02.2026			59/296
Annen forretningstype	23.02.2026	Sentralpunkt flyttet		
Fradeling av grunneiendom	12.02.2026	DS 07/26	Tinglyst	59/103 (-443,6), 59/296 (443,6)
Oppmålingsforr.	12.02.2026	26/261	19.02.2026	59/187, 59/259

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6684725	589324.7	0	Ja	443.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KALVSJØHAGEN EIENDOM AS S926643800	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Ole Petter Hungerholdt, Sommerroveien 51 3530 RØYSE	

### Adresser

#### Vegadresse: Roalinna 24 K

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	201 Roa	Tettsted	1662 Roa
Valgkrets	3 Roa		

#### Vegadresse: Roalinna 24 L

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	201 Roa	Tettsted	1662 Roa
Valgkrets	3 Roa		

#### Vegadresse: Roalinna 24 M

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	201 Roa	Tettsted	1662 Roa

Valgkrets	3 Roa		
-----------	-------	--	--

**Vegadresse: Roalinna 24 N**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	201 Roa	Tettsted	1662 Roa
Valgkrets	3 Roa		

**Vegadresse: Roalinna 24 P**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	201 Roa	Tettsted	1662 Roa
Valgkrets	3 Roa		

**Vegadresse: Roalinna 24 R**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2740 ROA	Kirkesogn	03090301 Lunner
Grunnkrets	201 Roa	Tettsted	1662 Roa
Valgkrets	3 Roa		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301580015		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.04.2026
2	301580080		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.04.2026

**1: Bygning 301580015: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Igangsettingstillatelse 14.04.2026**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	156
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	156
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	117
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.02.2026	20.02.2026	26/122
Igangsettingstillatelse	14.04.2026	14.04.2026	26/122-9

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roalinna 24K	H0101	59/296	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Roalinna 24L	H0101	59/296	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Roalinna 24M	H0202	59/296	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Roalinna 24M	H0201	59/296	39	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	78	0	78	0	0	0
H01	2	78	0	78	0	0	0

### 2: Bygning 301580080: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Igangsettingstillatelse 14.04.2026

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	156
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	156
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	117
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.02.2026	20.02.2026	26/122
Igangsettingstillatelse	14.04.2026	14.04.2026	26/122-9

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roalinna 24N	H0101	59/296	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Roalinna 24P	H0101	59/296	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Roalinna 24R	H0202	59/296	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Roalinna 24R	H0201	59/296	39	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	78	0	78	0	0	0
H01	2	78	0	78	0	0	0

Skjøtel kr. 95,-

717/49-22/5

S k j ö t e .

Underskrevne Mikael M. Frøisli overdrar herved til d'herrer Sivert Buan, f. 28/4-1910 og Halfdan Johnsrud, f. 14/4-1915, for like deler, eiendommene Viggaland II gnr. 59 bnr. 103 og skyld mark 0,58 og Viggaland gnr. 59 bnr. 104 av skyld mark 0,13, begge i Lunner.

Kjøpesummen kr. 9200.- er betalt.

Kjøperne og senere eiere av de kjøpte eiendommer har all gjerdeplikt om de kjøpte eiendommer der hvor denne tidligere har påhvilt selgeren.

Kjøperne og senere eiere av de kjøpte eiendommer har rett til å anlegge og vedlikeholde vann og kloakkledninger over parseller som er- eller senere blir utskilt fra Kildal søndre gnr. 59 bnr. 37 i Lunner. Anlegge- og vedlikeholdsarbeider skal utføres på steder og til tider som volder minst skade. For skadetilføyelser ved de nevnte arbeider svares erstatning som i mangel av mindelig ordning, blir å fastsette ved skjønn etter vassdragslovens regler.

På samme måte skal parseller som er eller senere blir utskilt fra eiendommen Kildal søndre gnr. 59 bnr. 37 i Lunner på de ovennevnte vilkår ha rett til å anlegge og vedlikeholde kloakkledninger over de ved dette skjöte overdratte eiendommer.

