



aktiv.

Grønnbekkvegen 55, 1927 RÅNÅSFOSS

**Romslig tomt på 1210 kvm i et barnevennlig område. Tegninger på tomannsbolig fra arkitekt foreligger!**



Eiendomsmegler MNEF

## Espen Skjerme Slorafoss

**Mobil** 926 37 136

**E-post** [ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

## Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Mobil** 414 15 504

**E-post** [oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

# Bygg ditt drømmehjem i et barnevennlig område!

Grønnbekkvegen 55 er en tomt beliggende på Rånåsfoss i Nes kommune. Tomten er på romslige 1210 kvm og gir muligheter for å bygge sitt drømmehjem.

Her bor du med gode solforhold i umiddelbar nærhet til et frodig skogsområde. Skogsområdet byr på idrettsplass, lysløype og akebakke. Videre finnes det lekeplass og utendørs badeanlegg i nærmiljøet. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med både buss og tog, og daglige servicetilbud kan gjøres på Auli.

Det foreligger tegninger fra arkitekt på tomannsbolig. Nes kommune har mottatt søknad om tomannsbolig, men denne er ikke behandlet enda.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 290 000,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106240081
<b>Omkostn.:</b>	Kr 51 390,-		
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 341 390,-		
<b>Selger:</b>	Marius Lyngby Forsberg		
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomt		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1920		
<b>Tomtstr.:</b>	1210.7 m <sup>2</sup>		
<b>Gnr./bnr.:</b>	Gnr. 317, bnr. 23		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	12
Egenerklæring .....	18
Utenomhusplan tomannsbolig - Fra arkitekt .....	22
Tegning tomannsbolig 1.etg - Fra arkitekt .....	23
Tegning tomannsbolig 2.etg - Fra arkitekt .....	24
Tegning tomannsbolig u.etg - Fra arkitekt .....	25
Tegning tomannsbolig fasade nord-vest - Fra arkitekt .....	26
Tegning tomannsbolig fasade øst-syd - Fra arkitekt .....	27
Tegning tomannsbolig snitt - Fra arkitekt .....	28
Matrikkelrapport .....	29
Grunnkart .....	33
Ledningskart .....	34
Vegstatuskart .....	35
Reguleringsplankart .....	36
Planopplysninger fra Nes kommune .....	38
Kommuneplankart .....	39
Sørums kommuneplan 2019-2031 .....	41
Nabolagsprofil .....	76
Tinglyst erklæring/ avtale .....	79
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1210.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Romslig tomt på 1210 kvm med gode solforhold. Det står et uthus/bod på tomten, samt en brønn. Huset som sto på tomten brant ned og grunnmur ble brukt som fyllmasse og gravd ned på tomten da restene ble ryddet.

### Beliggenhet

Tomten ligger i et landlig boligområde på Rånåsfoss i Nes kommune, på østsiden av Glomma. Rånåsfoss ble en del av Nes kommune januar 2020. Området ligger rett ved marka med store, helårs rekreasjonsarealer, tur- og sykkelstier, samt badeplasser og lysløype like i nærheten. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud.

Fra boligen er det kort vei til Rånåsfoss familiebad, som på folkemunne blir kalt Bader'n. Bader'n er et utendørs badeanlegg som ligger i hyggelig og idyllisk til. Her finner du eget barnebasseng, toalett og dusj. Glomma med Bingsfossen ligger også i nærområdet og byr på gode fiskemuligheter.

Rånåsfoss kraftstasjon er bygd i nyklassisistisk stil og er et praktfullt syn, spesielt vår og høst når flommen går over demningen. Mellom Rånåsfoss og Bingsfoss går det en idyllisk natursti langs elven, som er ivaretatt av lokale ildsjeler. Her finner du tett skog og åpne områder med sandstrender hvor man kan dyppe seg i elva. På veien ligger også en populær gapahuk med felles grill. Fredede Rånåsfoss bru er et flott kjennemerke i området. Brua er vakkert lyssatt og i dag gang- og sykkelvei.

Blaker idrettslag for et bredt tilbud til barn og unge i området. I Sørumsand ligger kulturskolen med sang, dans, drama og andre kulturtilbud. På Blaker Skanse ligger det også en ballettskole. For den hesteinteresserte er det mange gode tilbud i nærområdet.

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Extra. Auli senter har et variert utvalg med matbutikk, post, bank, minibank, klær og interiør m.m. Sørumsand, Årnes, Fetsund, Lillestrøm by, Jessheim og Strømmen med et rikt utvalg av servicetilbud ligger også godt innen rekkevidde.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Grønnbekkvegen som ligger ca. 400 meter fra tomten. Det er ca. 900 meter til Rånåsfoss stasjon, hvor det er det tog-avganger hver time til blant annet Lillestrøm og Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Auli, 10 min til Lørenfallet, 10 min til Sørumsand, 15 min til Årnes og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det skolebussordning til Auli barneskole og Runni ungdomsskole. Det finnes videregående skoler i kommunen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Diverse**

Det er strukket fiber fra Telenor fram til tomten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Kommentar fra Nes kommune datert 04.04.2024: Nes kommune har mottatt søknad om tomannsbolig, denne er ikke behandlet enda.

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2) Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. 1 mus i huset før det brant.  
10) Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. 1957/1616-1/9 ERKLÆRING/AVTALE 28.05.1957 Bestemmelse om kloakkledning 1983/9230-1/9. ERKLÆRING/AVTALE 22.11.1983 RETTIGHETSHAVER: KNR:3228 GNR:317 BNR:106 Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Det er også en brønn på tomten. Huset som sto der brant ned og grunnmur ble brukt som fyllmasse og gravd ned på tomten når restene ble ryddet.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt kr. 2157,- for 2024.

Eiendomsskatt for ny bolig beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Info vannavgift**

Privat vann fra Blaker Vannverk. Vanngebyr etter vannverkets satser.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 317, bruksnummer 23 i Nes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3228/317/23:

28.05.1957 - Dokumentnr: 1616 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

22.11.1983 - Dokumentnr: 9230 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:317 Bnr:106  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.09.1919 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3228 Gnr:317 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 871747 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0226 Gnr:117 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 313888 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3034 Gnr:317 Bnr:23

05.06.1978 - Dokumentnr: 3455 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:317 Bnr:9  
Bestemmelse om drene/vann/stikkrenne m.v.

### **Vei, vann og avløp**

Vei og avløp ligger til tomtegrense.

Vann i tidligere enebolig var fra Blaker Vannverk. Vanngebyr etter vannverkets satser.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område for "Boligbebyggelse - nåværende" på kommuneplankartet.

Sørum kommuneplan 2019-2031 - Kommuneplanens arealdel (vedlagt i salgsoppgaven). Interessenter bør sette seg inn i denne.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.  
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i all dokumentasjon fra Nes kommune og eventuelt kontakte Nes kommune ved spørsmål om mulighetene på tomten.

Kjøper er selv ansvarlig for å skaffe alle nødvendige tillatelser fra kommunen for å bebygge eiendommen, og må selv avklare med kommunen hva som eventuelt vil bli godkjent på eiendommen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp



menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 290 000,00))

51 390,- (Omkostninger totalt)

1 341 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 51 390

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr 15.000,- .

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 22.500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, markedsføring, foto, og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.500,- pr time, oppad til kr 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Espen Skjeremo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
[ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)  
Tlf: 926 37 136

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

### **Ansvarlig megler**

Espen Skjeremo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
[ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no) / Tlf: 926 37 136

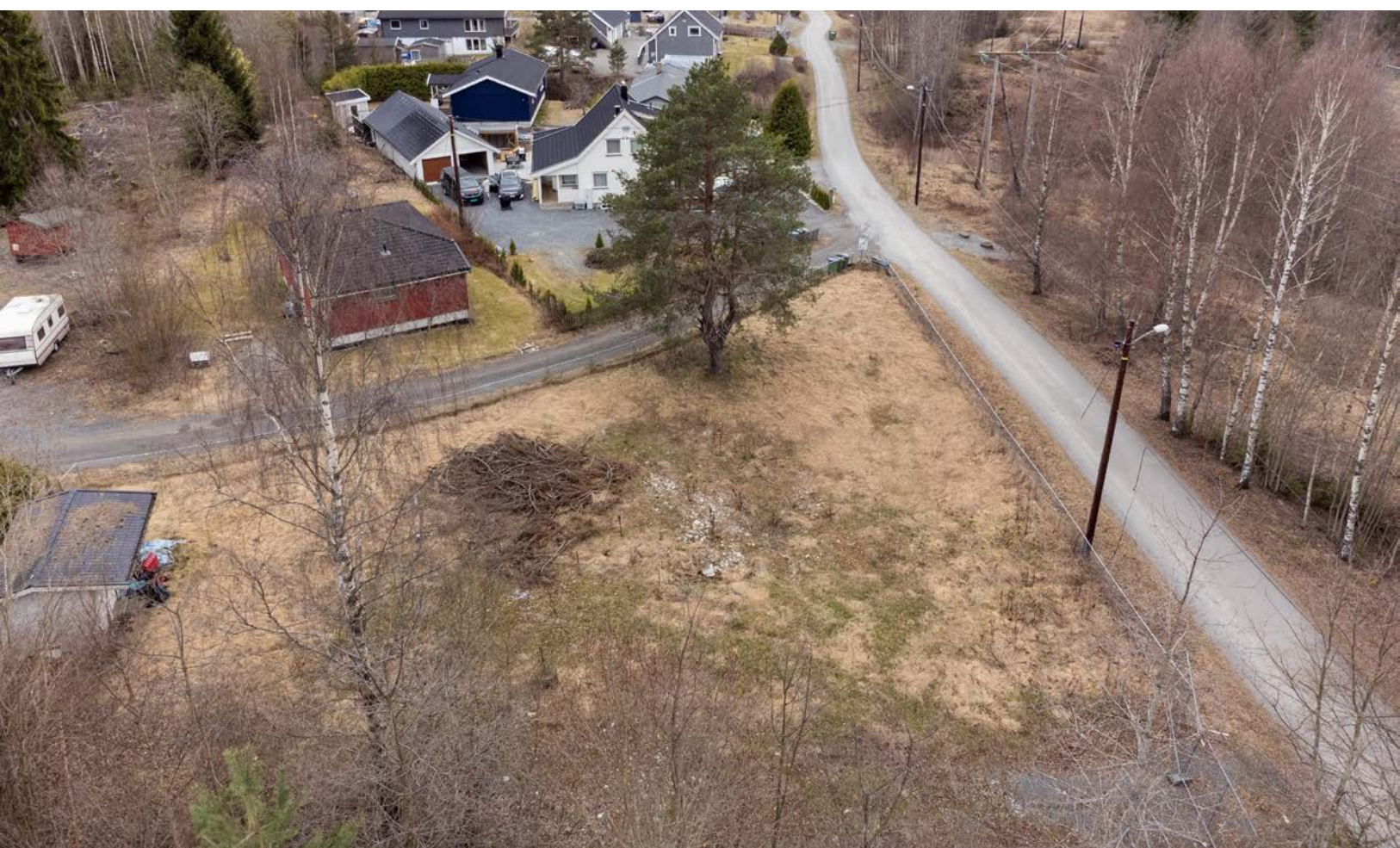
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

### **Salgsoppgavedato**

23.05.2024













# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sørumsand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1106240081	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marius Lyngby Forsberg	
<b>Gateadresse</b>	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106240081

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

1957/1616-1/9 ERKLÆRING/AVTALE 28.05.1957 Bestemmelse om kloakkledning 1983/9230-1/9 ERKLÆRING/AVTALE 22.11.1983 RETTIGHETSHAVER: KNR:3228 GNR:317 BNR:106 Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Det er også en brønn på tomten Huset som sto der brannt ned og grunnmur ble brukt som fyllmasse å gravd ned på tomten når restene ble ryddet.

Document reference: 1106240081

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1106240081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Lyngby Forsberg	7cf71e381f20cfaa9100470a 5aeac2cf680f3ed3	21.03.2024 08:47:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240081

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



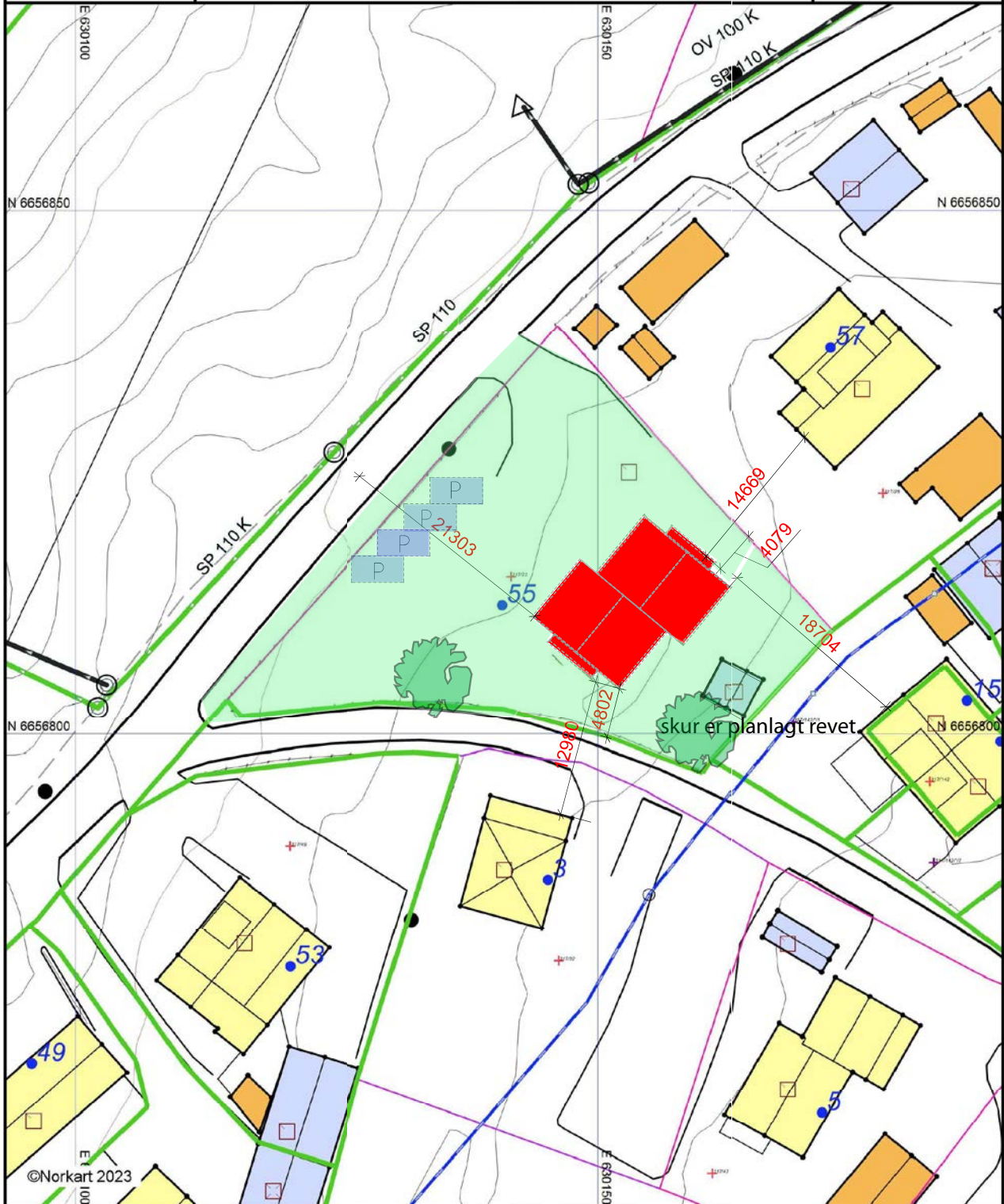
Nes kommune

# Situasjonskart

Eiendom: 317/23  
Adresse: Grønnbekkvegen 55  
Utskriftsdato: 26.06.2023  
Målestokk: 1:500



UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget  
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

UTENOMHUSPLAN

Parkering x 4

Uteoppholdsareal

Nybbygg

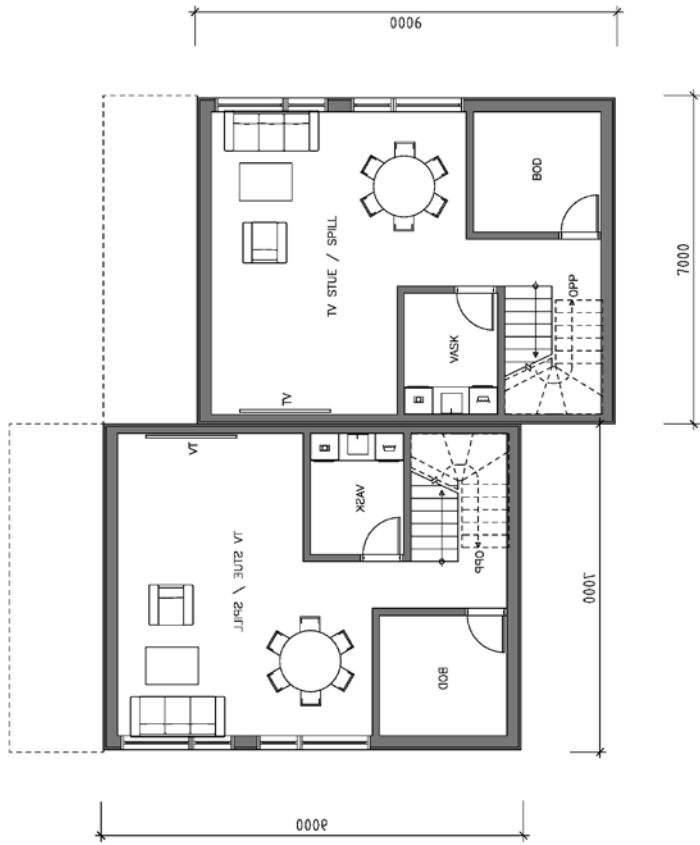




NB! DISSE TEGNINGER ER IKKE BYGGETEGNINGER. AVVIK KAN FORESKAEME VEK. TEKNISKE FORHOLD OG FAKTISKE STEDLIGE FORHOLD ALLE MAL OG HØYDER PÅ DAGENS BOLID SKAL KONTROLLERES, SAMT TYPE OG ANTALL VINDUJØR AV ENTSRENDER PÅ STEDET, VID ENKJØRMONTERING. VID BYT. LUKKARHETER SKAL ARKITEKT KONTAKTES.