P.t. Brandbu, den 19. mars 1949.

Mikael Frøisli

Sivert Buan

H. Johnsrud

Jeg bekrefter at Sivert Buan, Halfdan Johnsrud og Mikael Frøisli alle er over 21 år og har underskrevet dette skjöte i mitt påsyn.

A. Aschim

o.r.sakfører.

AK

## Private avkjørsler fra riksveiene.

184/149-1/2

# ERKLÆRING

Undertegnede S. Buan og H. Johnsrud eier av eiendommen  
Viggaland II gnr. 59 bnr. 103 i Lunner

herred, som har fått tillatelse av veivesenet til å legge privat avkjørsel fra ~~veivesenet~~ fylkesvegarm  
til Roa st. km. 0,060

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra veidirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn veikanten og skal være horisontal 1,5 m fra veikanten der den fører over groft i skjæring og 0,5 m fra veikant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselsveien i fall mot den offentlige vei, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller sole inn på den offentlige vei.
2. Fører avkjørselen over den offentlige veis groft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at groften ikke skades og groftvannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveier og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygget for veivesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved veivesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt der ved avkjørselsveier eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har veitilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som veivesenet måtte finne det nødvendig å påby.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang for tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av veivesenet.

Roa den 29/6-49.

Sivert Buan

Halfdan Johnsrud

Riktig avskrift:

*O. J. Johnsrud*



DAGBOKFØRT

13.04.85 02521

SORENSKRIVEREN I  
HADELAND OG LAND

# Overenskomst

Mellom Hadelands Elektrisitetsverk og Johan Bratli

som eier eiendommene

gnr. 59 bnr. 103 i Linnar

er mot erstatning en gang for alle, Kr. 500,-

inngått overenskomst om stedsevarende rett for Hadelands Elektrisitetsverk til

som ledd i anlegget av høyspentlinjen Kokelambeg Rog

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

Transformatorhus i del 1 mellom g.nr. 59 b.nr. 103  
og g.nr. 59 b.nr. 107 samt midterandig Kokelgjøfles.  
Det kan ikke bygges mer enn kioskens bredde 5 m  
i den Elektrisets tallektet  
Pangroof 7-8 på innsiden baksiden utgås.

Linnar den 28/3 19 85

Hadelands Elektrisitetsverk.

Johan Bratli  
Grunneier

8-6-17- [redacted]  
Pers.nr.

Grunneier

Pers.nr.

Olav Edvard Bache

Thore J. Holvonen

fl.



Dok. avg. kr. 100,-

14/13/76 26/2

# Overenskomst

Mellom Hadelands Elektrisitetsverk og Johan Brotlic

som eier eiendommene g.nr. 59 bnr. 103 Vigeland T. og Tomt nr 3

gnr. 59 bnr. 168 i Lønner

er mot en erstatning en gang for alle, Kr. 200,-

inngått overenskomst om stedsevarende rett for Hadelands Elektrisitetsverk til

som ledd i anlegget av høyspentlinjen Sand - Grúa.

Omlagging av linjen i en lengde av 50m.

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

En A-mast i delst mot g.nr 59 b.nr. 168 og en

AH-mast (transformatormast) i delst mot g.nr 69  
b.nr 7 samt 50m løftstreck.

Raa den 28/1 19 76.

Hadelands Elektrisitetsverk.

Johan Brotlic

Knut Nilsen

080617



H. F. Halvorsen

## § 1.

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

## § 2.

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

## § 3.

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

## § 4.

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

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

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

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

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

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

## § 5.

H.E.V. har rett til å benytte stier, skogs- og gårdsveier og enn videre vei langs ledningen innen det i § 3 nevnte belte, dog kun i fornøden utstrekning og bredde til framdrift av

master og materialer til ledningenes monterings, revisjon og framtidig vedlikehold og til å benytte veier ved ettersyn av ledninger med tilbehør. Det forbeholdes også adgang til å benytte nødvendige forhåndenværende transportveier til og langs ledningen. Hvor det ikke fra før er fornøden framkomstvei, forbeholder H.E.V. seg å anlegge fornøden adkomstvei, likesom det forbeholder seg rett til å utbedre og forsterke eksisterende framkomstveier.

## § 6.

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

## § 7.

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

## § 8.

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

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

## § 9.

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

## § 10.

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

## § 11.

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

## § 12.

Denne overenskomst blir å tinglyse på forannevnte eiendommer.

Stempel kr. 215.-

3014/67 - 19/6.

Til innhefting i panteboka.

**Skjøte.**Undertegnede **Sivert Buan, Roa**født **28/4-1910**  
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til **Johan Bratlie, Roa**adr. født **8/6-1917**  
(Datum og årstall)min/vår eiendom **Viggland II**g.nr. **59** br.nr. **103** av skyld mk. **0,35** i **Lunner** herred<sup>1)</sup>matr.nr. i <sup>1)</sup>for en kjøpesum stor kr. **21.000.- tyveentusen**

som er avgjort på omforenet måte.

Den solgte parsel består på reguleringskartet av 3  
mindre parseller, benevnt som no. 1 - 3 og 4.

Tidligere er solgt parsel no. 2, som består av bruksno.

146 og denne skal sammen med parsel no. 1 og 3 ha

rett til felles vei i en bredde av 3 meter. Denne vei

skal gå over parsel no. 3 langs grensen til bruksno. 126.

Oparbeidelsen av denne vei skal bekostes av begge parter.

Det er ikke opprettet kjøpekontrakt.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Roa den 12. juni 1967.

*Sivert Buan*  
(Utstederens underskrift)

~~Vi~~ jeg bekrefter herved at Sivert Buan  
har underskrevet dokumentet i ~~vårt~~ mitt nærvær og at underskriveren er over  
21 år.

*Arne Heikley*



(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-  
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-  
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig  
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-  
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

*dfk*

Jeg samtykker herved i skjønningen.

Roa den 12. juni 1967.

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

*Sivert Buan*  
(Utstederens ektefelle)

- 1. ....
- 2. *Arne Heikley*



1) Det som ikke passer strykes.

3153/57. 31/10.

Overenskomst.

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

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

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

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

For g.nr. 41.	b.nr. 1.	Løken vestre.....	<i>Karsten Mellan</i>
		Verdi kr. 50,-	femtikroner.
"	41.	" 7-8.	<i>Olav Fjell Ness</i>
		<del>Xx</del> Sannstad .....	
		Verdi kr. 50,-	femtikroner.
"	41.	" 5. Alfheim.....	<i>Anders Blakkum</i>
		Verdi kr. 50,-	femtikroner.
"	59.	" 103. Viggaland II.....	<i>Svein Lukan</i>
		Verdi kr. 50,-	femtikroner.
"	59.	" 126. Dokken.....	<i>Olav Rasmussen</i>
		Verdi kr. 50,-	femtikroner.
"	58.	" 1. Sand.....	<i>Ragna Sand</i>
		Verdi kr. 100,-	etthundrekroner.

Roa den 6. september 1957.  
 .....  
 Form. i A/L. Roa Vannverk.

Til vittherlighet:

*K. Rasmussen*

*Sigve Rasmussen*

✓

Denne overenskomst er etterstemplet her i dag i henhold til lov av 6/8 1897, § 2, jfr. lov av 11/4 1885, § 3 a, mot gebyr kr. 10,00, som er avgjort ved påsatt stempelmerke.

HADELAND OG LAND SORENSKRIVEREMBETE 31/10 1957.

*Glempet kr. 10,-*

Arne Wang.