SKJN. REV./DATO	REV. ENDRINGEN	GJELDER
TEIGEN ARKITEKTER AS		
ULLF TEIGEN	SVIL ARKITEKT	INNSKJØTT/OMV. 12. 2022 09.10
T. 9008423	teigenarkitekt@online.no	teigenarkitekt.no
TILTAKSIAVER: Merius Lyngby Forsberg		
PROSJEKT: Grønnebekkevegen 55 / Nes		
MÅL: 1:100	G./BNR	317/23
TEGNINGSITTEL: 2 ETG		
TEGNINGSNR. 05	SHEET DATO: 05/09/2023	
SHEET 05 AV 6	TEGNET AV: U.T.	
KONTIR: X.V.   START DATO: 29.03.2023		



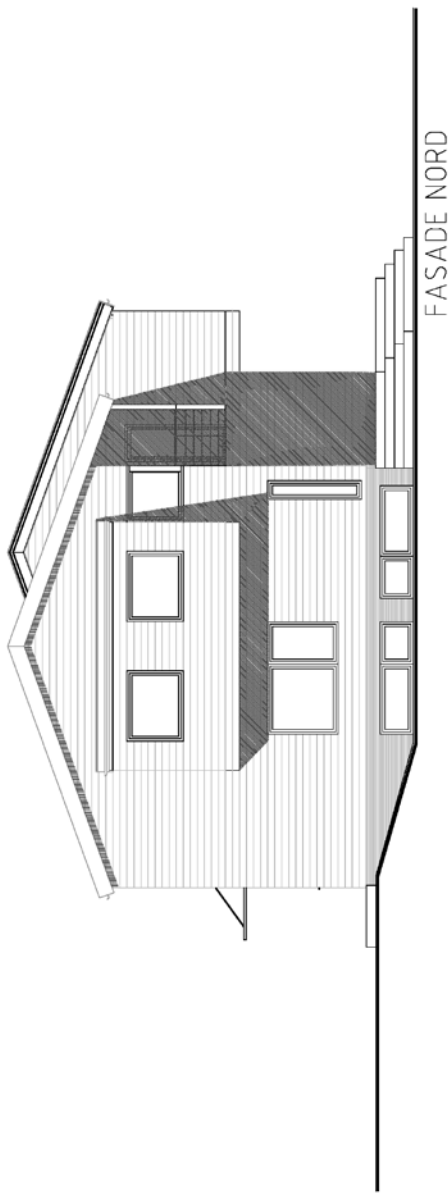


NB! DISSE TEIENINGER ER IKKE BYGGETEIENINGER.  
 AVVIK KAN FORESKOMME VEDK. TEGNINGER OG UTØRSELSE.  
 STEDLIGE FORHOLD ALLE MÅL OG HØYDER PÅ DAGENS BOLIDG  
 SKAL KONTROLLERES, SAMT TYPE OG ANTALL VINDUJØRER  
 AVTRESSENER PÅ STEDET, VID. ENDRINGSMONTERING.  
 VED BYT. LUKKARHETER SKAL ARKITEKT KONTAKTES.

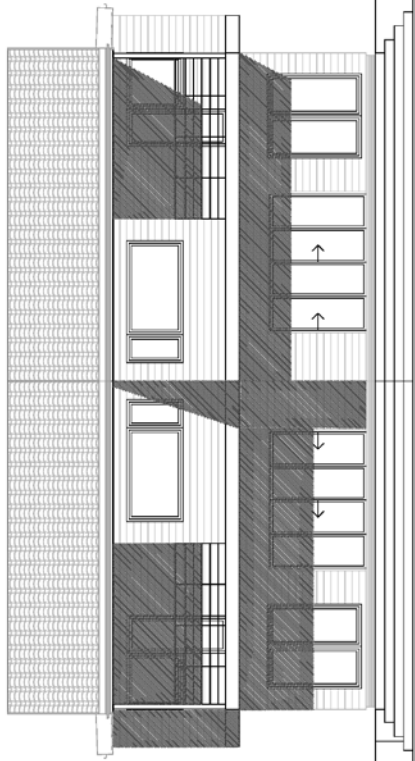
SGN. REV. DATO | REV. ENDRINGEN GJELDER  
**TEIGEN ARKITEKTER AS** | INNSKJEMTOMTEIN 12 2008 OSLO  
 ULF TEIGEN | SIVIL ARKITEKT  
 T. 90086423 | teigenarkitekt@online.no | teigenarkitekt.no  
 TILTAKSNAVER: Merius Lyngby Forsberg

PROSJEKT:  
**Grønnebekkevegen 55 / Nes**

MÅL: 1:100	G/BNR: 317/23
TEGNINGSTITTEL: UETG	
TEGNINGSNR. 08	SHEET DATO:
SHEET 06 AV 6	05/09/2023
TEGNET AV: U.T.	KONTNR: X.V.   START DATO: 29.03.2023



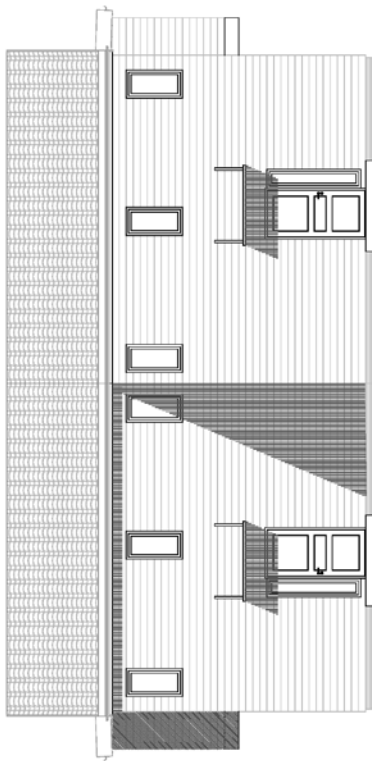
FASADE NORD



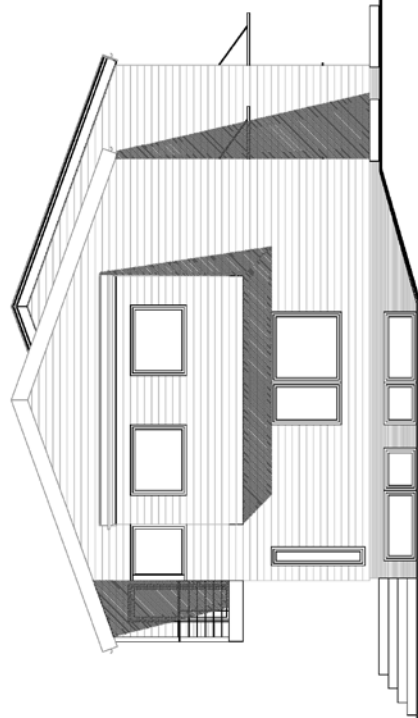
FASADE VEST

NB!  
 DISSE TEGNINGER ER IKKE BYGGETEGNINGER.  
 DE ER UDKASTNINGER, DER ER UDFØRTE I  
 AVYKKE FOR FORESKRIVTE TEGNELSSE- OG  
 STEDLIGE FORHOLD. ALLE MÅL OG HØJDE ER PÅ DAGENS EDLIG  
 SKAL KONTROLLERES, SAMT TYPE OG ANTAL VINDUJØR  
 OG DØRE. I TILFÆLDE AF ENDESKEDS  
 AVENSTRÆKNER PÅ STEDET, VED LØSNINGSMONTERING,  
 VED BYT. LUKKERTHETER SKAL ARKITEKT KONTAKTES.

SKON. REV. DATO	REV. ENDRINGEN GÆLDER
TEIGEN ARKITEKTER AS	
SIVIL ARKITEKT	
LULF TEIGEN	
teigenarkitekt@teigen.no	
T. 90084423	
teigenarkitekt.no	
TILTAKSHVER: Merius Lyngby Forsberg	
PROSJEKT: Grønnebekkvegen 55 / Nes	
MÅL: 1:100	G/BNR 317/23
TEGNINGSTITTEL: FAS NORD - FAS VEST	
TEGNINGSNR. 01	SHEET DATO:
SHEET 01 AV 6	05/09/2023
TEGNET AV: U.T.	KONTR.: X.V.   START DATO: 29.03.2023



FASADE ØST



FASADE SYD

NB! DISSE TEGNINGER ER IKKE BYGGETEGNINGER. ÅR EN BYGGER BRUKER EN AV DISSE TEGNINGER AVIKK KAN FOREKOMME VEDK, TEGNELSNER OG OG FAKTISKE STEDLIGE FORHOLD ALLE MÅL OG HØYDER PÅ DAGENS BILG SKAL KONTROLLERES, SAMT TYPER OG ANTALL VINDUER AVHENGIGT AV BYGGERENS SITT VALG AV MATERIALER OG AVETSENER PÅ STEDET VID ENKONOMISERING. VED BYT, LUKKERHETER SKAL ARKITEKT KONTAKTES.


SKGN. REV. DATO | REV. ENDRINGEN GJELDER  
**TEIGEN ARKITEKTER AS** INNSKJUTINGSVEI 12 2008 OSLO

LULF TEIGEN | SIVIL ARKITEKT  
teigenarkitekter@online.no | teigenarkitekter.no  
T 8008423

TILTAKSHVER: Merius Lysbly Forsberg

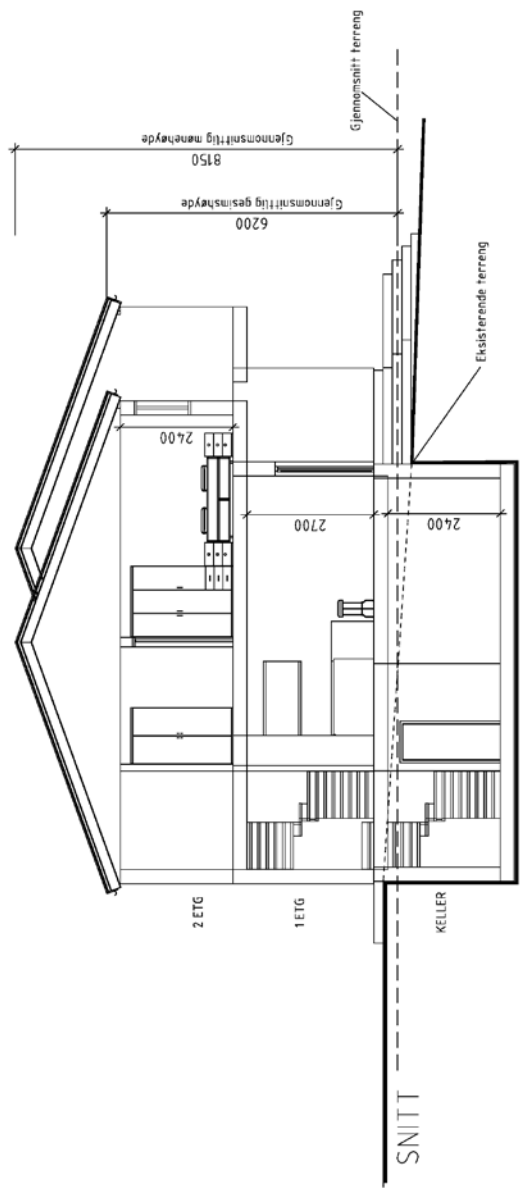
PROSJEKT:  
**Grønnebekkvegen 55 / Nes**

MÅL: 1:100 | C/BNR 317/23

TEGNINGSTITTEL: **FAS ØST - FAS SYD**

TEGNINGSNR. 02 | SHEET. DATO:  
SHEET 02 AV 6 | 05/09/2023

TEGNET AV: U.I. | KONTR.: X.V. | START. DATO: 29.03.2023



NB!  
 DISSE TEGNINGER ER IKKE BYGGETEGNINGER.  
 ÅRBEIDET SKAL GJØRES I SAMMUNING  
 AVKIKK KAN FØRERSOMME VEK, TEKJELNER OG OG FAKTISKE  
 STELDE FORHOLD ALLE MÅL OG HØYDER PÅ DAGENS BILIG  
 SKAL KONTROLLERES, SAMT TYPPE OG ANTALL VINDUJØR  
 AVSTREKKNING OG HØYDE AV ENTSREKNER PÅ STEDET, VID LØSNOMONTERING.  
 VED EVT. UKLARHETER SKAL ARKITEKT KONTAKTES.