*137*

# *Notater*

---

# ROALINNA 24K

Nabolaget Roa - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Kildal Roalinna Linje 465	<b>3 min</b>	0.2 km
Roa stasjon Linje RE30, R31	<b>13 min</b>	1 km
Oslo Gardermoen	<b>35 min</b>	

## SKOLER

<b>Lunner barneskole (1-7 kl.)</b> 319 elever, 15 klasser	<b>7 min</b>	4.8 km
<b>Grua skole (1-7 kl.)</b> 143 elever, 9 klasser	<b>8 min</b>	6.1 km
<b>Lunner ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 178 elever, 10 klasser	<b>8 min</b>	0.7 km
<b>Hadeland videregående skole</b> 849 elever	<b>9 min</b>	8.5 km
<b>Nannestad videregående skole</b> 950 elever	<b>26 min</b>	28.6 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lunner Rådhus - Lunner kommune	<b>10 min</b>
Kople Kiwi Roa	<b>12 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

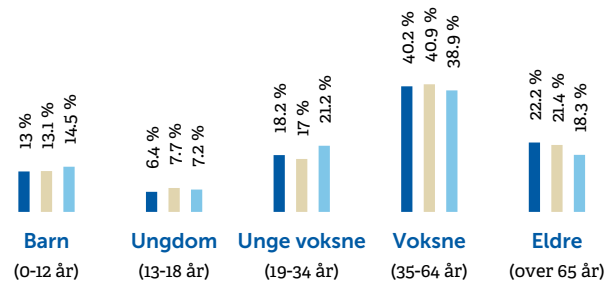
Bra 75/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Roa	1 091	563
Roa/Lunner	2 456	1 210
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Roa barnehage (1-5 år)</b> 38 barn	<b>2 min</b>	0.2 km
<b>Åstroll naturbarnehage (1-5 år)</b> 17 barn	<b>5 min</b>	3.2 km
<b>Kalvsjø barnehage (1-6 år)</b> 74 barn	<b>6 min</b>	3.9 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Roa</b>	<b>11 min</b>	
<b>Bunnpris Roa</b> Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	<b>11 min</b>	1 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 2. Tog



### TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100



### GATEPARKERING

Lett 91/100



### STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

## SPORT

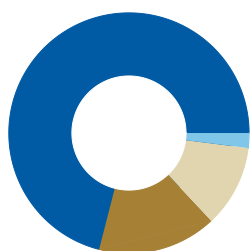
 **Frøystad skole** 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 **Frøystad idrettsanlegg** 8 min   
Fotball, friidrett 0.7 km

 **Spartacus Treningssenter** 7 min 

 **MOVA Gran** 9 min 

## BOLIGMASSE



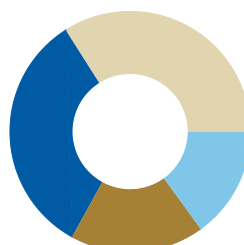
71% enebolig  
11% rekkehus  
2% blokk  
16% annet

## VARER/TJENESTER

 **Granstunet Kjøpesenter** 10 min 

 **Vitusapotek Hadeland - Roa** 11 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



33% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
15% 13-15 år  
18% 16-18 år