SKON. REV. DATO | REV. ENDRINGEN | GJELDER  
 TEIGEN ARKITEKTER AS | INNSJEF/TEIEN 12 BOKS ØSLO  
 ULF TEIGEN | SIVIL ARKITEKT  
 T. 90069423 | teigenarkitektur@online.no | teigenarkitektur.no

TILTAKSHAVER: Merius Lyngby Forsberg

PROSJEKT:  
 Grønnebekkvegen 55 / Nes

MÅL: 1:100  
 G/BNR 317/23

TEGNINGSSTILTEL: **SNITT**

TEGNINGSNR. 08  
 SHEET 03 AV 6

TEGNET AV: U.I. | KONTR: X.V. | START. DATO: 29.03.2023

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRANLY	Beregnet areal	1210.7
Etablert dato	06.09.1919	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	317/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	317/23
Seksjonering Seksjonering	12.02.2014 17.02.2014	14/00647	Tinglyst 24.02.2014	317/142 (-524,6), 317/142/0/1 (330,9), 317/142/0/2 (193,6) 317/1, 317/23, 317/28, 317/139, 317/141, 317/157
Skylddeling Skylddeling	06.09.1919			317/14, 317/23

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6656815.01	630141.7	0	Ja	1210.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FORSBERG MARIUS LYNGBY F121288*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sentervollen 51 4347 LYE	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Grønnbekkvegen 55

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150326567		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	
2	150326567	1	Tilbygg	Bygning revet/brent (BR)	
3	150326575		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

4	150326583		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

### 1: Bygning 150326567: Enebolig (111), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	110
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	110
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2006
Bygning revet/brent		23.02.2021

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	317/23	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	60	0	60	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

### 2: Bygningsendring 150326567-1: Tilbygg, Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	55
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	38
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.02.2019	12.04.2019
Bygning revet/brent		23.02.2021

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	317/23	55	2	1	1	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	0	36	0	36	0	0	0

### 3: Bygning 150326575: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2006

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	317/23	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

### 4: Bygning 150326583: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2006

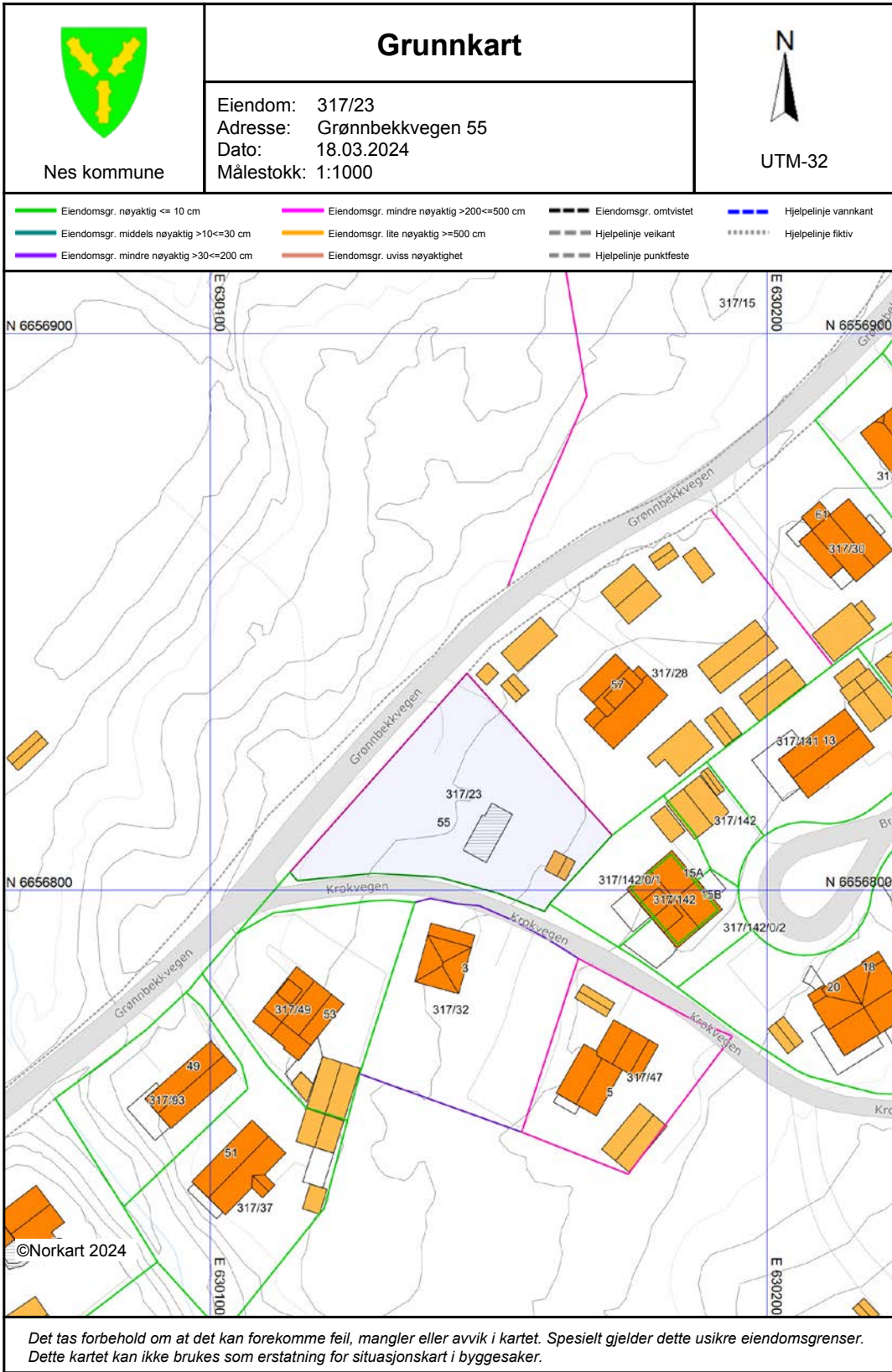
### Bruksenheter

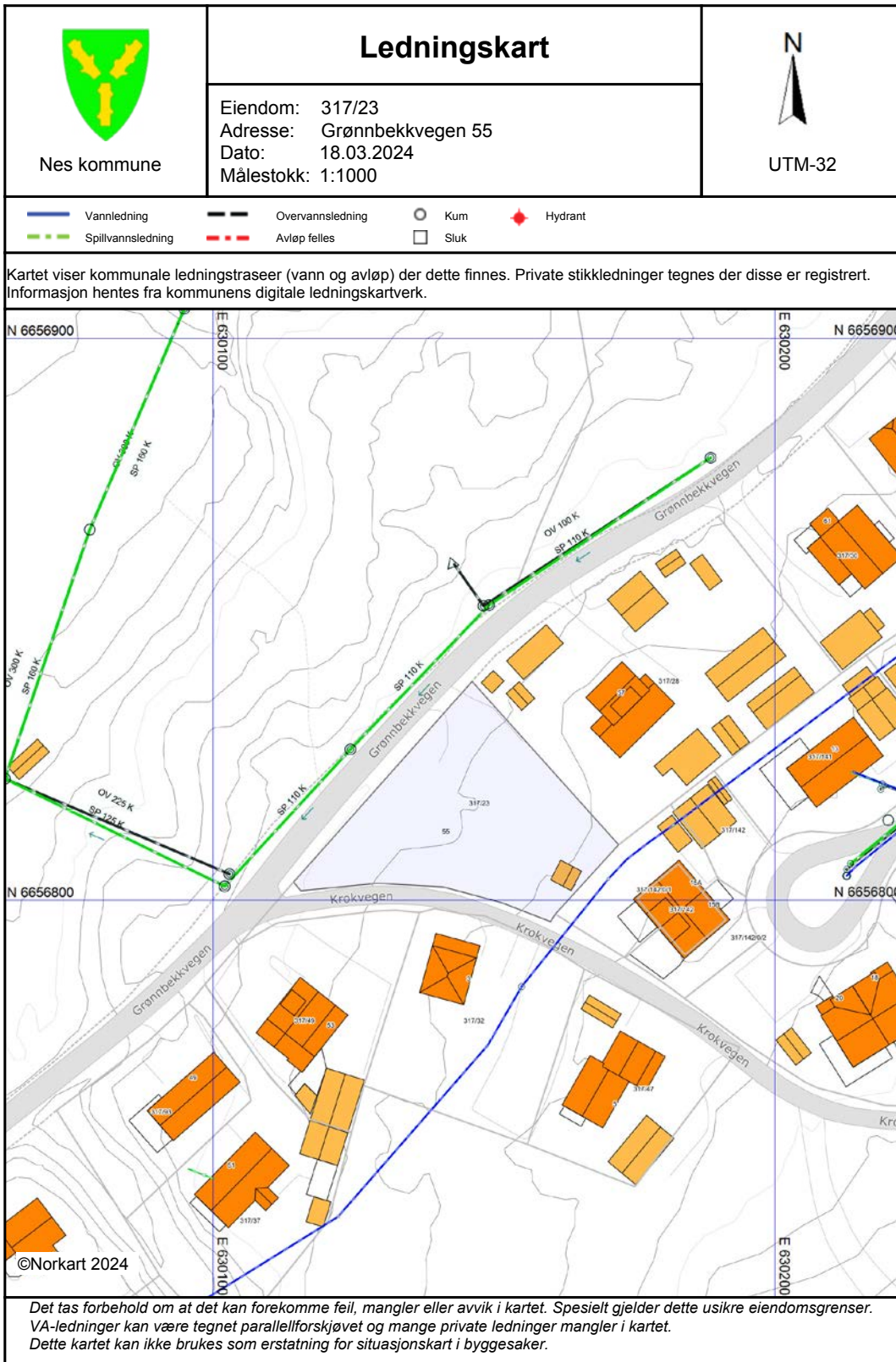
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	317/23	-	-	-	-	-

### Etasjer

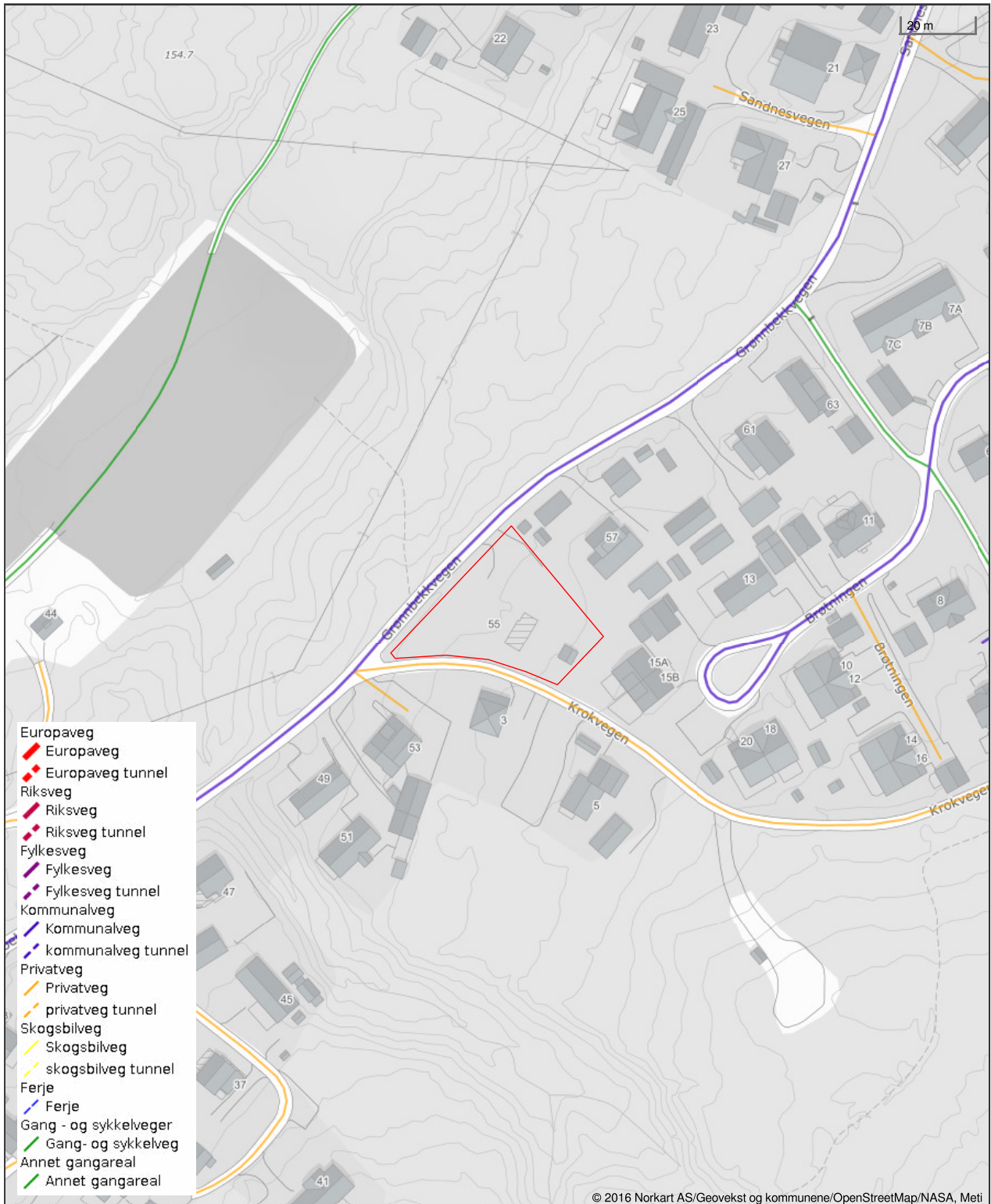
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0







# Vegstatuskart for eiendom 3228 - 317/23//



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



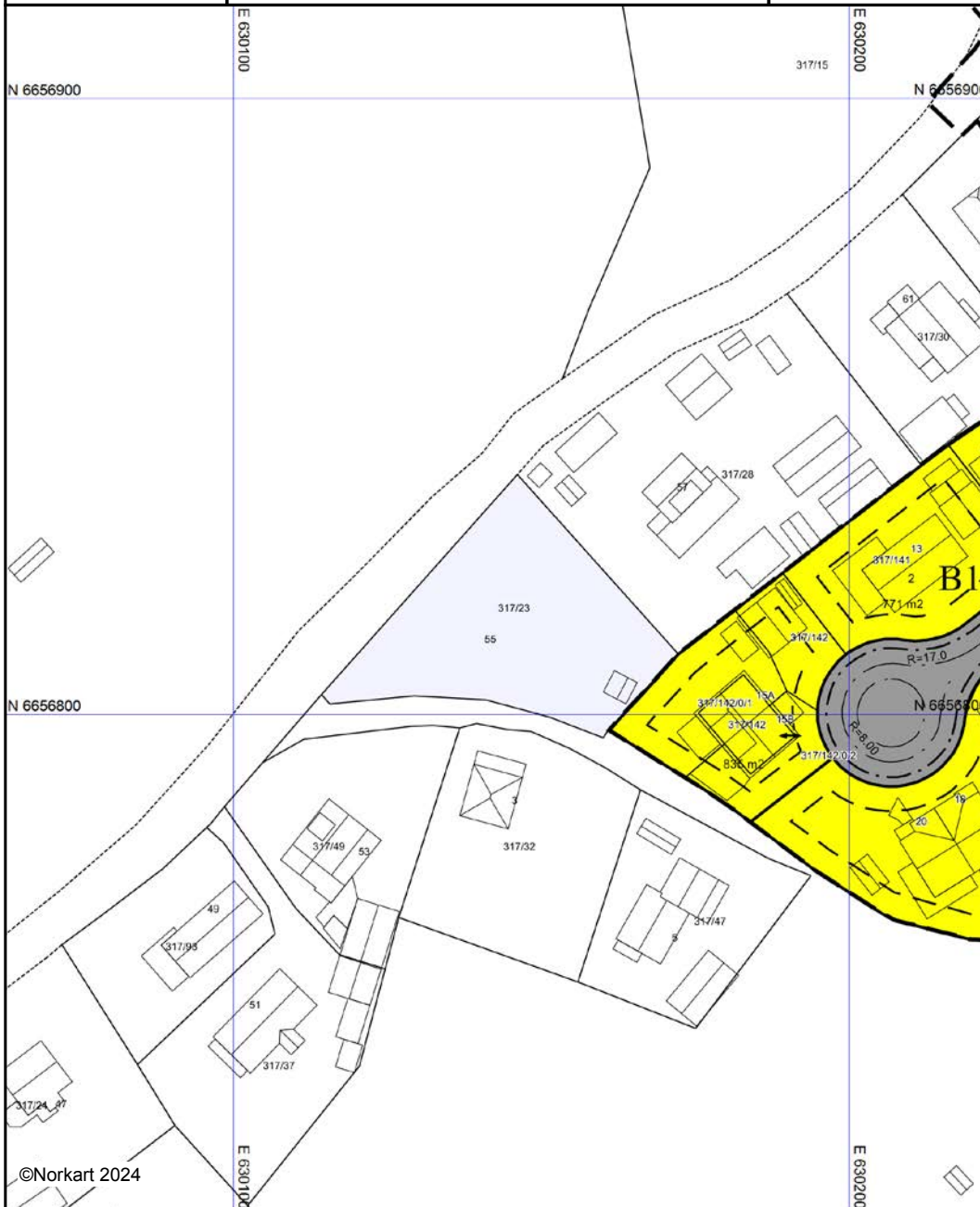
Nes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 317/23  
Adresse: Grønnbekkvegen 55  
Dato: 18.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024


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


## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*  
 Område for boliger med tilhørende anlegg

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,*  
 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg


*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



# Nes kommune

**Adresse:** Rådhusgata 4, 2150 Årnes

**Telefon:** 63 91 10 00

Utskriftsdato: 19.03.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

<b>Kommunenr.</b>	3228	<b>Gårdsnr.</b>	317	<b>Bruksnr.</b>	23	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Grønnbekkvegen 55, 1927 RÅNÅSFOSS								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	Kplan 2019-2031
<b>Navn</b>	Sørum kommuneplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.06.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Kplan%202019-2031/Dokumenter/Sørum%20kp%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20med%20temakart.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Kplan%202019-2031/Dokumenter/Sørum%20kp%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20med%20temakart.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 211 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B11



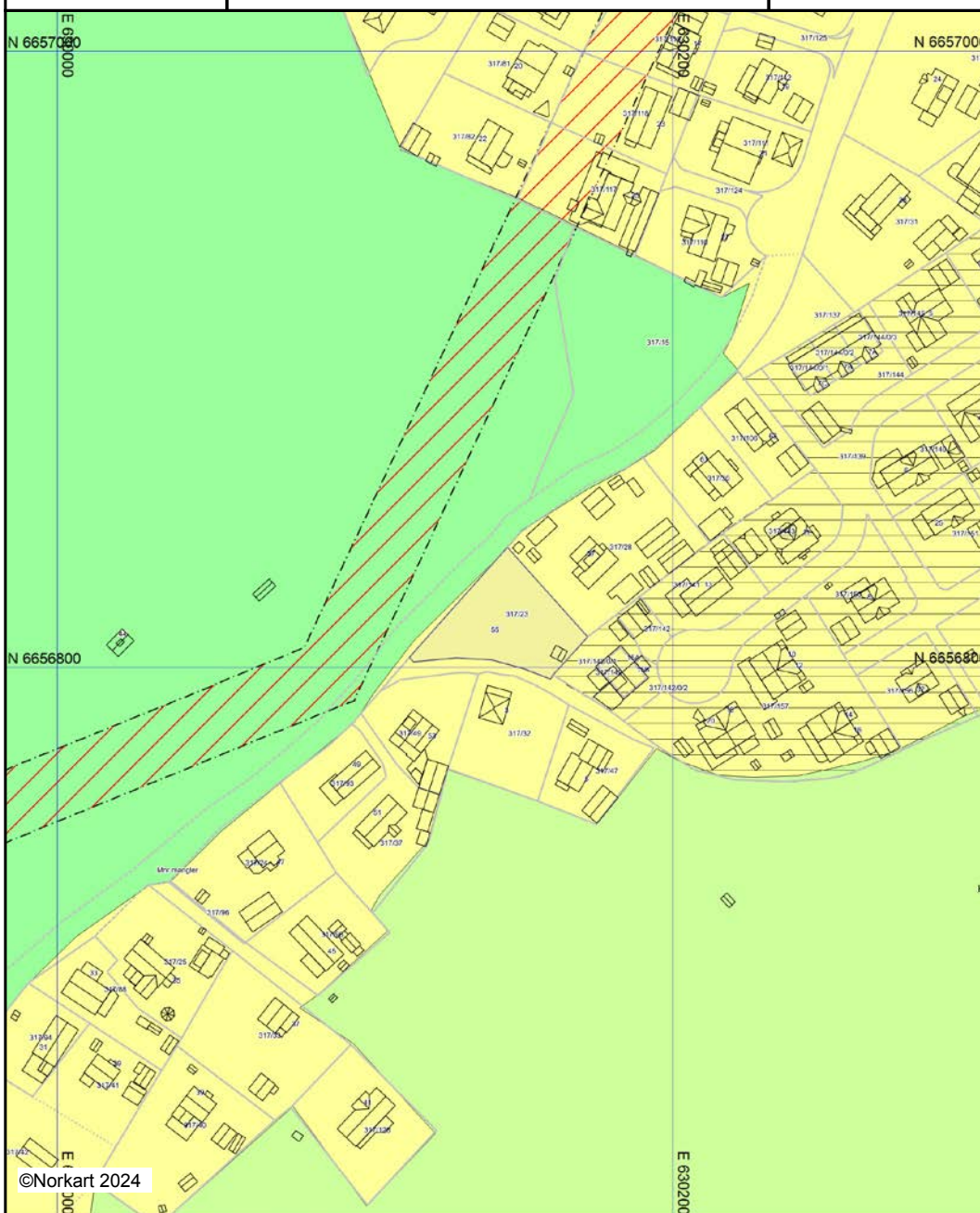
Nes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 317/23  
Adresse: Grønnbekkvegen 55  
Dato: 18.03.2024  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Boligbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*


 Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*


 LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense


 Detaljeringgrense

 Forbudsgrense vassdrag


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*


 Planområde


 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Jernbane - nåværende

 Påskrift arealformål/arealbruk





SØRUMKOMMUNE

# Kommuneplan 2019 – 2031

## Del 2: Arealdel

Dokument 2.3 Bestemmelser og retningslinjer med temakart



Vedtatt av kommunestyret 12.06.2019, sak 65/19

Kommuneplan Sørumsdal 2019 - 2031 består av følgende dokumenter:

1. SAMFUNNSDEL  
Samfunnsdel med statusnotat vedtatt 24.06.2015
2. AREALDEL
  - 2.1 Planbeskrivelse og konsekvensutredning med medvirkningsnotat
  - 2.2 Plankart
  - 2.3 Planbestemmelser og retningslinjer med temakart**
  - 2.4 Risiko – sårbarhet (ROS)  
Egnethet – konsekvenser for alle nye byggeområder
  - 2.5 Notater – utredninger fastsatt i planprogrammet

Bakgrunnsdokumenter

- Planprogram fastsatt 24.01.18
- Siling av arealinnspill kommunestyrevedtak 24.01.2018
- Mottatte høringsuttalelser ved oppstart og arealinnspill/utredninger fra forslagstillere
- 1.gangsbehandling av planforslag 13.06.2018
- Høringsuttalelser

Bakgrunnsdokumentene er ikke vedlagt – men er lagt ut på kommunens hjemmeside [www.sorumsdal.kommune.no](http://www.sorumsdal.kommune.no) om oss\planer, prosjekter og rapporter



Fig. 1. Foto: Turid Rikheim

## Innhold

Bestemmelser og retningslinjer.....	4
§ 1 Generelle bestemmelser .....	4
§ 2 Bebyggelse og anlegg .....	6
§ 3 Parkering .....	11
§ 4 Utnyttelsesgrad, høyde, uteoppholdsarealer og estetikk .....	13
§ 5 Miljø- og samfunnshensyn .....	16
§ 6 Samferdsel og infrastruktur .....	21
§ 7 Hensynssoner .....	24
§ 9 Andre bestemmelser .....	26
§ 10 Utbyggingsavtaler .....	28
Informasjon .....	30
<i>Temakart</i> .....	30
<i>Vann og avløp</i> .....	30
<i>Renovasjon</i> .....	31
<i>Rammeplan</i> .....	31
Vedlegg: .....	32

## Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentet består av juridiske bindende bestemmelser og retningslinjer. Retningslinjer er plassert i grå bokser. Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene må behandles som dispensasjon eller plansak. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til PBL. Retningslinjene forteller hvilken praksis Sørums kommunen har innenfor enkelte områder av arealforvaltningen.

Nye reguleringsplaner kan fravike kommuneplanens bestemmelser der kommunen finner det hensiktsmessig.

## § 1 Generelle bestemmelser

### § 1.1 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og massedeponi, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

### § 1.2 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr. 1)

I områder vist som eksisterende bebyggelse gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

- a) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- b) Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
- c) Oppføring av påbygg, tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup> bruksareal, og bruksendringer som ikke fører til flere arbeidsplasser.

Selv om det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

### § 1.3 Forholdet til eldre planer

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen innenfor nærmere angitte hensynssoner (§ 7.1). Reguleringsplan gjelder foran kommuneplanen for områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring og friområder/lekearealer.

#### § 1.4 Krav om rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9 nr. 4 og nr. 8)

Nye byggeområder kan ikke reguleres før det foreligger dokumentasjon på at nødvendig sosial, teknisk og grønn infrastruktur vil være tilrettelagt før området tas i bruk. Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

#### **Retningslinjer:**

Ved oppstart av planarbeid for nye boliger, skal utbygging vurderes opp mot boligbyggeprogrammet. Det skal fortettes innenfra og ut. Nye detaljreguleringer innenfor områdeplan for Sørumsand skal prioriteres foran uregulerte prosjekter i boligbyggeprogrammet.

Følgende forhold skal være en del av vurderingene før 1. gangs behandling av reguleringsplaner:

- a) I områder med flomfare iht. NVEs kartlegginger, skal avbøtende tiltak klargjøres.
- b) Støyvurderinger og forslag til støydempende tiltak for uten- og innendørs støy må foreligge.
- c) I områder med høyspentlinjer skal det vurderes om disse skal kables før feltene kan bygges ut.
- d) Det skal tas stilling til om det skal innpasses barnehager i boligfeltene, avhengig av det reelle behovet på utbyggingstidspunktene. Barnehagene skal ferdigstilles samtidig med boligfeltene. Barnehagetomter må være minimum 6 daa.
- e) Feltene planlegges slik at de gir tilgang til friområdene for allmennheten, og med gangveger for å binde eksisterende og nye felt sammen.
- f) Det skal tilrettelegges for felles gjesteparkering i boligprosjekter og utfartsparkering i boligområder som grenser mot friluftsområdene.
- g) Det skal legges til rette for en ekstra beredskapsveg inn til nye bolig og næringsområder for blant annet å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy til enhver tid. Ved utbygging av nye felt skal det vurderes om det er mulig å etablere en ekstra beredskapsveg til eksisterende felt som mangler dette.
- h) Stier gjennom området skal der det er mulig, bevares. Der dette ikke er mulig skal stier legges om.
- i) Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- j) Det skal legges til rette for at nye boligområder ikke har mer enn 500 meter til nærmeste sti. I tilfelle det blir bygd i skog som gjør at enkelte får lengre vei, skal det legges til grønne korridorer. Det skal vurderes i rekkefølgebestemmelser om det skal stilles betingelser om merking av sti i nærrområder.
- k) Kulturminnevernplanen skal være retningsgivende for saker som omhandler objekter og miljøer nevnt i denne.
- l) Slokkevannskapasitet skal sikres.
- m) Utenfor sentrumsområder skal plass for lagring av snø inngå.
- n) Plan som viser massehåndtering skal inngå, ref. § 5.5.
- o) Buffersone på 10 meter mellom dyrka mark og boligformål

## § 2 Bebyggelse og anlegg

### § 2.1 Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

#### Frogner/Lindeberg/Lunderåsen:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Hval nordre	<p>Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal kommunedelplan for området og reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt.</p> <p>Før utbygging av Hval skal det etableres gang- og sykkelveg langs Haldenvegen.</p> <p>Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.</p>	
49(nytt) Utvidelse bolig Kirkebakken	<p>Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkevegen være opparbeidet langs planområdet.</p>	<p>Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier.</p> <p>Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.</p>
Melvoldjordet bolig	<p>Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før rammetillatelse for utbyggingsfelt gis.</p> <p>Utbyggingstakten skal begrenses.</p>	<p>Begrensninger i utbyggingstakt for Melvoldjordet skal inngå i utbyggingsavtale.</p>
Måltrostvegen 8 næring		<p>Utelagring tillates ikke. Næringsbebyggelsen skal skjerme boligbebyggelsen. Det skal være arbeidsintensiv næring.</p>
Bjørkemoen næring	<p>Før utbygging skal Bjørkemoen masseinntak (kartreferanse 86) være ferdigstilt.</p> <p>Før utbygging skal adkomst til Trondheimsvegen og gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelveg ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet.</p>	<p>Det skal ikke være arbeidsintensiv næring. Det kan være trafikkintensivt. Utbyggingen inkluderer masseinntak.</p> <p>Det tillates ikke handel eller servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet.</p>

50 (nytt) Smedstua næring  (tas ut av kommuneplanen hvis departementets avgjørelse kommer før kommuneplanen vedtas.)	Nytt kryss på Trondheimsvegen og omlagt turveg utenom planområdet, skal være opparbeidet og stenging av adkomst til Lindebergvegen skal være iverksatt før første igangsettingstillatelse til næringsbygg.	Turområde og naturverdier langs Jeksla skal ivaretas.
Ausenfjellet II næring	Før igangsettingstillatelse for bygninger gis på Ausenfjellet II, skal det etableres ny adkomstveg, til området, ref. vegføring som er antydnet i plankartet.	Det skal være vegetasjonsskjerm mot kulturlandskapet i nord. Det skal tas hensyn til fjernvirkning.  Det skal settes av plass til lokalt snødeponi på 200 m <sup>3</sup> langs ny atkomstveg.  Turstier, bekkedrag og friluftssinteresser må ivaretas ved regulering.  Det skal tas sikkerhetshensyn til Frogner transformatorstasjon, dette gjelder også utelagring.
Bjørkemoen masseinntak	Det skal opparbeides gang- og sykkelveg langs planområdet og reguleres gang- og sykkelveg til Ullensaker grense.	

### Sørumsand og Lørenfallet:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Orderudjordet	Før igangsettingstillatelse for arbeider på Orderudjordet blir gitt skal:  -avkjørsel fra fv. 171 være opparbeidet. Avkjørselen skal også være ny adkomst for Sørumsand verksted.  - gang- og sykkelveg og grøntkorridor langs fv. 171 fra feltet til sentrum og fra driftssentralen langs jernbanen til fv.171, være ferdigstilt og tatt i bruk. Det skal avsettes areal for gangbro over jernbanen til Noractorområdet. Når plassering av gangbroen er avklart,	Området skal bebygges med høy grad av utnytting. Det tillates ikke eneboliger eller tomannsboliger.  Det skal settes av plass til lokalt snødeponi på 200 m <sup>3</sup> .

	må det opprettes gangforbindelse fra Orderudjordet til denne.	
Noractor-området	Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.	
Vestbyvegen 53 og 55 - bolig	Forlengelse av fortau langs Vestbyvegen skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.	
Huseby	Før brukstillatelse for boliger gis skal undergang under fv. 171 være ferdigstilt.	
54 (nytt) Nærings-område ved Gamle Rovenveg	Nytt kryss/oppgradering av eksisterende kryss for Gamle Rovenveg x Sørumsandvegen (fv. 172) skal etableres før igangsettingstillatelse innenfor planområdet gis.  Det skal etableres gang- og sykkelveg frem til Sørumsand skole før igangsettingstillatelse til næring gis. Dette gjelder ikke for etablering av brannstasjon.	Det tillates etablert brannstasjon. Det tillates lager, industri og verksteder med tilhørende kontorer.  Det tillates ikke arbeidsplass- og transportintensive virksomheter.  Det tillates ikke handel eller servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet.
37 (nytt) offentlig formål Sørumsand		Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.
53 a (nytt) Ny skole på Sørumsand ved idrettsparken	Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest. Deler av Vestbyvegen og Sollia/Parkvegen utvides før brukstillatelse.  Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse.	Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen.  Det skal være sambruk med idrettsanlegg og svømmehall.  Bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming skal vurderes.  Areal til skolehage skal inngå.

### Blaker:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Blaker aldershjem til sentrums formål		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eiendommen skal reguleres til boligformål med små og mellomstore leiligheter.</li> <li>- Det skal vurderes å legge til rette med fellesrom til undervisning, utstilling, møter</li> </ul>



		<p>og overnatting.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.</li> <li>- Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.</li> <li>- Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.</li> <li>- Det skal etableres møteplass for barn- og unge/lekeplass i sentrum.</li> <li>- Det skal vurderes et avlangt torg langs Eidsvegen og prioritert til fotgjengere i området mellom adkomsten til stasjonen og Skansevegen</li> </ul>
55 (nytt) Blaker barnehage til bolig	Krysset Svarstadvegen x Toreidvegen skal være oppgradert iht. reguleringsplan før brukstillatelse til boliger gis.	Området kan bebygges med 8 boenheter.
Krokstad	Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk før det tas i bruk som næringsområde.	<p>Det tillates lager/ logistikk industri, verksted, masseuttak, massemottak og snødeponi. Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive.</p> <p>Det må tas hensyn til ørretførende bekk og sårbare dyrearter i området.</p>
41 (nytt) Masseuttak - Tertittvegen	Før igangsettingstillatelse til massemottak skal gang- og sykkelveg på strekningen Sørumsand – Monsrudvegen være tatt i bruk.	Oppgradering/utvidelse av Tertittvegen skal vurderes.

### Rånåsfoss:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Kroken	<p>Før områdene bygges ut skal det opparbeides gang- og sykkelveg mot Auli senter og jernbanestasjonen.</p> <p>Tre tomter langs østgrensen av gnr.118 bnr.7 kan realiseres uten at rekkefølgekravene innfris.</p>	<p>Ca. 1,5 dekar av dyrket mark som går tapt, skal beholdes som parsellhager eller park.</p> <p>Om hele eiendommen skal bygges ut skal området inngå i felles plan med innspill med Olberg I og II.</p>
Olberg I og II	Før områdene bygges ut skal det opparbeides gang- og sykkelveg til	Det skal settes av plass til ny barnehage.

	<p>Auli senter og Rånåsfoss stasjon.</p> <p>Kapasitet i vann- og avløpsnettet for hele feltet må være sikret før området bygges ut.</p> <p>Barnehage skal være bygget før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 på feltet.</p> <p>Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før rammetillatelse for utbyggingsfelt gis. Utbyggingstakten skal begrenses.</p>	<p>Det skal settes av plass til utfartsparkering.</p> <p>Trygge ganglinjer til jernbanestasjonen og Aulifeltet skal sikres.</p> <p>Områdene skal inngå i felles plan med innspill med Kroken.</p>
Sandnes næring		Det skal tas hensyn til tilgrensende område avsatt til bolig i kommuneplanen for Nes.
Rånåsfoss stasjon	<p>Før Auli holdeplass kan legges ned skal fortau langs Eidsvegen fra stasjonen til Sandnesvegen og pendlerparkering med min. 125 parkeringsplasser være opparbeidet.</p> <p>Gangforbindelser mellom Sagbakken, parkeringsarealet og Eidsvegen skal være opparbeidet før nytt stasjonsområde tas i bruk. Parkeringsareal med minst 83 p-plasser skal være opparbeidet før nytt stasjonsområde tas i bruk.</p>	

### § 2.2 For Rånåsfoss:

Dagens renseanlegg må rehabiliteres eller det må bygges nytt renseanlegg før nye felt kan bygges ut. Alternativt må området overføres til annet renseanlegg.

### § 2.3 For utbyggingsområder i gangavstand fra togstasjoner på Sørumsand og Frogner:

I gangavstand fra togstasjon (innenfor grønn grense) skal det være høy arealutnyttelse med minimum 80 % BRA (bruksareal i prosent av områdearealet). I tilgrensende områder skal det være minimum 60 % BRA. Før en omfattende fortetting i Frogner må plassering av togstasjonen avklares.

#### **Retningslinjer:**

*Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen skal dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp.*

## § 3 Parkering

### § 3.1 Parkering

Dokumentasjon av parkeringsdekning skal fremgå av situasjonsplan og parkeringsberegning skal vedlegges ved søknad om rammetillatelse. Parkeringsplasser og garasje skal være på egen tomt eller på fellesareal for flere boliger. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket. Garasje medregnes i antall biloppstillingsplasser. I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere.

I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18 m<sup>2</sup>, en enkeltgarasje minimum 18 m<sup>2</sup> og en dobbelgarasje minimum 36 m<sup>2</sup>. Sykkelparkering skal være nær inngang.

### § 3.2 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100 prosent ladeklare med mulighet for tilstrekkelig strømtilførsel, og 50% av parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt. Utbygging av ladepunkt ut over 50 % skal skje ved behov. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

### § 3.3 Parkering i øvrige områder

Det skal gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet der spesielle forhold kan gjøres gjeldende. Tabellen i § 3.4 gir ytre rammer som parkeringsdekning for bil skal vurderes innenfor. Det kan ikke uten videre forventes at minimumsnormen eller maksimumsnormen godkjennes. For alle formål skal beliggenhet og kollektivtilgjengelighet vektlegges ved vurdering av parkeringsdekning.

### § 3.4 Parkeringsnorm

Formål	Antall plasser pr. boenhet		Enhet	Min. Sykkelparkering	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig i sentrumsformål i Sørumsand og Frogner	1,0	1,2	Pr. boenhet	1 pr. boenhet	Forutsetter gjesteparkering i fellesanlegg
Leilighet ellers innenfor grønn grense på Sørumsand og Frogner, og sentrumsformål i øvrige tettsteder	1,2	1,7	Pr. boenhet	2 pr. boenhet	Forutsetter gjesteparkering i fellesanlegg
Småhusområder innenfor grønn grense i Sørumsand og Frogner,	2		Pr. boenhet	2 pr. boenhet	
Bolig i øvrige småhusområder	2		Pr. boenhet	2 pr. boenhet	
Halvert krav for små sekundærleilighet i småhusområder	1		Pr. boenhet inntil 50 m <sup>2</sup> BRA	1 pr. boenhet	
Detaljvarehandel	1,5	2	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	2 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	
Plasskrevende varehandel	2		Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	
Kontor	1	1,2	Pr. 100m <sup>2</sup> BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	
Bevertning	0,3		Pr. sitteplass	2 pr. 10 sitteplasser	
Skole	0,6 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			0,8 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1 pr. barn	
Institusjoner	0,8		Pr. sengeplass	0,3 pr. sengeplass	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2 pr. sitteplass	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	Pr. 100m <sup>2</sup> BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

## § 4 Utnyttelsesgrad, høyde, uteoppholdsarealer og estetikk

### § 4.1 Utnyttelse og høyde for småhusbebyggelse

Type bolig	%BYA	Høyde
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger	Maks tillatt % BYA = 30 %	Gesimshøyde inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 8,0 m. For boliger med pulttak eller flatt tak kan gesimshøyde være 8 meter.
Konsentrert småhusbebyggelse: Kjedebebyggelse, rekkehus, firemannsboliger	Maks tillatt % BYA = 40 %	Vurderes ved regulering
Frittliggende lavblokk: Områder i gangavstand til kollektivknutepunkt	% BYA = 40 % eller mer.	Vurderes ved regulering

Biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasjer kan oppføres med bruttoareal inntil 50 m<sup>2</sup>, og mønehøyde eller gesimshøyde inntil 5 meter.

### §4.2 Utnyttelsesgrad før næringsarealer

Næringsområdene skal ha minimum % BYA = 50 % eller mer.

### § 4.3 Krav til uteoppholdsareal

- Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy jf. § 5.8 og biltrafikk, og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
- Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
- Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

### § 4.4 Lekearealer

Alle boliger skal ha tilgang på leke-/uteoppholdsareal på bakkeplan med følgende areal og funksjonskrav:

- Det skal avsettes 25 m<sup>2</sup> eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet.
- Lekeplass ved inngang kreves i annet område enn åpen småhusbebyggelse. Lekeplass skal være 150 m<sup>2</sup> stor og ha maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom leilighet og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 15 boliger.
- Nærlekeplass skal være 2,5 dekar og skal ha maksimal gangavstand 200 m til inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 300 m i områder med eksisterende småhusbebyggelse. Det skal være en

- nærlekeplass pr. 100 boenheter i småhusområder. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.
- d) Grendelekeplass skal være 5 - 6 dekar. Den skal ha maksimal gangavstand 500 m til inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 1000 m i områder med overveiende eksisterende, åpen småhusbebyggelse. Det skal være en grendelekeplass pr. 300 boliger. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballspill. Anordninger som genererer mer enn maksimalt A-veid lydnivå  $L_{pAmax}$  60 – 70 dB ved nærliggende boligfasade, tillates ikke. Plassen skal også inneholde park- eller naturareal med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt. Skolegård o.l. kan godkjennes som grendelekeplass dersom den holdes åpen for lek.
  - e) Lekeareal skal ferdigstilles samtidig med boligbyggingen og lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy jf. § 8.8. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift.
  - f) Lekeplasser skal ikke plasseres innenfor byggegrenser for høyspent kraftledning.
  - g) Trafokiosker og annen kommunalteknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeareal.
  - h) Områder brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av lekeareal, med mindre det er akebakke. Slike areal teller 50 % i forhold til flatere areal.

#### § 4.5 Svalganger

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom, og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

#### **Retningslinjer:**

##### **Minste tomtestørrelse ved deling i eksisterende boligområde:**

*700 m<sup>2</sup> for tomt til enebolig, henholdsvis 900 m<sup>2</sup> for tomt til tomannsbolig. I sentrumsområder kan mindre tomteareal tillates såfremt retningslinjen til uteoppholdsareal overholdes. Ved søknad om deling skal situasjonsplan som viser husplassering, garasje, adkomst, parkering og uteoppholdsareal vedlegges. Det må redegjøres for antall boenheter og estetisk og funksjonelt gode løsninger. Tomt til tomannsbolig kan likevel deles slik at grensen ligger i skillekonstruksjonen.*

##### **Minste uteoppholdsareal (MUA) innen tomte i boligområder:**

<i>Eneboliger:</i>	<i>MUA = 250 m<sup>2</sup></i>
<i>Tomannsboliger:</i>	<i>MUA = 200 m<sup>2</sup></i>
<i>Tillegg for sekundærleiligheter:</i>	<i>MUA = 100 m<sup>2</sup></i>

*I områder med konsentrert boligbebyggelse:*

*Boliger med 3 rom eller mer:*

*MUA = 200 m<sup>2</sup>*

*Boliger med mindre enn 3 rom:*

*MUA = 100 m<sup>2</sup>*

*For konsentrerte boliger i sentrumsområder og boliger i kombinasjon med forretning/kontor*

*MUA = 25 m<sup>2</sup>*

*Bestemmelser om MUA skal gjelde foran bestemmelser om BYA i reguleringsplaner i sentrumsområder.*

### **Lekearealer**

*Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, og som er i bruk eller er egnet for lek, skal det kompenseres med tilsvarende areal. Tilsvarende gjelder også ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.*

*Så sant topografiske og sikkerhetsmessige forhold tillater det, skal lekeplassarealer eller grøntområder tilrettelegges med akebakke.*

*For sentrumsbebyggelse kan offentlig park tilrettelegges som kvartalslekeplass.*

### **Avfallsløsninger**

*Det tillates kun nedgravde løsninger i form av avfallsbrønner. Det kan vurderes unntak for eneboligfelt med færre enn 10 boenheter.*

*For 10 eller flere boenheter benyttes avfallsbrønner.*

*For by- og sentrumsutvikling kan bruk av stasjonært avfallssug unntaksvis vurderes.*

*ROAF skal involveres i planlegging av avfallsløsninger tidlig i reguleringsprosessene, se retningslinjene til § 6.*

### **Estetikk/ funksjonalitet**

*Bebyggelse og anlegg skal ha god utforming i forhold til naturgitte og bygde omgivelser, sin funksjon og seg selv. Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Tiltaket skal ha et arkitektonisk bevisst og forklart uttrykk. Bygninger skal gis dimensjoner og proporsjoner som er i overensstemmelse med dens funksjon og menneskelig målestokk. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk. De skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.*

*Innganger skal gis en plassering som er logisk i forhold til terreng, tilgjengelighet og den grad av offentlighet som bygningens funksjon innebærer. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangsparti og den enkelte bruksenhet skal være klimatisert. Tiltakets utforming og plassering på tomte skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet og eksisterende terrengs karakter ivaretas på en best mulig måte.*

*På kommunale tomter som omgjøres til bolig, skal det bygges passivhus eller bedre. Det skal vurderes plussus de steder der det er mulig å få til.*

## § 5 Miljø- og samfunnshensyn

### § 5.1 Folkehelse (PBL § 1-1)

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen.

### § 5.2 Universell utforming (PBL § 1-1)

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

### § 5.3 Byggeforbud mot vassdrag (PBL § 1-8)

For arealer inntil 100 m fra strandlinjen til Glomma, Leira, Rømua og Varsjøen og 20 m fra helårsvannførende bekk, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 1-6. Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.

### § 5.4 Miljøkvalitet langs vassdrag

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt, jf. vannressursloven § 11.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon). Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

### § 5.5 Geoteknikk og massehåndtering

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold, skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangs behandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknisk vurdering og/ eller undersøkelse.

Plan for disponering av overskuddsmasser fra byggeprosjektet (massehåndteringsplan) skal inngå i forslag til reguleringsplan for tiltaket ved



1.gangs behandling. Massebalanse og størst mulig grad av materialgjenvinning og gjenbruk av masser skal tilstrebes. Må masser transporteres bort skal det angis hvor masser skal leveres.

#### **§ 5.6 Masseinntak og masseuttak**

Masseinntak og masseuttak skal reguleres. Masseinntak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet.

Masseinntak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at inntaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av masseinntak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Masseinntak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan. Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Masseinntak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

Snødeponi under 200 m<sup>3</sup> og som er beregnet på lokal snø fra tiliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bestemmelsesområde er merket #1 og #2 i plankartet.

#### **§ 5.7 Bakkeplanering og terrengendringer**

Bakkeplanering gjennomføres i hovedregel med stedlige jordmasser med en uendret massebalanse og i samsvar med forurensningsforskriftens bestemmelser.

Andre terrenginngrep med oppfylling, behandles etter plan- og bygningslovens bestemmelser om vesentlige terrenginngrep. Tiltakets totale omfang, grunnforhold og innvirkning på omgivelsene er avgjørende for om tiltaket er søknadspliktig, uavhengig av om avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3 m.

Før det gis tillatelse til bakkeplanering skal regional kulturminnemyndighet vurdere om tiltaket kan komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

#### **§ 5.8 Støy**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstillende anbefalte krav gitt i Klima og miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, tabell 3 eller den til enhver tid gjeldende utgave. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442/2016, tabell 3, eller den til enhver tid gjeldende utgave.

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

**Avviksområde # 4:** I avviksområde merket # 4 i plankartet kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442/2012, eller til en hver tids gjeldende utgave, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avviksområdet skal være gjennomgående og ha en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 1 i T-1442/2012 eller til enhver tid gjeldende utgave.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Forurensningslovens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- Reguleringsplanen omfatter støyutredning som viser støyreducerende tiltak.

### § 5.9 Byggegrense mot veg

I uregulerte områder gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense. For reguleringsplaner uten inntegnet byggegrense, skal også veglovens bestemmelser om byggegrenser gjelde.

### § 5.10 Byggegrense mot jernbane

Byggegrense mot jernbane følger av jernbaneloven med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Sikkerhetssonen mot ledning må være på minimum 35 m. fra oppstillingsplass for brannvesenets utstyr.

### § 5.11 Matjordplan og dyrking

I reguleringsplaner der tap av dyrka mark ikke kan unngås, skal plan for disponering/flytting av matjord leveres sammen med planforslag til 1.gangs behandling. Planen skal ta utgangspunkt i Veiledning til matjordplan (2016) fra Vestfold Fylkeskommune.

Deler av utbyggingsområder som kan dyrkes med nyttevekster, skal beskrives i planbeskrivelsen, og krav til tilrettelegging for dyrking skal vurderes.

## § 5.12 Kulturminner

### **Fredete kulturminner**

Alle bygninger og anlegg som er eldre enn 1537 og alle stående byggverk fra perioden 1537 – 1649 er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

### **Bygninger i kulturminnevernplanen VK1 – VK3 øvre**

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Ved søknadsbehandling av fradeling og/eller nybygg skal bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum vektlegges. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
- Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer og gateløp
- Materialbruk, fargebruk, detaljering
- Fasadeuttrykk

Før søknadsbehandling skal det vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å utskiftes. Viktige elementer som berører bygningens uttrykk, slik som volum, byggehøyder, takform, taktekking, fasadekledning, vindusutforming og opprinnelig stiluttrykk skal vektlegges i vurderingen av omsøkt tiltak. Opprinnelig stiluttrykk skal dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes. Ved søknad om rivning skal det innsendes en fagmessig utført tilstandsanalyse, tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning.