## FAMILIESAMMENSETNING

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier

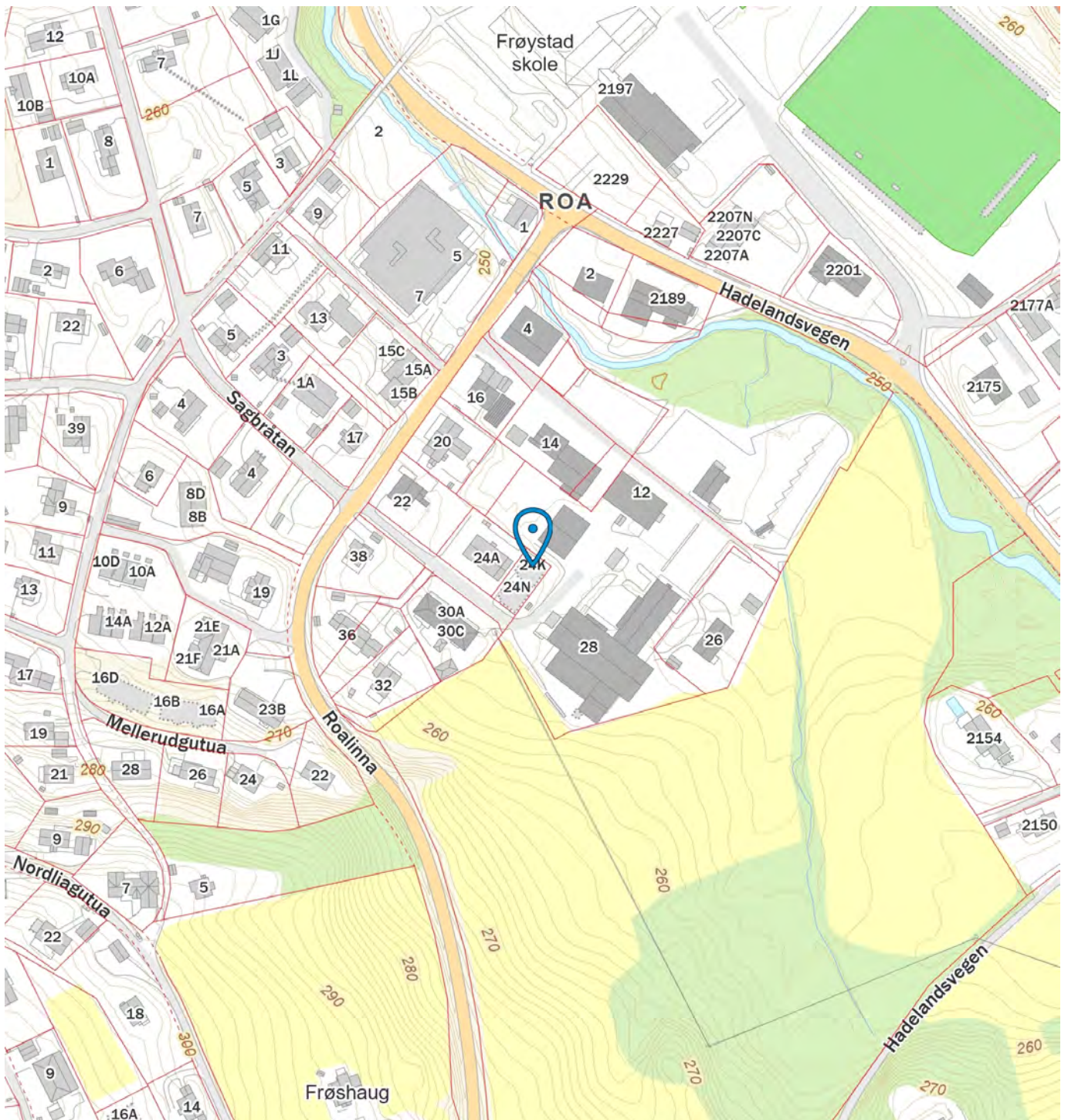


0% 50%

■ Roa  
■ Roa/Lunner  
■ Norge

## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	32%	33%
<b>Ikke gift</b>	50%	54%
<b>Separert</b>	13%	9%
<b>Enke/Enkemann</b>	5%	4%



**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 1220265011 / Megler: Lars Balstad Karlsen

Adresse: Roalinna 24

Gnr: 59

Bolig/leilighet nr.: \_\_\_\_\_

Prospekt oppdatert: 07.07.2026

Kjøpesum iht. prisliste kr: \_\_\_\_\_ Skriver kr: \_\_\_\_\_ 00/100  
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1:  ja  neiJeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1:  ja  nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

**UNDERTEGNEDE 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**UNDERTEGNEDE 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Oppdragsnr: 1220265011  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.07.2026

EiendomsMegler **1**

Lars Balstad Karlsen  
Eiendomsmegler MNEF  
478 96 777  
lars@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Prosjekt  
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS  
Org. nr. 953376040  
Telefon: 478 96 777

eiendomsmegler1.no