### § 5.13 Luftkvalitet

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak nær virksomheter med punktutslipp eller nær veger med trafikkmengde over 8.000 årstdøgnstrafikk (ÅDT), stilles det krav til at dokumentert luftkvalitet ikke overskrider anbefalte krav gitt i Klima- og miljøverndepartementets veileder T-1520/2012, tabell 1 (gul sone) eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Punktutslipp fra bygge- og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Retningslinjer for begrensnig av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1520/2012, kapittel 6 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

### **Retningslinjer:**

#### **Forvaltning av vassdrag**

*Eksisterende landbruksvirksomhet og boligbebyggelse gir grunnlag for å avvike retningslinjen. For Leira gjelder rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.*

#### **Flom**

*Aktsomhetskart ([www.nve.no](http://www.nve.no)) viser at noen områder ved bekker er flomutsatt også utenfor byggeforbudssonen på 20 meter. Temakart for aktsomhetssoner flom skal benyttes i plan- og byggesaksbehandlingen.*

#### **Støy**

*Innenfor avvikssone for støy skal avvikssonen framgå av reguleringsbestemmelsene, og informasjon om avvikssonen skal framgå når kommunen besvarer meglerhenvendelser ved boligsalg.*

#### **Driveplikt på dyrka mark fram til utbygging**

*For dyrka mark som er avsatt eller regulert til utbyggingsformål, gjelder jordlovens bestemmelser om driveplikt fram til området bygges ut.*

#### **Naturhensyn**

*Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Fremmede arter skal bekjempes.*

#### **Kulturminner**

*Oversikt over registrerte automatisk fredede kulturminner finnes på [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no).*

## § 6 Samferdsel og infrastruktur

### § 6.1 Kommunale veg-, vann- og avløpsnormer

Ved planlegging og bygging av kommunal infrastruktur eller private tilsvarende anlegg skal kommunens normer i sist vedtatte utgave følges. Der det er påregnelig med senere utvidelse, skal det i planleggingen legges til rette for det. Avvik fra kommunalteknisk norm krever særskilt avviksbehandling.

Rammeplan for veg, vann og avløp skal være vedlagt reguleringsplanen til behandling, og vise prinsipløsninger for planområdet, sammenheng med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens vegnorm være førende. Enkeltavkjørsel til kommunal veg i småhusområder skal ikke være bredere enn 5 meter.

### § 6.2 Rammeplan for avkjørsler

Sørum kommunes rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesvegnett med inndeling i ulike holdningsklasser, skal gjelde ved søknad om tiltak som medfører utvidet eller endret bruk av eksisterende avkjørsler, og ved behov for nye avkjørsler.

### § 6.3 Avstand til kommunale ledninger

Det skal være 4 m avstand fra kommunale eller tilsvarende private ledninger til tiltak, med mindre det er gitt samtykke fra eier av ledningen.

### § 6.4 Overvann og flomveger

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for overvannshåndtering. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av planen.

Håndtering av overvann skal løses lokalt innenfor hver eiendom eller planområde på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.

Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

#### **Flomveger**

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører

eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Temakart for flomsoner og flomveier skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

### § 6.5 Bestemmelsesområde for # 3 Sørumsand fjernvarme

Det kreves tilknyttet fjernvarmeanlegg for følgende formål:

- Nybygg over 300 m<sup>2</sup> BRA samt alle bygninger over 300 m<sup>2</sup> BRA som foretar hovedombygging i samsvar med PBL § 20-1, § 20-2 og § 31-2.
- Tilknytningsplikten gjelder innenfor området som omfattes av fjernvarmekonsesjon av 29. oktober 2007 for Sørumsand, avmerket på plankartet.

I særlige tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens faste planutvalg etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

### § 6.6 Nettstasjoner

Nettstasjoner kan oppføres i LNF-områder og i områder regulert for utbygging. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og kommer i tillegg til utnyttingsgrad. Det skal være generelt 5 meters byggegrense rundt nettstasjoner.

Ved nye utbyggingsprosjekter må netteier kontaktes i god tid vedrørende strømforsyning og evt. omlegginger. Det må tas hensyn til støy fra nettstasjoner ved plassering av ny bebyggelse.

### § 6.7 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slukkevannsinnsats

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slukkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivaretatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slukkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

### **Retningslinjer:**

#### **Rammeplan vann og avløp – krav til innhold:**

*En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.*

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*

- *Nedbørfeltet, eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkingsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusiv slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon.*

#### **Rammeplan veg – krav til innhold:**

- *Rammeplan veg skal beskrive planlagt internvegssystem, med tilhørende plantegninger, inkl. lengde – og tverrprofil. Rammeplanen skal dokumentere gjennomførbarhet av reguleringsplanen og legges til grunn for videre detaljprosjektering/byggeplan.*
- *Rammeplan veg skal vise planlagte internveger og sammenheng med overordnet vegsystem i samsvar med kommunal vegnorm.*
- *Valgt dimensjoneringsgrunnlag skal beskrives og valgt linjeføring skal drøftes mht. transportfunksjon, adkomst og tilgjengelighet for utbyggingsområdet, terrengtilpasning (skråningsutslag/fylling og skjæring) og bearbeiding av sideterreng, inkl. forstøtningsmur. Vurdering av massebehov/overskudd skal inngå.*
- *Rammeplanen skal dokumentere tilstrekkelig adkomstveier for brannvesenet, dimensjonert og utformet i samsvar med Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS veiledning – Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats.*
- *Rammeplanen skal vise løsninger for plassering og tilkomst for renovasjon (Renovasjonsteknisk plan)*

#### **Stenging av veier:**

*Ved utbygging av sentrumsnære områder og i tettbebyggelse skal det foreligge riggplan. Utbygger kan ikke påregne å kunne stenge omliggende kommunale veier. Mange plasser er det begrenset med omkjøringsmuligheter, eller begrenset fremkommelighet for visse typer kjøretøy. Derfor må utbygger ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig i kommunen. Alle ekstra kostnader en midlertidig stenging av vei vil medføre, tilfaller utbygger i sin helhet.*

## § 7 Hensynssoner

### § 7.1 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(PBL § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Utenfor hensynssonen: Dersom det er motstrid mellom reguleringsplanens plankart og bestemmelser og kommuneplanens plankart og bestemmelser, gjelder kommuneplanen foran eldre reguleringsplan. Unntak er gitt i § 1.3.

### § 7.2 Miljøsoner/byggegrense langs E6 (PBL § 11-8 a)

Langs E6 skal det være en miljøsoner/byggegrense på 150 meter, målt fra midtlinje i nærmeste kjørebane. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

### § 7.3 Høyspent (PBL § 11-8 a) H370

Det skal ikke oppføres bygninger, veger eller andre anlegg eller gjøres terrengendringer innenfor hensynssoner for høyspent, i en bredde på 10 m. luftlinje fra ytterste strømførende ledning. Tiltak skal avklare med netteier. For alle tiltak nær hensynssonen må netteier kontaktes for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Sikkerhetssonen mot ledning må være på minimum 35 m. fra oppstillingsplass for brannvesenets utstyr.

### § 7.4 Kvikkleire (PBL § 11-8 a)

Innenfor disse områdene må man ta særskilt hensyn til geoteknisk stabilitet.

### § 7.5 Flom (PBL § 11-8 a)

Innenfor angitt flomsone skal det ikke oppføres bebyggelse eller anlegg som kan bli skadet av flom. Små tiltak med lite personopphold kan oppføres innenfor 200-årsflomsone, men utenfor sone for 20-årsflom.

### § 7.6 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller etter andre lover (PBL § 11-8 d)

Tiltak etter PBL § 20-1 kan ikke iverksettes før det er avklart om området skal inngå i sentrumsformål Hval/Mo for ny Frogner stasjon.

Innenfor båndleggingszone for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.



### **§ 7.7 Sone som er båndlagt etter annen lov (PBL § 11-8 d)**

Innenfor hensynssone ved Urskog-Hølandsbanen, hovedbygningen ved Vilberg gård, Blaker Skanse og middelalderkirkene/kirkegårdene er kulturminnene fredet og regional kulturmyndighet er forvaltningsmyndighet. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på kulturminnene, uten dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

#### **Retningslinjer:**

##### **Vedr. høyspentanlegg:**

*Ved magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredning som kan påvirke plassering av bygninger og anlegg og evt. avbøtende tiltak. Netteier må godkjenne evt. dispensasjoner innenfor hensynsonen. Netteier skal ha tilgang til ledningene for drift og vedlikehold.*

*For omlegging av kabler eller luftlinjer i forbindelse med utbyggingsprosjekter må samarbeid med netteier etableres tidlig i planprosessen, og endringene må bekostes av utbygger. Jordkabler er ikke vist i kartet, men må tas hensyn til.*

##### **Hensynssone bevaring av kulturmiljø (PBL § 11-8 c):**

*Følgende hensynssoner for kulturmiljø er avsatt i plankartet:*

- *Bingen lenser med strandsonen langs Glomma.*
- *Blaker skanse, Blaker kirke, Blakersund med omkringliggende områder*
- *Rånåsfoss kraftstasjon med omkringliggende områder*
- *Øvre Vilberg gård (hovedbygningen er fredet)*
- *Sørum kirke med omkringliggende områder*
- *Frogner kirke med omkringliggende områder*
- *Kulturlandskapet sørvest for Sørumsand*
- *Slora mølle*
- *Opprinnelig traseen for Urskog-Hølandsbanen fra Fossum til kommunegrense mot Aurskog - Høland*

*Innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges. Det skal tas hensyn til landbruksnæringens behov for bygninger og anlegg i avveiningen.*

*Regional kulturminnemyndighet må vurdere om tiltaket kan virke inn på ikke kjente automatiske fredede kulturminner i undergrunnen.*

*Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.*

*Det kan anlegges tursti langs Glomma.*

### **Hensynssone for friluftsliv (PBL § 11-8 c):**

*Innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig friluftsliv- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.*

### **Hensynssone for naturmiljø (PBL § 11-8 c):**

*Innenfor hensynssone naturmiljø ved Steinerud er det viktige natur- og miljøverdier, og området skal derfor sikres som naturområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til skade for dyre- og plantelivet og deres leveområder. I områder som gjennom kommunens naturtyperegistreringer er kartlagt som ravedal eller annen naturtype med verdien «svært viktig» (tilsvarende A-verdi) eller «viktig» (tilsvarende B-verdi) skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. I områder som omfatter naturverdier med verdien «lokalt viktig» (tilsvarende C-verdi) skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått. Med tiltak menes oppfyllinger og utgravinger i dalbunn og på tvers av ravine. Klima- og miljøtiltak i landbruket, og øvrige mindre, ikke-søknadspliktige landbrukstiltak, som ikke er vesentlige terrengendringer, er ikke omfattet av retningslinjen.*

## **§ 9 Andre bestemmelser**

### **§ 9.1 Fritidsbebyggelse**

I hele kommunen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt.

### **§ 9.2 Kontorarbeidsplasser og handel**

Kontorarbeidsplasser og handel skal bare tillates innenfor sentrumsformål, med de unntak som framgår av regional plan for handel, service og senterstruktur. Bestemmelsen gjelder ikke kontorer til egen virksomhet for annen type næring enn handel og kontor.

### **Retningslinjer:**

#### **Kriterier for byggeområder langs E6:**

- *For bebyggelse langs E6 skal det stilles strenge krav til fasaders utseende, inkludert skiltbruk og reklame, og kreves plan for utendørs anlegg (vegetasjonssoner, parkeringsarealer, design på eventuelle støyskjermer m.m.) for å sikre en estetisk god utforming mot E6.*
- *Det tillates ikke utendørs lagring i næringsområder som vender mot E6.*
- *Utearealene som ikke er parkering skal ha et grønt preg, tilplantes og tilsås, og fungere som vegetasjonsskjerm mot tilstøtende utbyggingsområder.*

### **Fritidsbebyggelse:**

- *Det skal kunne gis dispensasjon for gjenoppbygging av nedbrent eller saneringsmoden fritidsbebyggelse i tilsvarende størrelse som opprinnelig fritidsbolig.*
- *Forbudet mot vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse innebærer at det kan tillates tilbygg og/eller anneks innenfor 50 % av økning av bruksarealet.*
- *Dersom bygging av tilbygg skjer etappevis skal det totale arealet av tilbyggene samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran.*

### **Kårboliger:**

- *Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom dersom den er nødvendig for å sikre kontinuerlig drift ved generasjonsskifte*
- *Ved oppføring av kårbolig skal bygningen tilpasses eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap, gis fullt ut tilfredsstillende vann- og avløpsløsning og ikke vanskeliggjøre tur- og friluftsliv.*
- *Kårboliger bør oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrket mark.*

### **Omdisponering av fritidsbolig til helårsbolig:**

*I andre områder enn de følgende nevnte kan kommunen godkjenne bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig:*

- *Eiendommer innenfor områder som i kommuneplanen er avmerket som LNF område med natur, landskaps- og friluftsinteresse som dominerende interesse.*
- *Eiendommer innenfor 100-metersbeltet langs kommunens hovedvassdrag: Glomma, Leira, Rømua og Åa, unntatt når dette er innenfor områder avsatt til utbyggingsområder.*
- *Eiendommer som etter konkret vurdering ligger i områder som ikke er egnet for boligformål pga. støy, trafikk, geotekniske forhold eller andre miljøforhold.*

*Kommunen skal legge følgende vilkår til grunn for evt. godkjenning av bruksendring:*

- *Eiendommen skal ha lovlig vegadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig i tråd med rammeplan for avkjørsler.*
- *Eiendommen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.*
- *Eiendommen skal være tilknyttet offentlig kloakk eller ha utslippstillatelse med godkjent mindre renseanlegg.*
- *Fritidsboligen må ha en størrelse og teknisk standard som gjør den egnet for boligformål.*
- *Eiendommen skal befinne seg i nærhet av eksisterende boligbebyggelse.*
- *Skolekapasiteten må være tilstrekkelig.*
- *Bruksendring for fritidsboliger som ligger innenfor utbyggingsområder skal ikke være til hinder for fremtidige regulering av området.*

## § 10 Områder for spredt bebyggelse

### § 10.1 Områdene er markert på plankartet. Antall boligenheter gjelder i perioden 2019 – 2031.

- Innenfor området Monsrud kan det tillates inntil 3 nye boligenheter.
- Innenfor området Fossum kan det tillates inntil 3 nye boligenheter.

Tillatelse kan gis først når følgende vilkår er oppfylt:

- a) Boligenheten skal ha lovlig vegadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig i tråd med rammeplan for avkjørsler.
- b) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- c) Boliger innenfor Stagrumsåsen og området nord for Glomma vis à vis Rånåsfoss må tilkobles offentlig kloakk.
- d) Fradeling av dyrka eller dyrkbar jord er ikke tillatt. Fradeling kan ikke skje nærmere dyrka mark enn 30 m, dersom ikke topografi eller teknisk infrastruktur tilsier noe annet. Fradeling på åkerholme er ikke tillatt.
- e) På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.
- f) Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 m.
- g) Det skal vurderes om den nye boligen kommer i konflikt med biologisk mangfold.
- h) Det skal vurderes om byggetiltak kan komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.
- i) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med tomtestørrelse minimum 1000 m<sup>2</sup> og god avstand mellom husene. BYA skal ikke overstige 25 % inkl. biloppstillingsplasser. Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- j) Før fradeling kan godkjennes skal det foreligge en beskrivelse av hvorledes skoleskyss fra den fradelte eiendommen kan ordnes. Dersom skoleskyssen ikke kan sikres på en tilfredsstillende, trafikk sikker måte skal fradeling ikke godkjennes, eller den kan godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f. eks. busslomme).
- k) Når det på en eiendom er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom, skal det på denne foreligge brukstillatelse eller ferdigattest på bolig før det kan gis tillatelse til å dele fra en ny boligeiendom.
- l) Det skal avsettes plass til dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.

## Retningslinjer:

*I områder for spredt bebyggelse kan det ligge til rette for livsstilsboliger med begrenset dyrehold på hobbybasis. Det skal ikke tilrettelegges for hestehold på boligtomter på hardmark.*

## § 11 Utbyggingsavtaler

### § 11.1 Forutsigbarhetsvedtak

- a) Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til. Salg av eiendom kan inngå som en komponent i utbyggingsavtalene.
- b) Geografisk avgrensning  
Sørum kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.
- c) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
- d) Tidspunkt for igangsetting  
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.  
Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelsene til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frivinningsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.  
  
Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal dempe/kompensere for omgivelsene.
- e) Boligosiale tiltak  
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til markedspris eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jf. PBL § 17-3 annet ledd.
- f) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

### **Retningslinjer:**

*Dokumenter som kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og øvrige hovedplaner, som budsjett og økonomiplan, gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, om for eksempel boligbehov, skolekapasitet og eksisterende infrastruktur.*

*Utbyggingsavtaler kan brukes som en del av en områdemodell for finansiering av fellestiltak.*

*Kommunal forkjøpsrett kan inkluderes med en liten prosentandel av boenhetene. Det samme gjelder tilvisningsavtaler etter Husbankens regelverk. Hensikten er å tilrettelegge hensiktsmessige boliger for vanskeligstilte fordelt og integrert i øvrig boligbebyggelse.*

## **Informasjon**

Alle tiltak skal være i samsvar med arealbruk og bestemmelser fastlagt i arealplanen, med mindre kommunen har gitt dispensasjon.

Ved beregning av % BYA skal definisjon i veilederen *Grad av utnyttning* benyttes. Parkeringsareal inngår i beregningen.

Områder avsatt til LNF-område skal kun benyttes til formål som har direkte tilknytning til landbruksdrift/stedbunden næring.

### **Temakart**

Temakart for vegholdningsklasser og for grønn grense er vedlagt. Øvrige temakart som skal benyttes med kommuneplanen er lagt ut på kommunens nettside, under side for Kommuneplan 2019 – 2031. Her finnes også linker til andre aktuelle kartsider.

### **Vann og avløp**

For mindre avløpsanlegg i Sørums kommunen gjelder *Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg*.

For prosjektering, utførelse og kontroll av utvendige vann-, spillvanns- og overvannsanlegg i kommunen gjelder den til enhver tid vedtatte *VA-norm* og siste versjon av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS sin veiledning – Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats.

*Forskrift om påslipp av olje-, fettholdig- og/eller avløpsvann til offentlig avløpsnett, Sørums kommun, Akershus.*

## **Renovasjon**

For renovasjon tilknyttet husholdningsavfall gjelder *Forskrift om renovasjon*.

## **Rammeplan**

Rammeplan for avkjørsler er utarbeidet ved vegkontoret i Akershus og består av nedenstående bestemmelser og et kart som viser de ulike riks- og fylkesveggers holdningsklasser.

### **1. Meget streng holdning**

- Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger hvor det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
- Driftsavkjørsel kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
- Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler - utenom primærnæringsområder som er bundet til arealene - tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

Til nummer 2 og 3:

Vegtype A og vegtype B er motorveger. Denne vegtype er fri for direkte tilknytning til eiendommene langs vegen og er forbeholdt trafikk med motorkjøretøyer av type nærmere spesifisert i trafikkreglene. Gående og syklende har ikke adgang til motorvegsområdet.

Motor A-veg:

En motorveg betegnes som motor A-veg når den tilfredsstillende følgende betingelser:

- Motorvegen har adskilte kjørebane og minst to kjørefelter i hver trafikkretning.
- Motorvegen har ikke plankryss med annen veg eller jernbane.

Motor B-veg:

- En motorveg som ikke tilfredsstillende kravene for motor A-veg betegnes motor B-veg. Mindre trafikkerte offentlige veger kan føres inn på eller krysses av motor B-veg i samme plan. T-kryss bør etterstrebes.

Til nummer 4:

- For annen veg enn motorveg A og B med meget streng avkjørselsholdning kan utvidet bruk av avkjørsler som fører til mindre grendesamfunn, unntaksvis bli innvilget uten planmessig behandling. Det må være minst 10 boliger fra før, og tomta bør ligge i god avstand fra vegen (200 m). Utvidet bruk til generasjonsbolig skal ikke gis. Utvidet bruk til kårbolig/generasjonsbolig i tilknytning til jordbruksseiendom vil bli innvilget.

### **2. Streng holdning**

- Antall avkjørsler til vegen må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.

- Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den fyller de tekniske krav.
- Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utvidelsesmulighet.
- Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Til nummer 2:

- Utvidet bruk til kårbolig (generasjonsbolig tilknyttet gårdsdriften) vil normalt bli innvilget.

Til nummer 4:

- For å tillate utvidet bruk av boligavkjørsel bør det være minst 4 - 5 boliger fra før, og avkjørselsvegen fram til tomte bør være minst 100 m. Unntak gjelder utvidet bruk til generasjonsbolig når det kun er tale om påbygging/tilbygg av eksisterende bolig. Fradeling vil ikke bli tillatt.

### **3. Mindre streng holdningsklasse**

- Antall direkte avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utvidelsesmulighet.
- Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Til nummer 2:

I trafikkmessige vanskelige områder kan det forlanges framlagt reguleringsplan eller bebyggelsesplan som viser muligheter for gjennomføring av tilfredsstillende trafikk løsninger.

### **4. Mindre streng holdning**

- Tillatelse til avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjøringsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel. Veger med denne holdningsklassen kan på sikt påregnes nedklassifisert til kommunal veg.

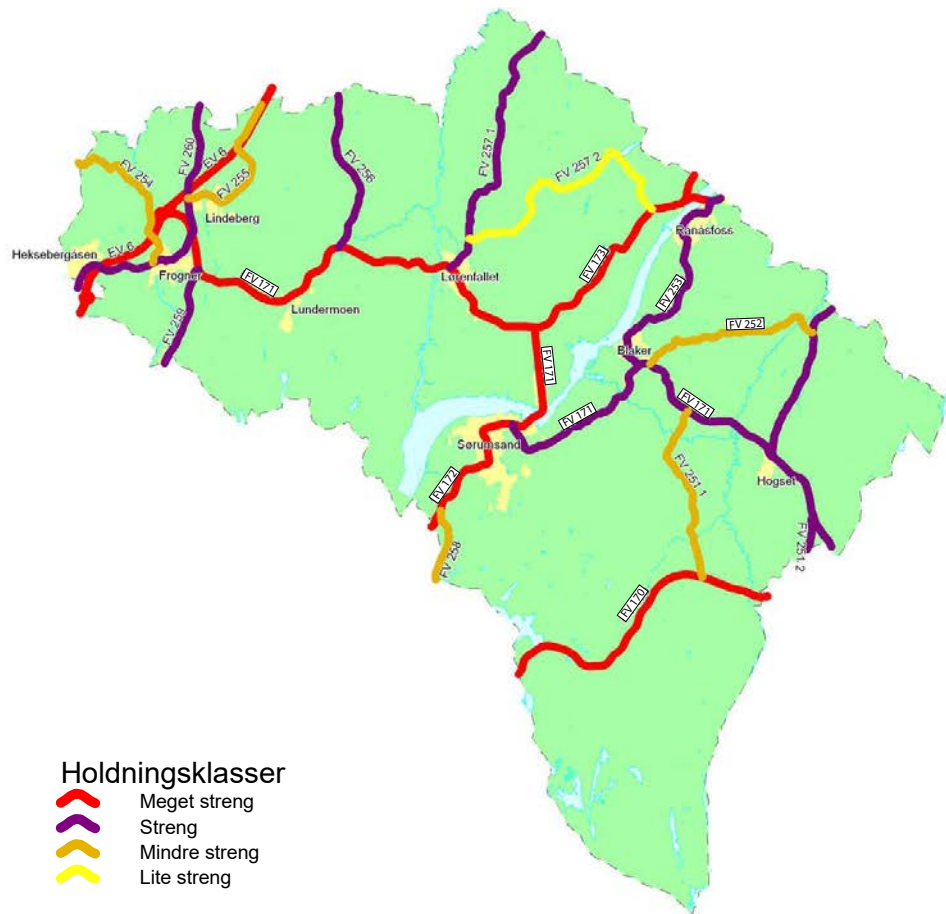
## **Vedlegg:**

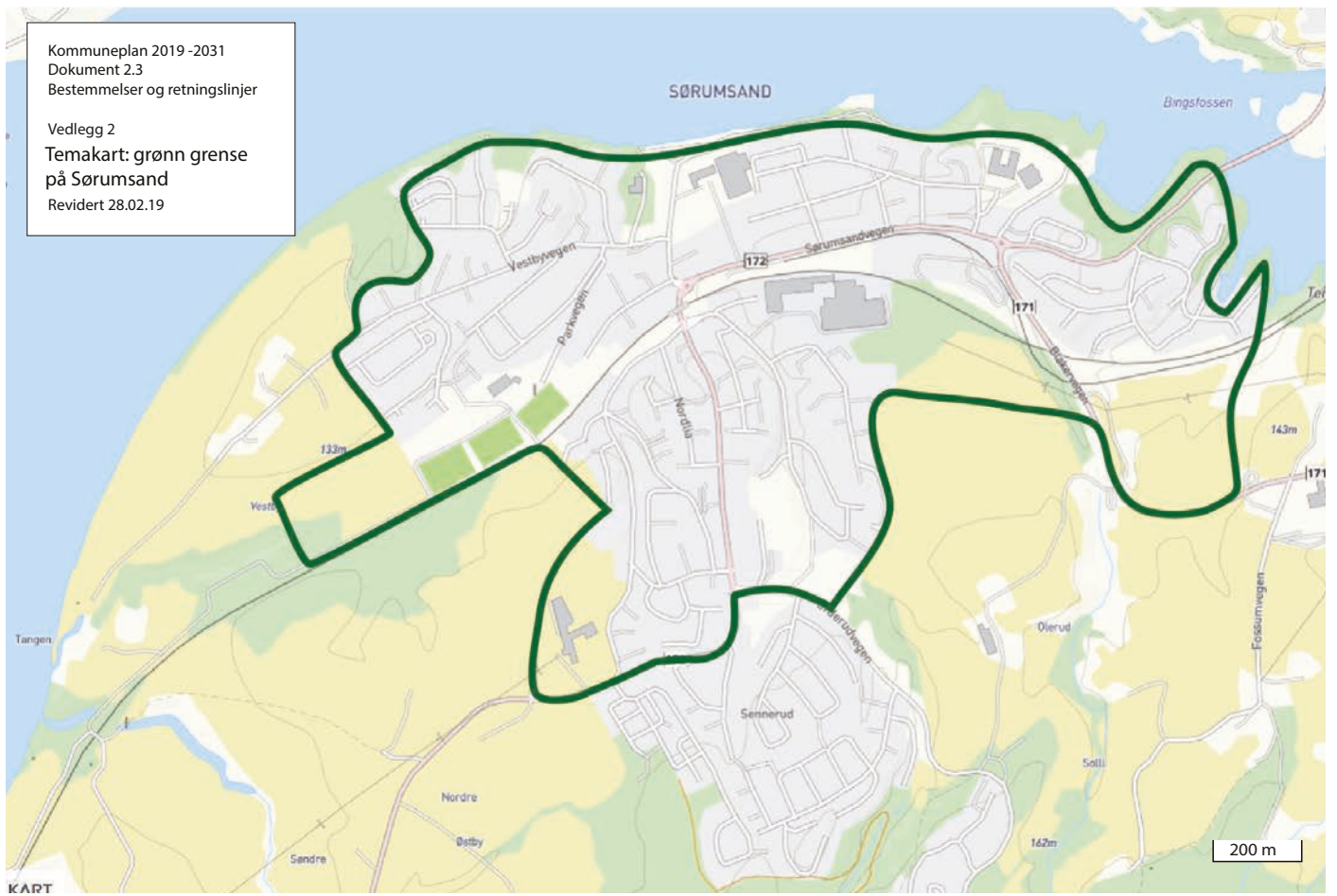
1. Temakart: Rammeplan for avkjørsler med holdningsklasse for veger
2. Temakart: Grønn grense på Sørumsand
3. Temakart: Grønn grense på Frogner



Vedlegg 1

Temakart: rammeplan for avkjørsler med  
holdningsklasse for vegger

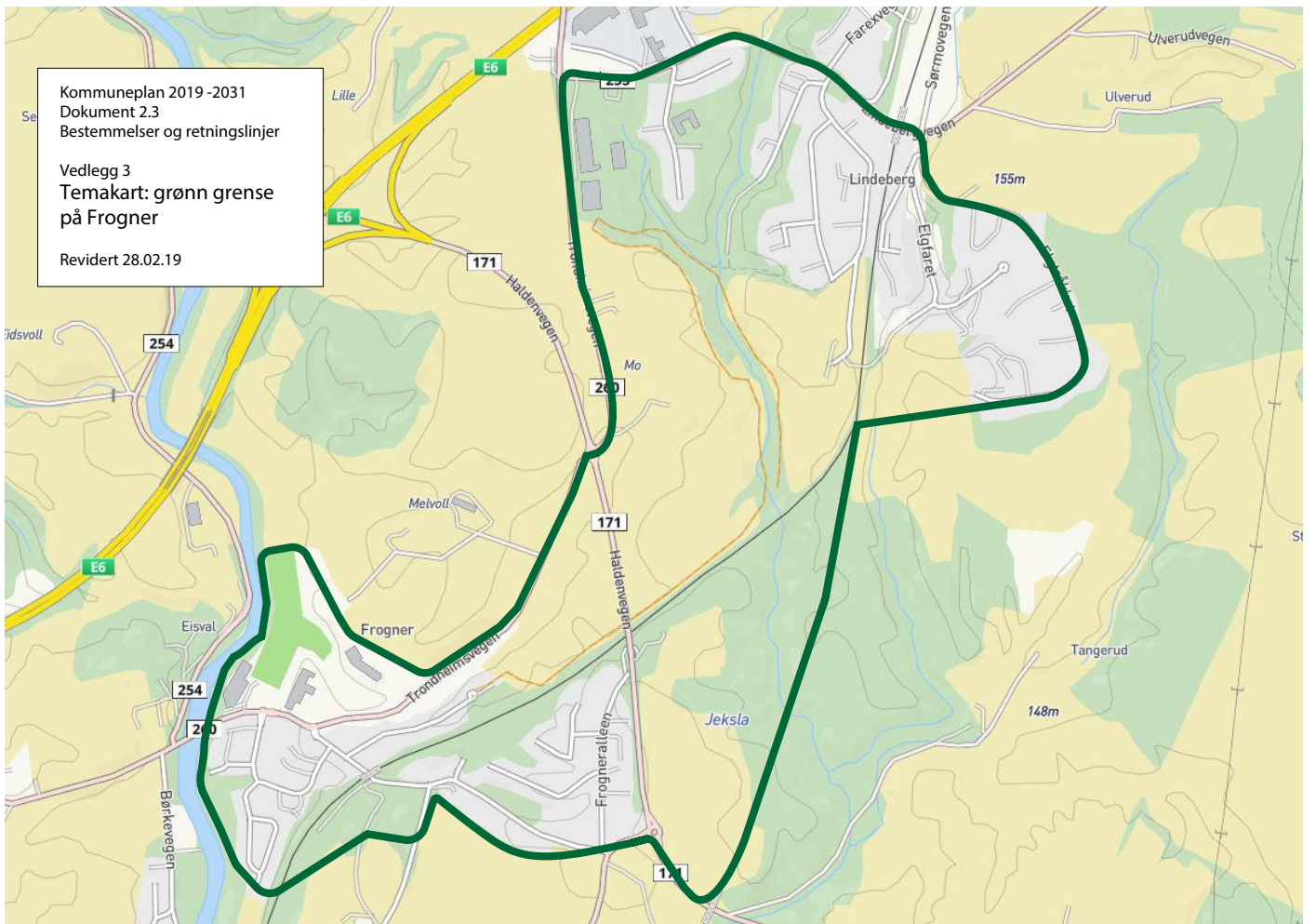




Kommuneplan 2019 -2031  
Dokument 2.3  
Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg 3  
Temakart: grønn grense  
på Frogner

Revidert 28.02.19



# Grønnbekkvegen 55

Nabolaget Rånåsfoss - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Sandnesvegen Linje 453, 455	8 min 0.6 km
Rånåsfoss stasjon Linje R14	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	31 min

## Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 284 elever, 15 klasser	24 min 1.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	20 min 16.2 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	23 min 20.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	12 min 9.6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	13 min 10.9 km

«Ligger beskytta, ingen innsikt, frihet»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

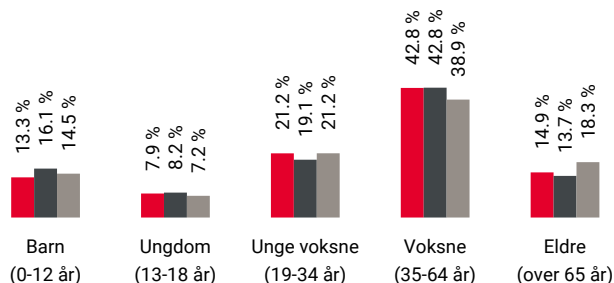
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rånåsfoss	733	327
Aulifeltet	3 030	1 256
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Auli barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 2.6 km
Korsdalen barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 2.7 km
Korsdalen barnehage avd. Hagadalen	6 min

## Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	19 min 1.4 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	21 min 1.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



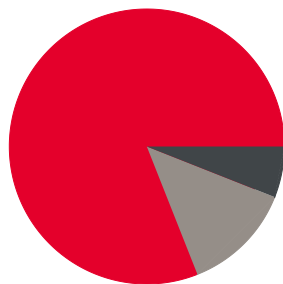
### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

	Rånåsfoss nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	4 min	0.3 km
	Auli skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	26 min	1.9 km
	Spenst Sørumsand	11 min	
	Trento Sørumsand	12 min	

## Boligmasse



81% enebolig  
6% rekkehus  
13% annet

«Et paradys for barn!»

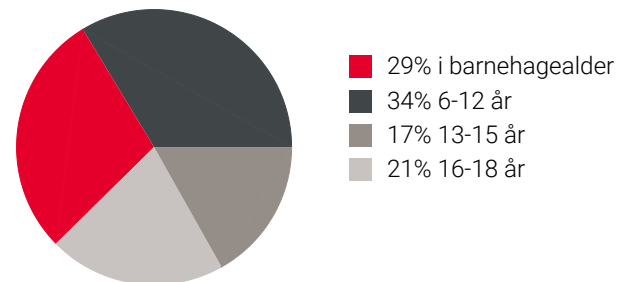
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Fokus Butikksenter	12 min
	Apotek 1 Auli	21 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



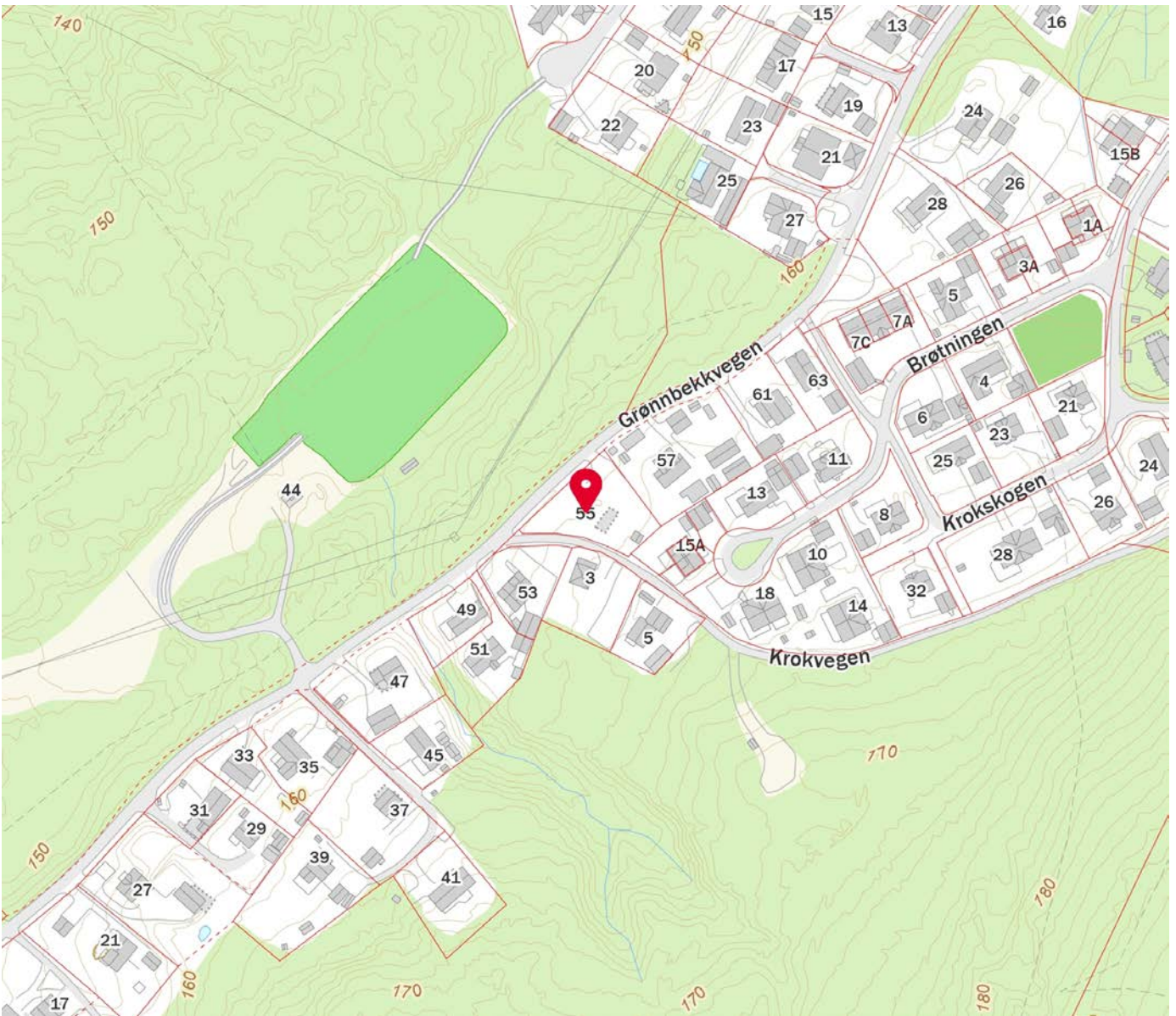
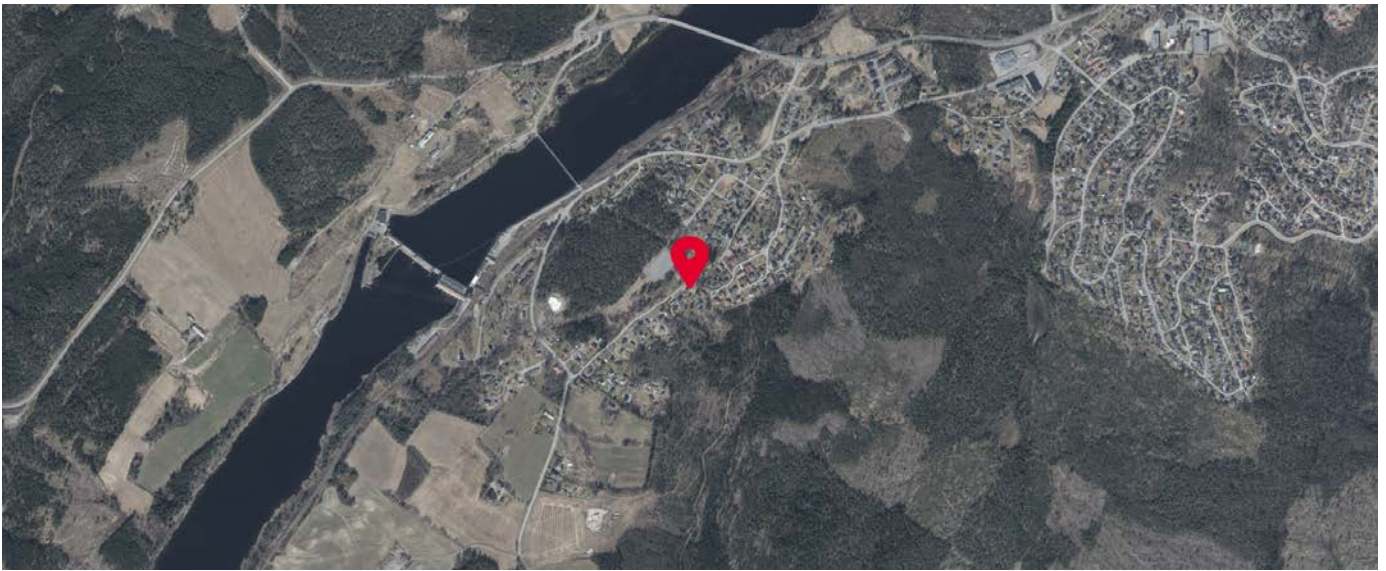
0% 43%

Rånåsfoss  
 Aulifeltet  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ATTESTERT  
83 9230  
22 NOV 83 09230  
SØRENSKRIVEREN I  
NES

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede ..... *John Arne Hirding* .....  
som er eier av gnr. *117* bnr. *23* i Sørum, gir med dette  
eier av gnr. *117* bnr. *106* rett til tilkobling av kloakk til  
privat fellesledning.

Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan  
ikke avlyses uten Sørum kommunes samtykke.

..... *Ranås* ....., den *21/10-1983* .....

..... *John Arne Hirding* .....

AKERSHUS ELEKTRISITETSVERK

DAGBOKFØRT

05 JUN 73 03455

SORENSKRIVEREN I  
NES

AVTALE

om fremføring av spillvannsledning

Som eier av g. nr. 117 b. nr. 9 i Sørum gir Akershus Elektrisitetsverk (AEV) eierene av

g.nr.	117	b.nr.	28
"	117	"	23
"	117	"	30

i Sørum rett til å legge og ha liggende en spillvannsledning over sin eiendom.

AEV forbeholder seg rett til å godkjenne den trace' som skal benyttes for ledningen.

Ledningseierene forplikter seg til å rydde opp og sette området i stand etter anleggsarbeidene og etter eventuelle senere vedlikeholdsarbeider som i hvert tilfelle skal meldes til AEV.

Eventuelle skader som påføres AEV's eiendom erstattes etter avtale og hvis ikke enighet oppnås etter skjønn.

Skulle ledningen senere bli til hinder for AEV's bruk av eiendommen, forplikter ledningseierene seg til å flytte ledningen for egen regning etter AEV's anvisning.

Ledningseierene er solidarisk ansvarlig for forpliktelsene ovenfor AEV i henhold til denne avtale.

Denne avtale kan tinglyses for ledningseierenes regning som heftelse på eiendommen g. nr. 117 b. nr. 9 .  
Verdien settes ved tinglysning til kr. 500.-

Rånåsfoss,

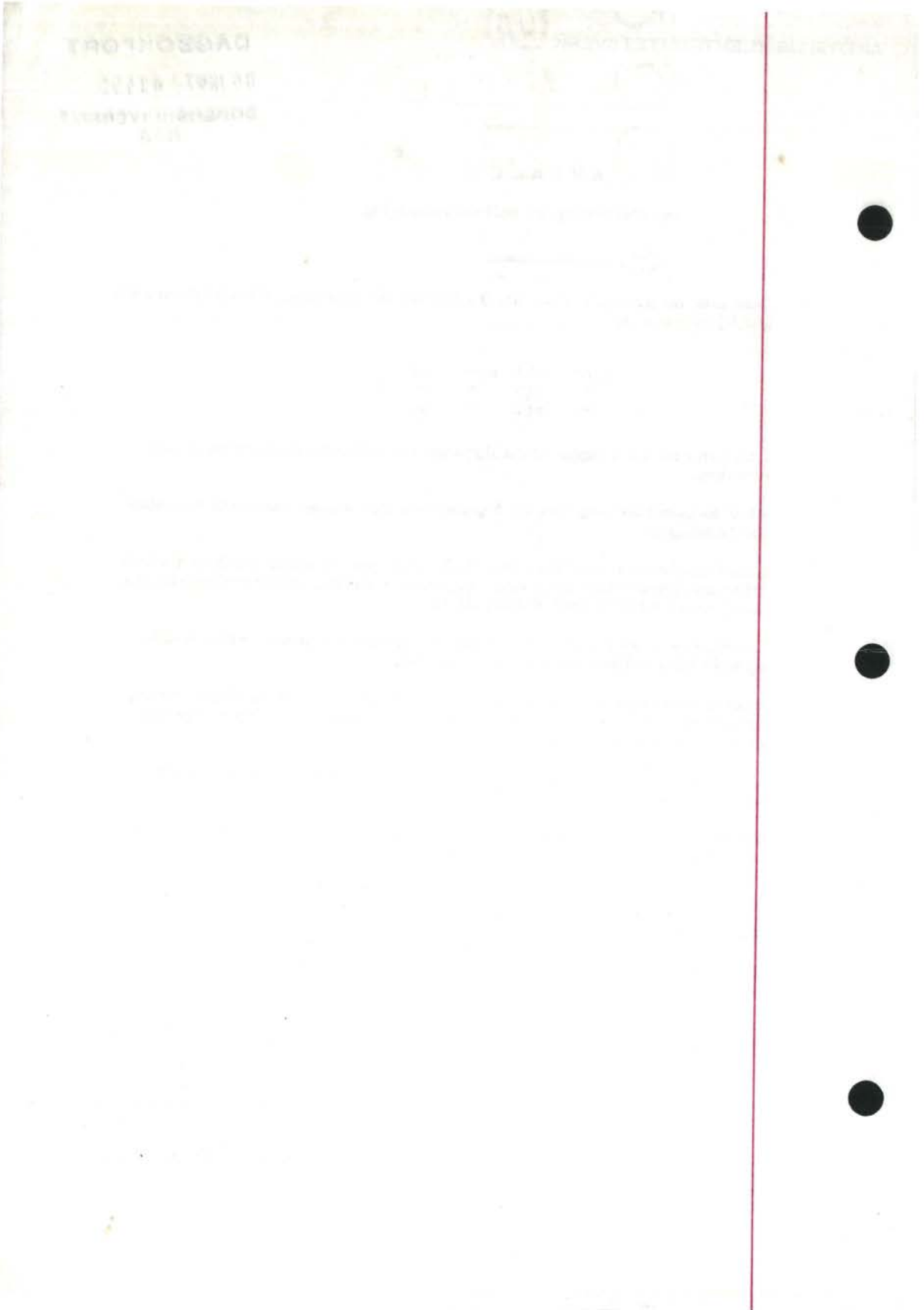
Som grunneier  
AKERSHUS ELEKTRISITETSVERK

*André Hagen*  
.....  
*Wenar Knudsen*  
.....

Som ledningseiere

*Albert Spørhell*  
.....  
Albert Spørhell  
*Johan Hirding*  
.....  
Johan Hirding  
*Aksel Karlisen*  
.....  
Aksel Karlisen





Skjema nr. 66  
Statens Vegvesen

Dagbok nr. 1616/57  
Nes sonekrivveremått

20/5

**Vann- og kloakkledninger  
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 1138/57.  
Ark.nr. T 2 c.  
Søknad av 2/4.1957.

## ERKLÆRING

Undertegnede Edv. Griegs alle 1, Oslo,  
Johan Hirding, / søker herved om til-  
latelse til å legge ~~vannledning/kloakkledning/stikkrenner~~ gjennom ~~veg~~  
bygde-veg Hagavegen ved (min) eiendom (men)  
"Granly", gnr. 71, bnr. 28, i Blaker herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperras forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens<sup>1)</sup> kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.<sup>2)</sup> Ledningen legges i frostfri dybde.

O s l o                      den    20/5 - 57

Johan Hirding  
(Søkerens navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.<sup>3)</sup>

den

(Hjemmelshaverens navn)

<sup>1)</sup> Stryk det som ikke passer.

<sup>2)</sup> Plass for ytterligere vilkår.

<sup>3)</sup> Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i Akershus fylke, Oslo,  
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges er  
kr. 5,80 , samt kr. - , jfr. erklæringens pkt. - (garantibeløp).  
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

O s l o den 20/5 - 57

Johøn Hirding

(Søkerens navn)

J-nr. 1138/57 Arkiv nr. T 2 c

Oversendes herr sorenskriveren i Nes, Sørumsand  
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning  
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. 5,80 sendes over postgiro.  
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.  
Vegsjefen i Akershus

O s l o den 21. mai 1957

I vegsjefens fravær

Rolf Børseth

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen  
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Grønnbekkvegen 55  
1927 RÅNÅSFOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Skjeremo Slorafoss

**Oppdragsnummer:** 1106240081

**Telefon:** 926 37 136  
**E-post:** ess@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

23.05.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre