



aktiv.

Stor, solrik tomt på 1209 kvm
m/ familievennlig beliggenhet

Turbinveien 51
1920 Sørumsand





Øyvind Sægrov

Megler MNEF

Mobil 41 41 55 04
Email oysa@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Sørumsand
Sørumsandvegen 66
1920 Sørumsand



Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Mobil 92 63 71 36
Email ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Sørumsand
Sørumsandvegen 66
1920 Sørumsand

Bygg ditt drømmehjem

Velkommen til visning i Turbinveien 51

Turbinveien 51 er en stor og solrik tomt på 1209,70 kvm med svært familievennlig beliggenhet i blindvei. Området er rolig og fra tomten er det gangavstand til både barnehage, skoler for alle trinn, samt en rekke butikker og servicetilbud. Til glede for pendleren, er det også kort vei til togstasjonen. Her er alt lagt til rette for at flere familier skal kunne finne drømmehjemmet!

På tomten står det per i dag en liten, eldre enebolig, men det er allerede godkjent søknad for riving av denne og oppføring av to nybygg. Det er gitt tillatelse til igangsettelse for bygging av både tomannsbolig og enebolig. Begge boligene er planlagt bygd med integrerte garasjer i underetasjene, og det er også ferdige planer for tilhørende utearealer, internvei og adkomst.

Hilsen
Øyvind Sægrov

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 6 000 000 + omk.
Omkostninger: 166 142
Totalt inkl. omkostninger: 6 166 142
Selger: Oioi eiendom as
Eiendomstype: Boligtomt
Eierform: Selveier
Tomteareal: 1210 m²
Gnr./bnr.: 241/110

Tomtetype: Fellestomt
Tomteareal: 1210 m²
Oppdragsnr.: 92220190

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	4
Offentlige forhold	7
Prisantydning inkl. omkostninger	7
Øvrige kjøpsforhold	8
Nabolagsprofil	10
A1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.	13
2. 241-110 Langryggen godkjent dispensasjon og ramme2. tillatelse - riving av eksisterende bolig og oppfø	15
Q4 Matrikkelbrev	25
E11 Turbinvegen Hus C og D	32
E10 Turbinvegen Hus A	39
E3 A10-3 Terrengprofil 1 og A	46
E4 A10-4 Terrengprofil 2 og B	47
E1 A10-11 Situasjonsskart	48
Løsøre og tilbehør	50
Boligkjøperforsikring	52
Forbrukerinformasjon om budgiving	55
Budskjema	56



Velkommen til Turbinveien 51

BELIGGENHET

Tomten ligger i et barnevennlig og veletablert område i Sørumsand i Lillestrøm kommune. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter. Her finner du både bibliotek, to treningssentere, spaanlegg, restauranter og trivelige kafeer.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann,

kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter.

I området ligger populære Texasdalen, et yndet sted for aking og lek på vinterstid. Om vinteren legges det også is på på banen ved barneskolen, og her møtes familier på kveldstid for skøytelek og moro. Det er ellers kort vei til lekeplass, flere fotballbaner, og idrettshaller.

Sørumsand IF har aktivitetstilbud

innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Sennerudtoppen, en nyere butikk med godt utvalg. I Sørumsand sentrum ligger både Kiwi, Rema 1000, Extra og Bunnpris. Fokus

butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Fra eiendommen er det ca. 12 min å gå til Sørumsand stasjon. Toget bruker ca. 15 min til Lillestrøm og 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørumsand barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Fellestomt

Tomteareal

1210 m²

Vei/vann/avløp

Det ble i mars 2021 akseptert tilknytning til offentlig vann og avløp, også frakobling, og overvannsløsning





Nyttig info

Formuesverdi

Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Det er for tiden ingen kommunale avgifter tilknyttet eiendommen.

Engangsgebyr betales ved tilknytning til offentlig vann- og/eller avløpsledningsnett.

Engangssgebyret gjelder pr. boenhet og fastsettes i forhold til byggets størrelse. For nybygg gjelder et minimumsgebyr for de første 150 m² beregnet boligareal for boliger og 150 m² beregnet bruttoareal for andre bygg.

Engangsgebyret gjelder pr. boenhet, det vil si boliger i rekkehus, leiligheter i borettslag, seksjoneringsleiligheter o.l. Øvrige tilknytningsgebyrer beregnes ut fra samlet avgiftsareal på den enkelte eiendom.

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.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 241 Bnr. 110 i Lillestrøm kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Ingen heftelser registrert.

Grunndata

1944/807-1/9 Registrering av grunn
08.08.1944

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3030 Gnr:241 Bnr:1

1952/2793-1/9 Registrering av grunn
15.10.1952
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3030 Gnr:241 Bnr:142

2020/1107929-1/200
Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3030-241/142/0/1-4
Rettigheter i eiendomsrett
2007/275244-1/200 Bestemmelse om veg
21.03.2007
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:241 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Tomten er regulert for to nye lave byggverk med en underetasje og to overliggende etasjer, altså totalt tre etasjer med utgang direkte til terreng. Grad av utnytting vil i henhold til gjeldende plan være BYA = 30%. Maksimal gesimshøyde er 7 meter. Boligen som står på tomten i dag, er klarert for riving.

Det er gitt dispensasjon fra krav til plassering fra vei. Boligenhetene må plasseres slik det er godkjent i situasjonsplan og tegninger, og fylling eller graving må avsluttes på egen tomt. Nytt terreng må tilpasse seg eksisterende terreng innenfor egen tomt. Det er prosjektert med og godkjent for innkjøring fra Langryggen.

Spesielle forhold
Bebyggelsen vil ha adkomst fra Langryggen, noe som er vurdert og godkjent av kommunen. Kommunen har også gitt dispensasjon til kravet om byggegrense over 15 meter fra kommunal vei. Det er gitt tillatelse til oppføring av del av bebyggelse inntil 10 meter fra kommunal vei.

Det ble i mars 2021 akseptert tilknytning til offentlig vann og avløp, også frakobling, og overvannsløsning. Det er også gitt dispensasjon fra kravet om tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Geotekniske vurderinger tar hensyn til etablering av to tomannsboliger på ovennevnte eiendom. Siden prosjektet ble endret og det nå skal etableres en enebolig og en tomannsbolig i stedet for opprinnelig søknad, må det sendes en revidert geoteknisk vurdering som tar utgangspunkt i endringen av prosjektet.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

150 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 000 000,-))

166 142,- (Omkostninger totalt)

6 166 142,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Lov om hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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, tilstandsrapport 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt er

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.17.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr.45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 8.585,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, foto og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.000,- pr time, oppad til kr 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 21.10.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er

godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Sørumsandvegen 66, 1920
Sørumsand
Organisasjonsnummer: 981129792

Øyvind Sægrov
Megler MNEF
Tlf: 41 41 55 04
E-post: oysa@aktiv.no

Turbinveien 51

Nabolaget Sennerud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚆 Sørumsand stasjon Linje L14, L14x, 70	10 min 🚶 0.9 km
🚆 Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	11 min 🚶 1 km
✈ Oslo Gardermoen	33 min 🚗

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 420 elever, 17 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	12 min 🚶 1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	12 min 🚶 1 km

«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

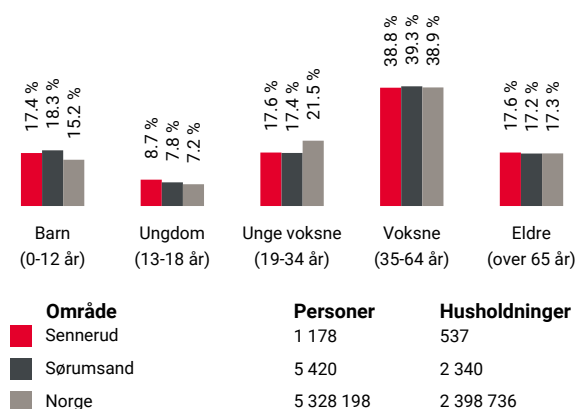
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Idrettsparken barnehage (0-6 år) 6 avdelinger	13 min 🚶 1.1 km
Sørumsand barnehage 6 avdelinger	4 min 🚶 1.2 km
Sennerud barnehage (0-5 år) 46 barn, 3 avdelinger	20 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 1 km
Coop Extra Sørumsand Søndagsåpent	14 min 🚶 1.1 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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

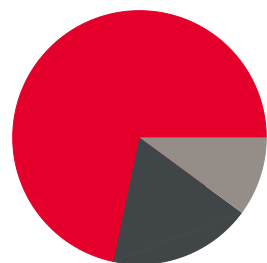
⚽ Sørumsand vgs. Ballbinge 12 min 🚶
Ballspill 1 km

⚽ Trikken ballplass 16 min 🚶
Ballspill 1.3 km

🚲 Trento Sørumsand 13 min 🚶

🚲 Spenset Sørumsand 16 min 🚶

Boligmasse



71% enebolig
18% rekkehus
10% annet

«Fint for familier med barn, lite trafikk og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent

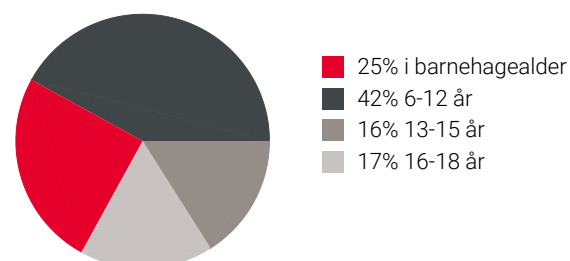


Varer/Tjenester

📍 Fokus Butikksenter 14 min 🚶

📍 Boots apotek Sørumsand 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



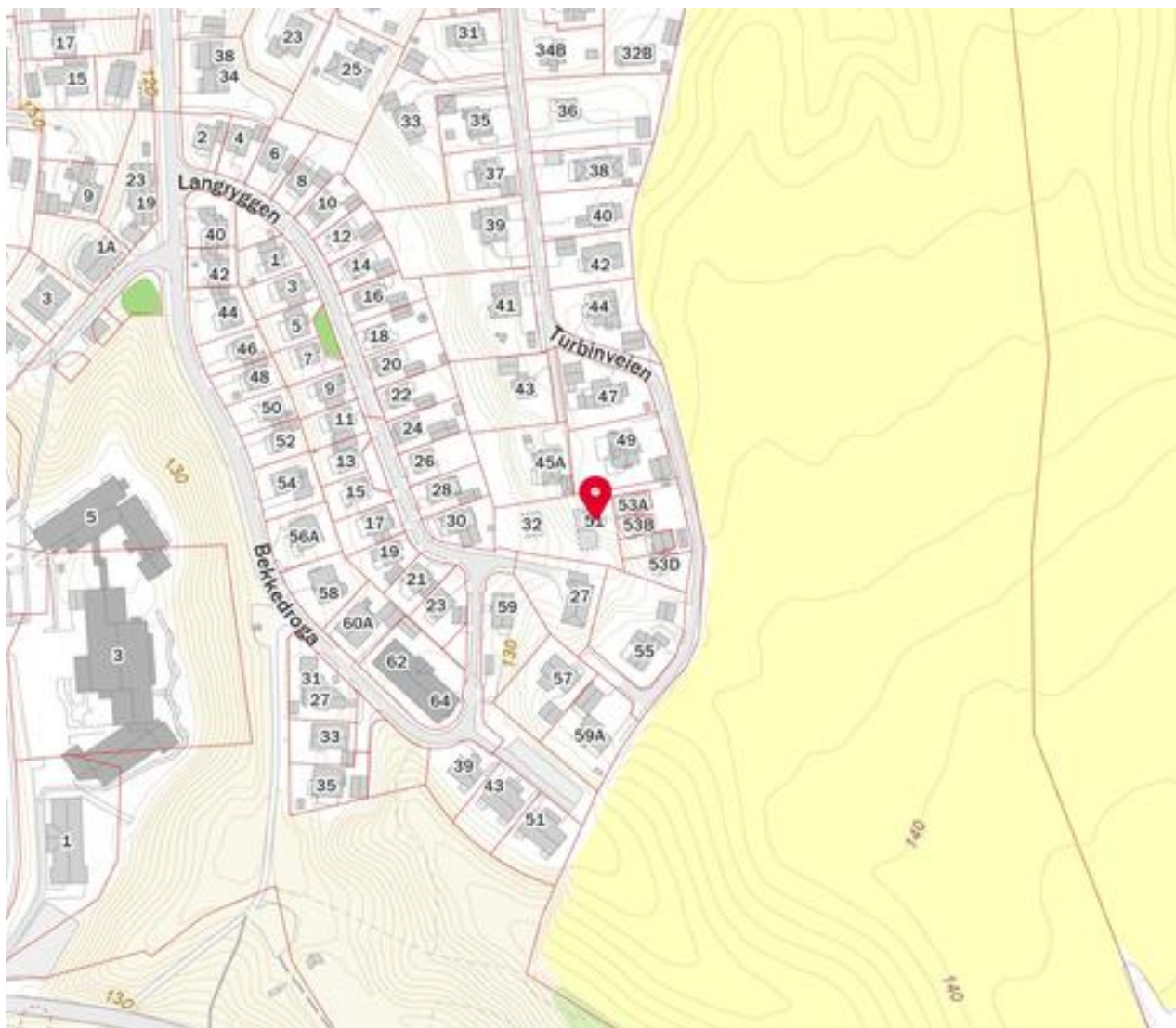
0% 40%

Sennerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblatt 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene,
planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	241	110	0	0			Lillestrøm
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Turbinveien 51				1920	Sørumsand	
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☒ Ja ☐ Nei						
Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)						Vedlegg nr.
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	☐ Arealplaner	☐ Vegloven			B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg						Vedlegg nr.
							B –
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan						
	Navn på plan						
	Kommuneplan for Sørum 2019-2031						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
	Eksisterende boligbebyggelse						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan		30,00 %	m ²	%	m ²		
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	1209,70 m ²		m ²		m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– 0,00 m ²		– m ²			
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 1209,70 m ²		= 0 m ²		= 0 m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenedelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	362,91 m ²	m ²	0 m ²	m ²	0 m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	54,00 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	– 54,00 m ²	– m ²	– m ²	– m ²	– m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+ 262,80 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ 18,00 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²		
	k. Areal byggesak	= 280,80 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	23,21 %	0 m ²	%	0 m ²		
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		– m ²		– m ²		
	j. Parkeringsareal på terreng		– 18 m ²		– m ²		
	m. Areal matrikkelen = k – l – j		= 262,80 m ²		= 0 m ²	= 0 m ²	
	Antall etasjer 3	Antall bruksenheter bolig 3	Boliger 305,10 m ²		Boliger 566,60 m ²	Boliger m ²	
		Antall bruksenheter annet 0	Annet 0,00 m ²		Annet 0,00 m ²	Annet m ²	
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere						Vedlegg nr. D –
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere						Vedlegg nr. D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg						Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode X	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvær, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket	
Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
	☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
	☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg
	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☒ Ja ☐ Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng
	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei	Sokes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, sett X ☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau



Lillestrøm kommune

Byggesak sted

ARCONSULT OVE BØE AS
Postboks 260
2051 JESSHEIM

Vår ref.:
BYGG-20/00431-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.01.2022

241/110 Langryggen, godkjent dispensasjon og rammetillatelse - riving av eksisterende bolig og oppføring av nybygg tomannsbolig og enebolig med integrert garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	241 / 110 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARCONSULT OVE BØE AS
Tiltakshaver:	EFD AS
Tiltaket gjelder:	Dispensasjoner og rammetillatelse – riving av eksisterende bolig og oppføring av tomannsbolig og enebolig med integrert garasje
BRA riving (bolig):	130,5 m ²
BYA riving (bolig):	54 m ²
BRA Hus A:	186,6 m ²
BYA Hus A:	93,3 m ²
BRA Hus C:	144,4 m ²
BRA Hus D:	161,6 m ²
BYA Hus C+D:	169,5 m ²
Grad av utnyttning (BYA):	23,21 %-BYA
Antall nye boenheter:	3

Vedtak

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei og dispensasjon fra kravet om tilknytning til fjernvarme. Det vises til begrunnelse gitt i saksutredningen.

Det gis rammetillatelse for riving av eksisterende bolig, oppføring av nybygg tomannsbolig samt nybygg enebolig med tilhørende utearealer, internvei og adkomst jf. plan og bygningsloven § 20-3 og 21-2 femte ledd.

Vilkår:

Vedtaket har følgende vilkår:

1. Geotekniske vurderinger utarbeidet av Løvlien Georåd tar hensyn til etablering av to tomannsboliger på ovennevnte eiendom. Siden prosjektet ble endret og det nå skal etableres en enebolig og en tomannsbolig i stedet for opprinnelig søknad, må det sendes en revidert geoteknisk vurdering som tar i utgangspunktet i endringen av prosjektet før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 10

2. Vilkår satt i akseptert endret søknad om tilknytning til offentlig VA for rammetillatelse – også frakopling, datert 19.03.2021 skal følges og oppfylles.
3. Uttalelse fra Akershus Energi Varme AS angående kravet om tilknytning til fjernvarme, datert 09.04.2021 legges til grunn.
4. Detaljert utomhusplan skal følge søknad om igangsettingstillatelse.
5. Fylling eller graving må avsluttes på egen tomt. Nytt terreng må tilpasse seg eksisterende terreng innenfor egen tomt.
6. Ved søknad om IG må det foreligge ansvarsbelegging av tiltaket iht. kravene i plan- og bygningslovens § 21-2 annet ledd.
7. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse i byggesak må det sendes inn VA-melding for utvendig vann- og avløp med detaljert VA-plan og kumskisser. Eventuelle tinglyste erklæringer for beliggenhet av vann- og avløpsledninger skal legges ved byggesøknaden.
8. Utførelse av avkjørsel skal godkjennes av veimyndighet iht. godkjent Plan for avkjørsel, datert 08.05.2020, vår ref. BYGG-20/00431-6. Ta kontakt med veimyndighet for befaring av avkjørsel.
9. Det forutsettes at retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, kap. 4 ivaretas i anleggsfasen.
10. Ved søknad om ferdigattest skal plassering dokumenteres i form av koordinater på bygningens hjørner. Koordinatene skal leveres digital (filformat sosi eller kof) i koordinatsystemet EUREF89, sone 32.
11. Tiltaket utløser krav til avfallsplan og miljøsanering og disse dokumentene skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for tilsyn, jf. byggt teknisk forskrift § 9 6, 9-7 og 9-9. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall skal sendes til kommunen ved søknaden til ferdigattest (eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse). Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av søknaden

Søknad om rammetillatelse mottatt 13.11.2019, sist komplettert 03.11.2021, vurdert komplett samme dag.

Tiltaket gjelder dispensasjon fra byggegrense mot vei, dispensasjon fra krav om fjernvarme, rammesøknad om riving av eksisterende bolig, oppføring av nybygg tomannsbolig samt nybygg enebolig med integrert garasje, tilhørende utearealer, internvei og adkomst på ovennevnte eiendom.

Følgende arealer er oppgitt:

Hus A

BRA 186,6 m²
BYA 93,3 m²

Hus C/D

Hus C:
BRA 144,4 m²

Hus D:
BRA 161,6 m²

BYA: 169,5 m²

Riving

Areal som skal rives = 54 m² BYA
Boligen som skal rives består av kjeller, 1. etasje og 2. etasje
BRA kjeller: ca. 44,5 m²
BRA 1.etasje: ca. 44,5 m²
BRA 2.etasje: ca. 41,5 m²
Total BRA bolig: ca. 130,5 m²

Plangrunnlag for behandling

Kommuneplan Sørums kommun 2019-2031.

Tidligere saksbehandling

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.
Dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 1 krav til regulering er gitt den 15.05.2019, vår ref. 19/01651-3.

Nabomerknader

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3.
Det er kommet inn en nabomerknad etter frist. Merknaden gjelder etablering av ny adkomst for gnr/bnr. 241/110 fra Langryggen.

Hjemmelshaver av eiendommen med gnr/bnr. 241/504, Emela Tanovic har den 22.10.2019 sendt en merknad vedrørende ny innkjørsel og hevder at omsøkt tiltak kommer til å lage mye trafikk.

Merknaden kan leses i sin helhet i søknaden.

Søker har gitt følgende redegjørelse til nabomerknaden:

"Det er i nabovarsel og søknad vist ny adkomst til eiendommen 41/110 fra Langryggen da dette anses å være den mest hensiktsmessige løsningen med tanke på utvikling av eiendommen. Eksisterende adkomst fra Industrivegen går over naboeiendom i øst. Vi kan ikke se at en ny adkomst fra Langryggen er til ulempe for nabo på 41/504 eller øvrige beboere i veien. Langryggen er en samleveg for et større antall boliger, og en økning med 4 enheter anses ikke å gi en betydelig økning i trafikk. Det bemerkes samtidig at kommunes vegsjef tidligere har uttalt seg positivt til å endre adkomst foreiendommen til Langryggen. Da merknaden er innkommet for sent, samt at etablering av ny adkomst ikke vil være til ulempe for nabo, bes det om at nabomerknaden ikke tas til følge."

Kommunens vurdering av nabomerknaden:

Nabomerknaden er sendt inn etter fristen, men kommunen velger å vurdere klagers anførsel allikevel. Kommunen anser at etablering av ny adkomst til kommunal vei ikke vil være til ulempe for klagers eiendom. Prosjektet er endret fra 4 til 3 boenheter og vil ikke medføre vesentlig økning av trafikk i området. Veimyndigheten har godkjent Plan for avkjørsel og kommunen har tatt en

helhetlig vurdering og konkluderer med at nabomerknaden ikke tas til følge.

Kommunens vurdering av tiltaket

Estetikk

Tiltakets synes å ha en grei utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene og tilfredsstiller etter kommunens skjønn kravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Plassering og høyde

Vurdering av plassering og høyde iht. vedtak om dispensasjon fra reguleringskrav § 1 av 15.05.2019.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Hus A skal plasseres 4,3 meter fra felles eiendomsgrense mot gnr/bnr. 241/429 og 10,5 meter fra senterlinje vei.

Hus C+D skal plasseres 5,9 meter fra felles eiendomsgrense mot gnr/bnr. 241/593, og 10,5 meter fra nærmeste bygning på eiendom med gnr/bnr 241/142 samt 8,9 meter fra nærmeste bygning på eiendom med gnr/bnr 241/504.

Høydeplassering definert som overkant gulv U for hus A fastsettes til kote +128,0 og hus C+D fastsettes til kote +131,0 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Adkomst

Bebyggelsen vil ha adkomst fra Langgryggen.

Ny adkomst til eiendommen er vurdert og melding om godkjenning av avkjørsel, datert 08.05.2020 fra kommunal veimyndighet, foreligger i saken (vår ref. BYGG-20/00431-6). Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Vann, avløp og overvann

Det vises til akseptert tilknytning til offentlig VA, også frakopling, og overvannsløsning datert 19.03.2021 fattet av kommunalområdet Miljøteknikk, sak 20/31976-4. Dette dokumentet med vilkår legges til grunn.

Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) har den 11.06.2021 gitt følgende uttalelse i saken, vår ref. BYGG-20/00431-29:

Under forutsetning av at det etableres tilstrekkelig slokkevann innenfor avstandskravene, har vi ingen ytterligere kommentarer til saken.

Geoteknikk

Eiendommen ligger under marine grenser, men utenfor kartlagte kvikkleireområder.

Geotekniske vurderinger utarbeidet av Løvlien Georåd, datert 27.11.2018 foreligger i saken, vår ref. BYGG-20/00431-3.

Arbeid som omfattes av geoteknisk vurdering skal belegges med ansvar av geoteknisk fagkyndig foretak før det kan gis igangsettingstillatelse jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Geotekniske vurderinger tar hensyn til etablering av to tomannsboliger på ovennevnte eiendom. Siden prosjektet ble endret og det nå skal etableres en enebolig og en

tomannsbolig i stedet for opprinnelig søknad, må det sendes en revidert geoteknisk vurdering som tar i utgangspunktet i endringen av prosjektet før igangsettingstillatelse kan gis.

Riving av eksisterende bolig

Det er innsendt fotodokumentasjon av byggets fasader, vår ref. BYGG-20/00431-3. Det er bekreftet at eiendommen ikke har pengeheftelser. Vi minner om at dersom rivingen omfatter utvendig eller innvendig asbestsanering, kreves egen tillatelse fra Arbeidstilsynet.

Støy

Eiendommen ligger i støyfri sone.

I vedtak om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 1, datert 15.05.2019, ble det stilt krav om støyrapport iht. T-1442/2016. Støynotat datert 13.11.2019 (vår ref. 19/05134-1) konkluderer med at uteareal tilhørende planlagte boliger vil få lydnivå innenfor anbefalte grenseverdier i T-1442 med god margin. Videre sier støynotatet at alle fasader vil også få lydnivå innenfor anbefalte grenser. Det er derfor ikke behov for støyreducerende tiltak. Det vil heller ikke bli problemer med å oppfylle krav til innendørs lydforhold med standard fasadekonstruksjoner.

Lillestrøm kommune legger ovennevnte støynotat til grunn.

Forurensset grunn

Dersom det under bygging og graving oppdages/avdekkes forurensset grunn er det krav om prøvetakning og opprydding. Der det er forurensset grunn må det utarbeides en tiltaksplan. Forurensset grunn skal rapporteres til nasjonalt system for grunnforurensning, jf. forurensningsforskriften kap.2.

Avfallshåndtering

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket utløser krav til avfallsplan og miljøsanering og disse dokumentene skal foreligge tiltaket og være tilgjengelig for tilsyn, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, 9-7 og 9-9. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall skal vedlegges søknaden til ferdigattest (eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse).

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei og dispensasjon fra krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg. Søknadene om dispensasjon vil bli behandlet adskilt.

Forutsetning for dispensasjon:

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Varsling av dispensasjonssøknader:

Det gis fritak for nabovarsling av dispensasjonssøknader da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av dispensasjonen. I medhold av pbl § 21-3, andre ledd.

Dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei

Søkers begrunnelse

"Det er tidligere innsendt rammesøknad for oppføring av 4 boenheter på ovennevnte eiendom, og etter avklaring rundt avstand til nabogrense er tiltaket redusert til 3 boenheter for å unngå plassering nærmere enn 4 meter fra nabo i nord. For å kunne bebygge vestre del av eiendommen på en hensiktsmessig måte vil bebyggelse måtte plasseres nærmere enn 15 meter fra Langryggen. Som følge av endringen søkes det om dispensasjon for å kunne oppføre tiltaket inntil 10 meter fra senter veg...

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av 3 boenheter på ovennevnte eiendom søkes det om dispensasjon fra kommuneplan for Sørums § 5.9 Byggegrense mot vei. Bestemmelsen henviser til at det i uregulerte området er veglovens bestemmelser om byggeavstand som gjelder, følgelig 15 meter fra kommunal veg.

Tiltakets Hus A er vist 10,5 meter fra senter veg i Langryggen, og det søkes med bakgrunn i dette om dispensasjon for oppføring av tiltak inntil 10,0 meter fra kommunal veg, Langryggen.

For at en dispensasjon skal kunne gis må Plan - og bygningslovens vilkår i §19-2, andre ledd være til stede. Etter bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal i behandlingen legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, samt at nasjonale og regionale rammer og mål skal vektlegges.

Det vises for øvrig til oppdatert situasjonsplan, samt innsendt rammesøknad og supplerende informasjon for tiltaket.

Vurdering av dispensasjon og tiltaket

Plassering av deler av tiltaket inntil 10 meter fra kommunal veg vil muliggjøre en fortetting av eksisterende boligområdet i tråd med tidligere gitt dispensasjon fra krav om regulering. Tiltaket oppfyller krav til parkering, uteoppholdsareal, arealutnyttelse og høyder, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Avstanden til Langryggen gjelder kun en mindre del av Langryggen på kommunal og privat grunn, og tiltakets foreslåtte plassering anses ikke å være til ulempe for drift av veiarealet. Det er også tilstrekkelig plass for utvidelse av veg, samt snøopplag.

Det er i Langryggen tidligere gitt tillatelse til oppføring av en rekke boliger vesentlig nærmere enn 10 meter fra senter vei i nærheten av tiltaket. Det synes med bakgrunn i dette at det er gjort en tidligere vurdering om at det ikke er behov for 15 meter byggeavstand til bebyggelse langs Langryggen. Vår vurdering er at plassering av tiltaket 10 meter fra Langryggen i den delen av vegarealet som blir berørt ikke er til ulempe for Lillestrøm kommune, da dette omfatter deler av kryss og en blindveg inn på privat grunn. Tiltaket ligger også mer enn 4 meter fra eiendomsgrænse.

Forhold knytte til helse, miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet og nasjonale mål.

Tiltaket vil ikke ha negative konsekvenser for helse og miljø da det ligger i et allerede eksisterende boligområde, med etablerte eneboliger og tomannsboliger. Å tillate bygging på en dårlig utnyttet eiendom i et eksisterende boligområde er å anse som god ressursbruk da det legger mindre press på nedbygging av dyrket areal. Fortetting i eksisterende boligområder er i tråd med regionale og nasjonale mål om fortetting i sentrumsnære områder og kollektivknutepunkter.

Oppsummering

Med bakgrunn i innsendt søknad om rammetillatelse for tiltaket, samt vurdering av konsekvenser ved dispensasjon er vår vurdering at tiltakets plassering har flere fordeler enn ulemper. Tiltaket slik det er omsøkt muliggjør fortetting i et etablert boligområde uten at foreslått plassering 10,5 meter fra kommunal veg anses å gi ulemper for fremtidig drift og vedlikehold, da den generelle byggeavstanden til nærliggende bebyggelse langs Langryggen er vesentlig mindre.

Det bes om at det på bakgrunn av vedlagt argumentasjon kan gis dispensasjon for oppføring av tiltaket inntil 10,0 meter fra senter veg."

Avdeling Strategi og analyse har den 07.04.2021 gitt følgende faglig vurdering
"Strategi og analyse har ingen innvendinger mot omsøkt dispensasjon og godkjenner dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei."

Kommunens vurdering

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot kommunal vei er blant annet å ivareta trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved fremtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

I denne saken er det søkt om dispensasjon fra byggegrensen for å plassere del av bebyggelse nærmere enn 15 meter fra kommunal vei. Kommunen kan ikke se at oppføring av del av bebyggelse inntil 10 meter fra kommunal vei bidrar til å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at eiendommen får et bedre utnyttet av tomteareal. Ulempen ved å gi dispensasjon er at det kan bidra til å undergrave byggeforbudet mot kommunal vei. Denne vurderingen må imidlertid foretas konkret i hver enkelt sak, og kommunen ser ikke at det er en stor fare for en uheldig presedensvirkning av at det innvilges dispensasjon i denne saken.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon av dispensasjonssøknad fra byggegrense mot kommunal vei

Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei innvilges.

Dispensasjon fra krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og utløser etter dette kravet om tilknytning til fjernvarmeanlegg etter bestemmelser i kommuneplan for tidl. Sørums kommune § 6.5. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra kravet om tilknytning til fjernvarme.

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for følgende forhold: Kommuneplan for Sørums kommune § 6.5 bestemmelsesområde # 3 Sørumsand fjernvarme, krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg for nybygg over 300 m² BRA.

Søkers begrunnelse

"I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av 3 boenheter på ovennevnte eiendom søkes det om dispensasjon fra kommuneplan for Sørums kommune § 6.5 Bestemmelsesområde #3 Sørumsand fjernvarme, krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg for nybygg over 300m² BRA.

I henhold til innsendt rammesøknad er Hus A 186,6m² og ikke omfattet av krav til tilkobling til fjernvarme, mens Hus C/D er 306m² og omfattes av tilknytningsplikten.

For at en dispensasjon skal kunne gis må Plan - og bygningslovens vilkår i §19-2, andre ledd være til stede. Etter bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal i behandlingen legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, samt at nasjonale og regionale rammer og mål skal vektlegges.

Vurdering av dispensasjon og tiltaket

Tiltaket har en begrenset størrelse, både som enkeltstående bygg og samlet, og det vurderes at tilknytning til fjernvarme vil ha liten positiv effekt ettersom tiltaket ligger inne i et eksisterende boligområde. Tilknytning til fjernvarme er i en større sammenheng et godt alternativ til lokal oppvarming, men med et tiltak med kun 3 enhet og en begrenset størrelse anses kravene til oppvarming og energiforsyning i teknisk forskrift å være tilfredsstillende. Installasjon av fjernvarme vil også ha en økonomisk kostnad både for tiltakshaver og fjernvarmeleverandør, som det er vanskelig å se økonomisk forsvarlig i forhold til forventet energibruk. Fremføring av fjernvarme vil medføre graving og legging av rør i enten kommunal veg eller privat grunn. Med bakgrunn i at bygningens størrelse er kun 6m2 over kravet anses ikke en dispensasjon å tilsidesette intensjonen i bestemmelsen om å sikre fjernvarme til flest mulig nye boliger over en gitt størrelse. Vår vurdering er at fordelene ved å tilrettelegge for å løse energiforsyningen lokalt for hvert enkelt hus må være større enn ulempene med å fremføre fjernvarme til tiltaket.

Forhold knytte til helse, miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet og nasjonale mål.

Tiltaket/dispensasjonen anses ikke å ha negative konsekvenser for helse og miljø da bygningene representerer et lite tiltak med begrenset behov for oppvarming. Kravet om tilknytning til fjernvarme vil følgelig ha liten effekt når tiltaket ikke kan sees i sammenheng med en videre større utvikling.

Oppsummering

Med bakgrunn i innsendt søknad om rammetillatelse for tiltaket, samt vurdering av konsekvenser er vår vurdering at krav til tilknytning til fjernvarme for tiltaket gir de fordeler som intensjonen bak bestemmelsen er tenkt å gi.

Det bes om at det på bakgrunn av vedlagt argumentasjon kan gis dispensasjon for oppføring av tiltaket uten krav til tilknytning til fjernvarme."

Akershus Energi Varmer AS har den 09.04.2021 gitt følgende uttalelse angående dispensasjonssøknad

"Viser til henvendelse 08.03.2021 angående uttalelse fra Akershus Energi Varmer AS som konsesjonær for fjernvarme til tilknytningsplikten som utløses ved bygging av nybygg i Lillestrøm kommune. Uttalelsen gjelder for bruk av tilknytningsplikten til fjernvarme for oppføring av tre boenheter på eiendom i Langryggen, 1920 Sørumsand, gnr/bnr. 241/110.

Akershus Energi Varmer AS kjenner ikke til flere utbyggingsprosjekter i nærhet til ovennevnte eiendom og kjenner heller ikke til bygg på veien/umiddelbar nærhet som har vannbåren varmeløsning, som vil medføre økt energitetthet og kundegrunnlag for de totale fjernvarmetilknytninger i området. Pr. i dag er det derfor ikke planlagt fjernvarmenett frem til aktuelle gnr/bnr. 241/110.

Vi vil imidlertid oppfordre til at boligen blir bygd med vannbåret varme av klima, miljø og innemiljøhensyn. Det vil da være mulig å velge andre miljøvennlige varmekilder og eventuelt knytte seg til vårt nett i ettertid hvis området skulle få fjernvarmenett en gang i fremtida."

Kommunens vurdering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir

vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Med bakgrunn i at Energi Varme AS har uttalt seg i saken og er positiv til at dispensasjonen gis, anses ikke en dispensasjon å tilsidesette intensjonen i bestemmelsen om å sikre fjernvarme til flest mulig nye boliger over en gitt størrelse. Vår vurdering er at fordelene ved å tilrettelegge for å løse energiforsyningen lokalt for hvert enkelt hus må være større enn ulempene med å fremføre fjernvarme til tiltaket.

Fordeelene med dispensasjonen er å ikke påføre tiltakshaver uforholdsmessige store kostnader. I tillegg er det lite hensiktsmessig å tilby en midlertidig løsning da fjernvarmeløsning ikke er utbygd i området. Ulempene ved en dispensasjon er ikke til stede i dette tilfellet.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon av dispensasjonssøknad fra krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg
Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg innvilges.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser.
Kommunen godkjenner søknaden om rammetillatelse for riving av eksisterende bolig, oppføring av nybygg tomannsbolig samt nybygg enebolig med integrert garasje, tilhørende utearealer, internvei og adkomst på ovennevnte eiendom.

Foretak og ansvar

Ansvarsretter inntreffer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.
Kompleterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.
Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og kommuneplanens bestemmelser følges opp.

Informasjon

Igangsettingstillatelse, eventuelt oppdelt i ønsket antall igangsettingsetapper, krever egen søknad.

Nybygg er pålagt å montere vannmålere.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider:

www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Med hilsen

Maria Røising
Overingeniør
maria.roising@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Emela Tanovic
EFD AS

**For matrikkelenhet:**

3030 - LILLESTRØM

Kommune:

Gårdsnummer: 241

Bruksnummer: 110

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.08.2021 kl. 11:07

Produsert av: Turid Brox Nilsen

Attestert av: Lillestrøm kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		FURULI							
Etableringsdato:		08.08.1944							
Skyld:		0,04							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 241 / 110		1 209,7 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver		918268529	EFD AS		Aasgaardveien 42 1923 SØRUM			1 / 1	
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6651459	625289		1 209,7 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring				
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status		Endret dato		Signatur Dato		
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020				
Omnummerering		Omnummerert til:	3030 - 241/110						
		Omnummerert fra:	0226 - 41/110						
Skylddeling									
Skylddeling	15.10.1952	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring					
		Avgiver	0226 - 41/110	0					
		Mottaker	0226 - 41/142	0					
02.08.2021 11:07									
Matrikkelbrev for 3030 - 241 / 110									
Side 2 av 7									

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	08.08.1944				
Skylddeling			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	0226 - 41/1	0
			Mottaker	0226 - 41/110	0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.07.2021				0231nit 02.08.2021
Oppmålingsforretning	2021/1187		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Berørt	3030 - Mnr mangler	0
			Berørt	3030 - 241/110	0
			Berørt	3030 - 241/429	0
			Berørt	3030 - 241/503	0
			Berørt	3030 - 241/504	0
			Berørt	3030 - 241/593	0
Landmålernummer Navn					
000101	Atle Alvær				
Seksjonering	22.01.2009				0226hej 22.01.2009
Seksjonering	04/09		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	0226 - 41/142	-729,7
			Mottaker	0226 - 41/142/0/1	128,3
			Mottaker	0226 - 41/142/0/2	122,5
			Mottaker	0226 - 41/142/0/3	180,2
			Mottaker	0226 - 41/142/0/4	298,7
			Berørt	0226 - 41/110	0
			Berørt	0226 - 41/593	0
02.08.2021 11:07	Matrikkelbrev for 3030 - 241 / 110				Side 3 av 7

Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressesnr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Turbinveien	18049	51		Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:
			EUREF89 UTM Sone 32 6651464	625306	1403 Sennerud 12 Sjørumsand 02061301 Sjørum 1920 SJØRUMSAND 594 Sjørumsand
					Atkomstpunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	150 279 100	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6651464 Øst: 625306	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
18049 Turbinveien 51	H0101	Bolig	0	0		0	0	0	241/110

Oversiktskart

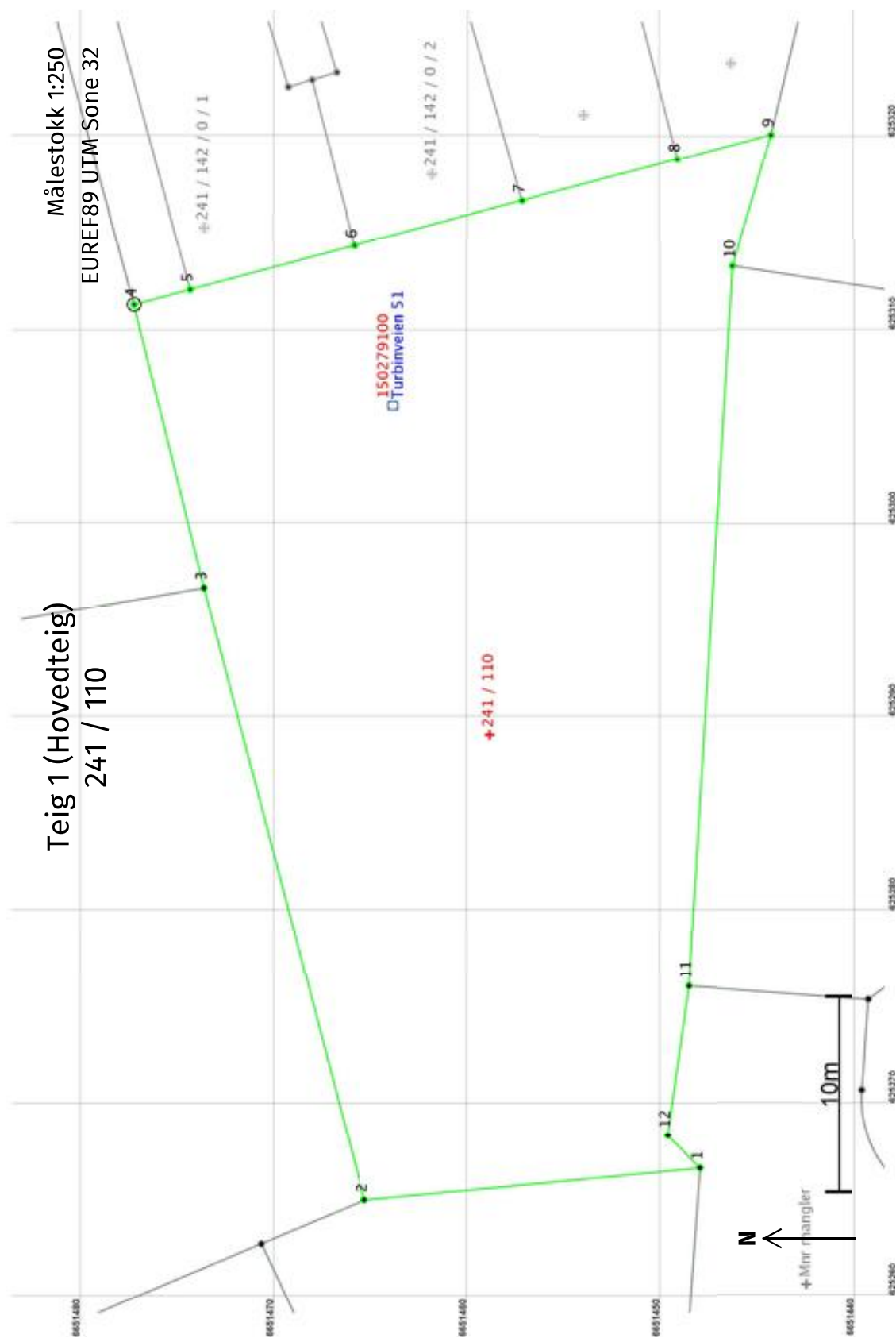
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



02.08.2021 11:07

Matrikkelbrev for 3030 - 241 / 110

Side 5 av 7



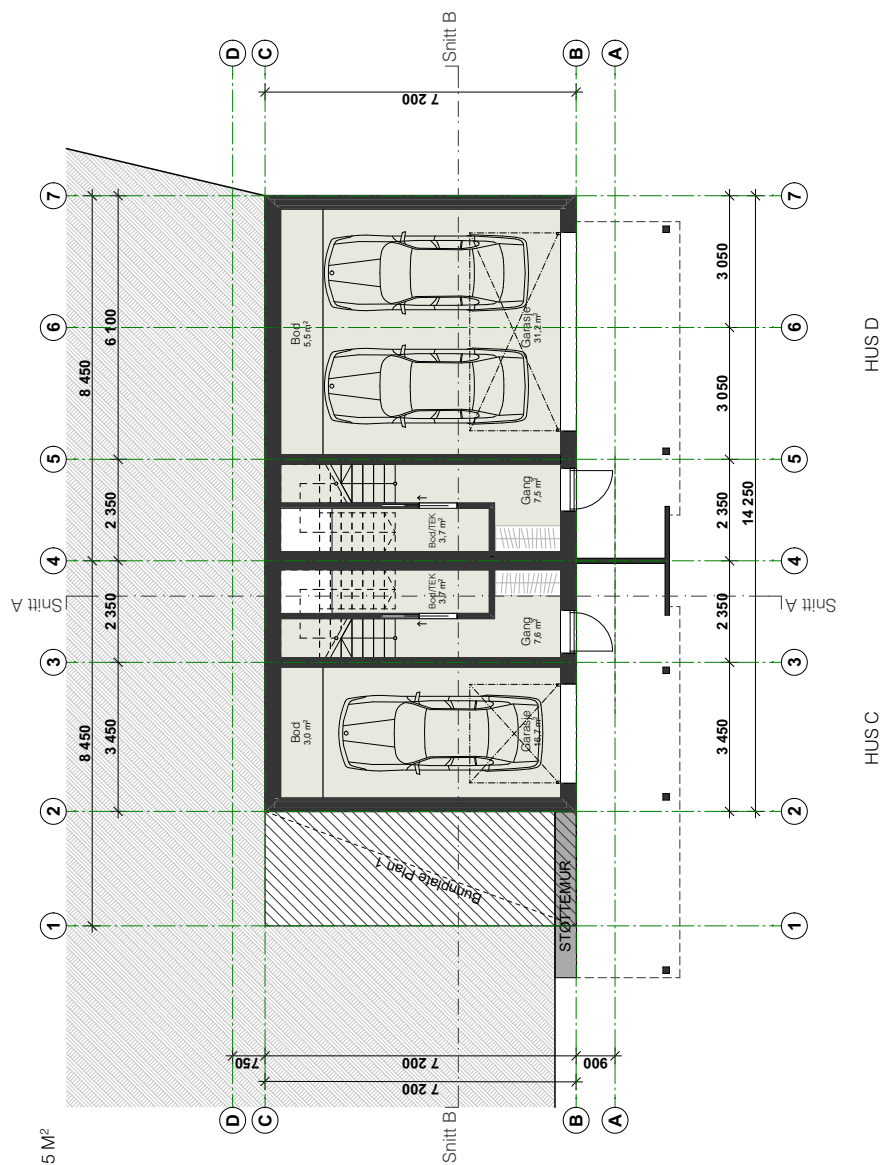
Areal og koordinater

Areal: 1 209,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6651459 **Øst:** 625289

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing		Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode		
1	6651448,13	625266,58	17,44	Umerket	10 Terrengmålt	5	
2	6651465,49	625264,93			Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	10
3	6651473,79	625296,57	32,71	Jord Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	10	
4	6651477,40	625311,22			15,09	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt
5	6651474,50	625311,99	3,00	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
6	6651466,02	625314,26	8,78	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
7	6651457,39	625316,56	8,93	Geometrisk hjelpepunkt	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	10	
8	6651449,30	625318,72	8,37	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
9	6651444,47	625320,01	5,00	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
10	6651446,46	625313,20	7,09	Ukjent	10 Terrengmålt	5	
11	6651448,70	625275,99	37,28	Jord Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	10	
12	6651449,80	625268,27	7,80	Jord Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	5	
			2,38				

HUS C:
BRA 144,4 M²

HUS D:
BRA 161,6 M²

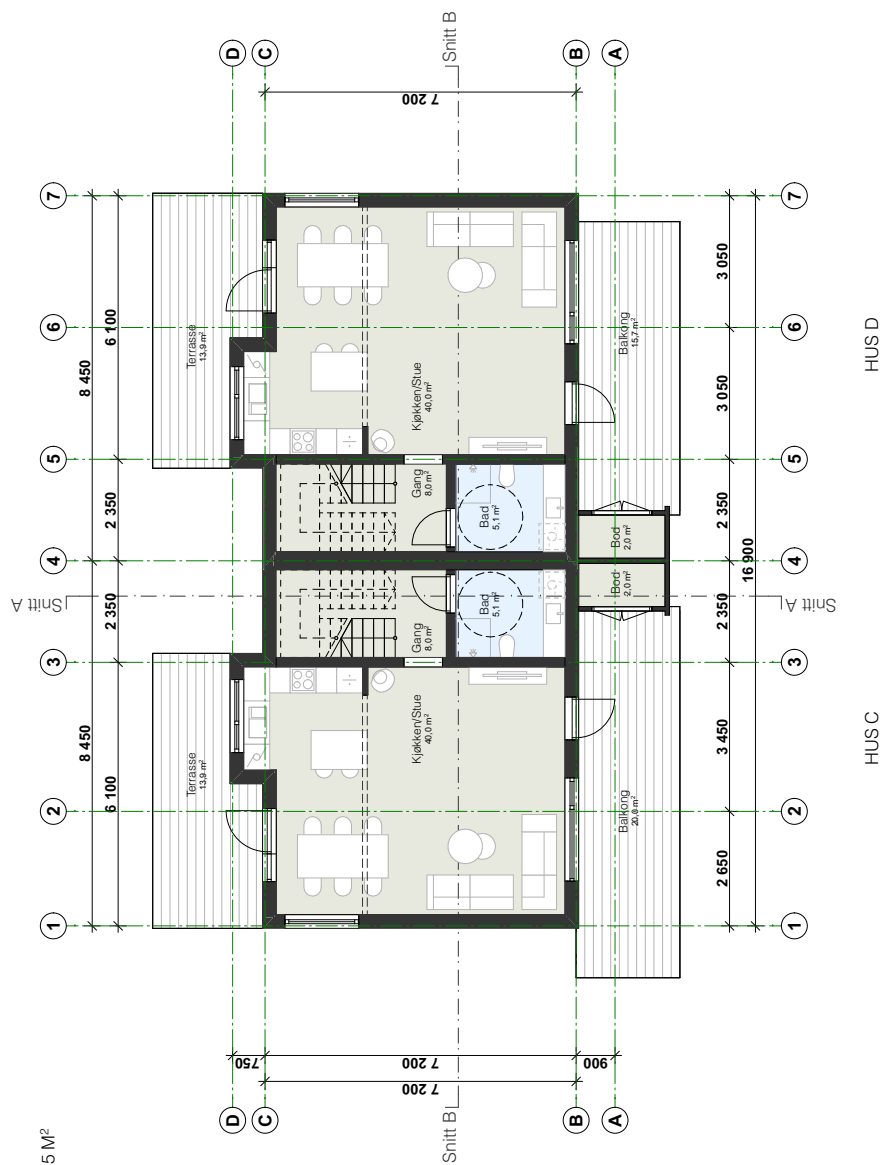
BYA: 169,5 M²

PLAN U1 1:100

[illegible]

HUS C:
BRA 144,4 M²

HUS D:
BRA 161,6 M²

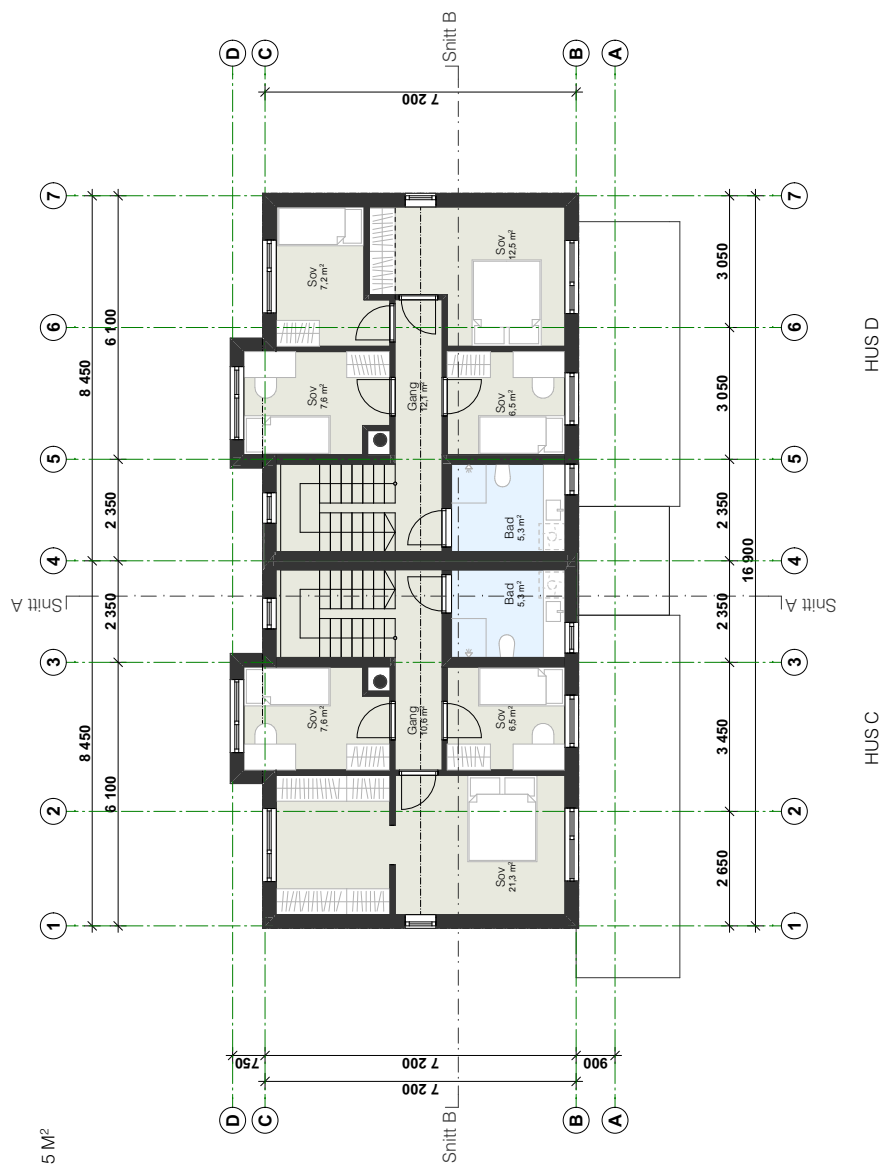
BYA: 169,5 M²

PLAN 1. ETASJE 1:100

[illegible]

HUS C:
BRA 144,4 M²

HUS D:
BRA 161,6 M²

BYA: 169,5 M²

PLAN 2. ETASJE 1:100

[illegible]

[illegible]

HUS C/D

Tegningens navn:
Type tegning:
Print:

A30-2	Hus CD - Snitt B	03.11.2021

EIENDOMSGRENSE

1:100 Snitt B

B	01.09.21	7m maks grunnarbeid • løsning	MSL AB
A	08.01.21	Oppdatert prosjekt adresse	MSL AB
Ris.	Date	Beskrivelse	Sigs. Kontroll
Høydegrunnlag: NN2000			
Fase:	RAMMESØKNAD		

Prosjektet er utarbeidet av
ARCONSULT OVBØE
arkitektur | plan | interiør
postboks 262 025 postenett.no arconsult.no

Tilskrevet:

Regnet:

Kontrolltittel:

Arbeidsleder:

Sign.: MSL

Arbeidsleder:

Sign.: MSL

Arbeidsleder:

Dato:

13.11.19

Målestokk:

1:100

Kontrolltittel:

LILLESTRØM KOMMUNE

Sign.:

Revisjon:

Prosjekt:

TURBINVEIEN 51
Gbnr. 241/110
1920 Serumsand
LILLESTRØM KOMMUNE

Projektsnr:

18039

Tegningsnavn:

A30-2

Type tegning:

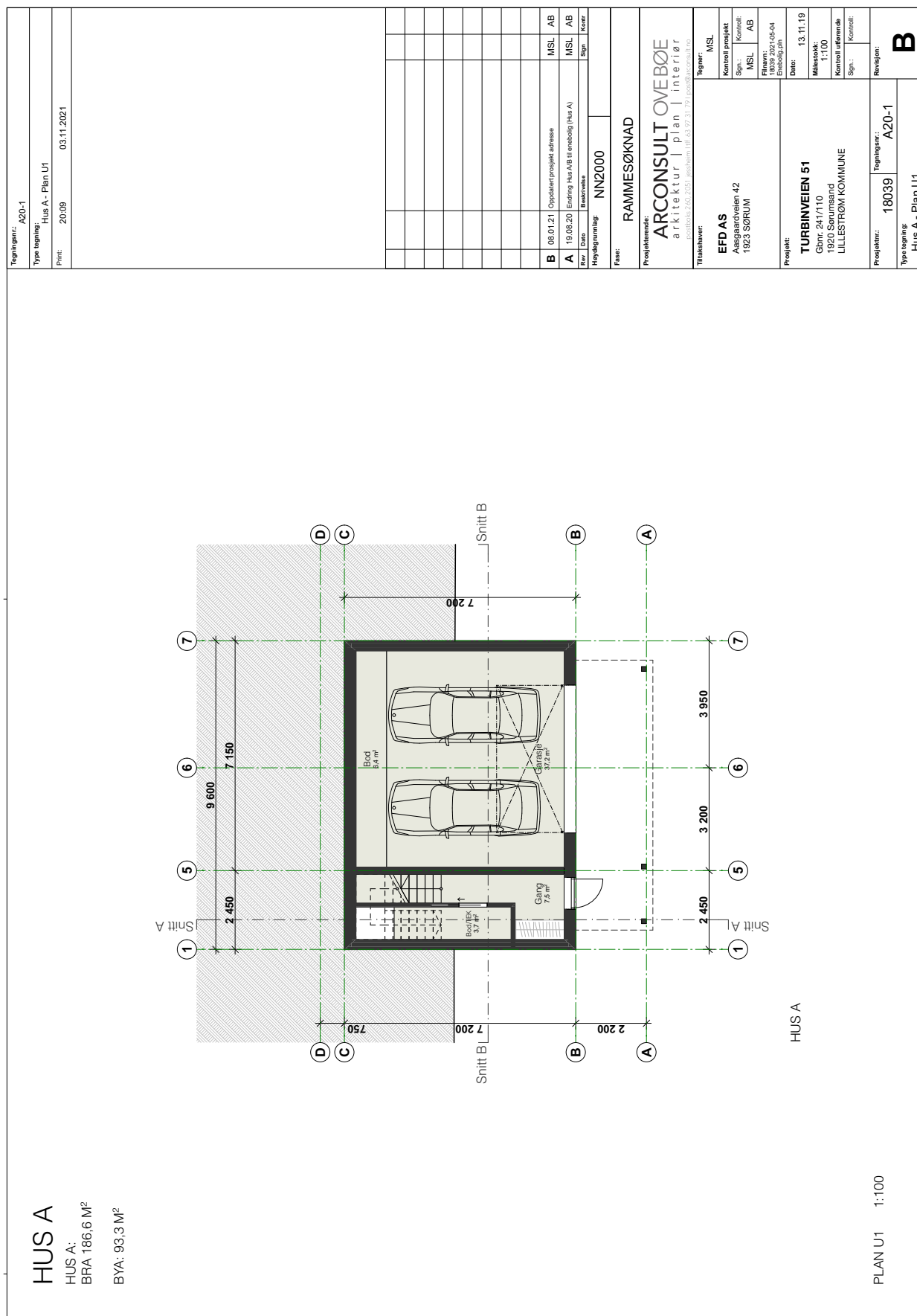
HUS C/D - Snitt B

B

Architectural cross-section drawing of a house. The house has a gabled roof with a chimney on the left side. The exterior walls are covered in horizontal siding. There are three windows: a large square window on the ground floor, and two smaller rectangular windows on the upper floor. A car is parked in front of the house. A red line runs vertically through the drawing, labeled 'Eiendomsgrens' (property boundary) on the left. Another red line runs diagonally across the roof, labeled 'Bestaande toestand' (existing condition) on the right.

1:100 Fassade Nord

B



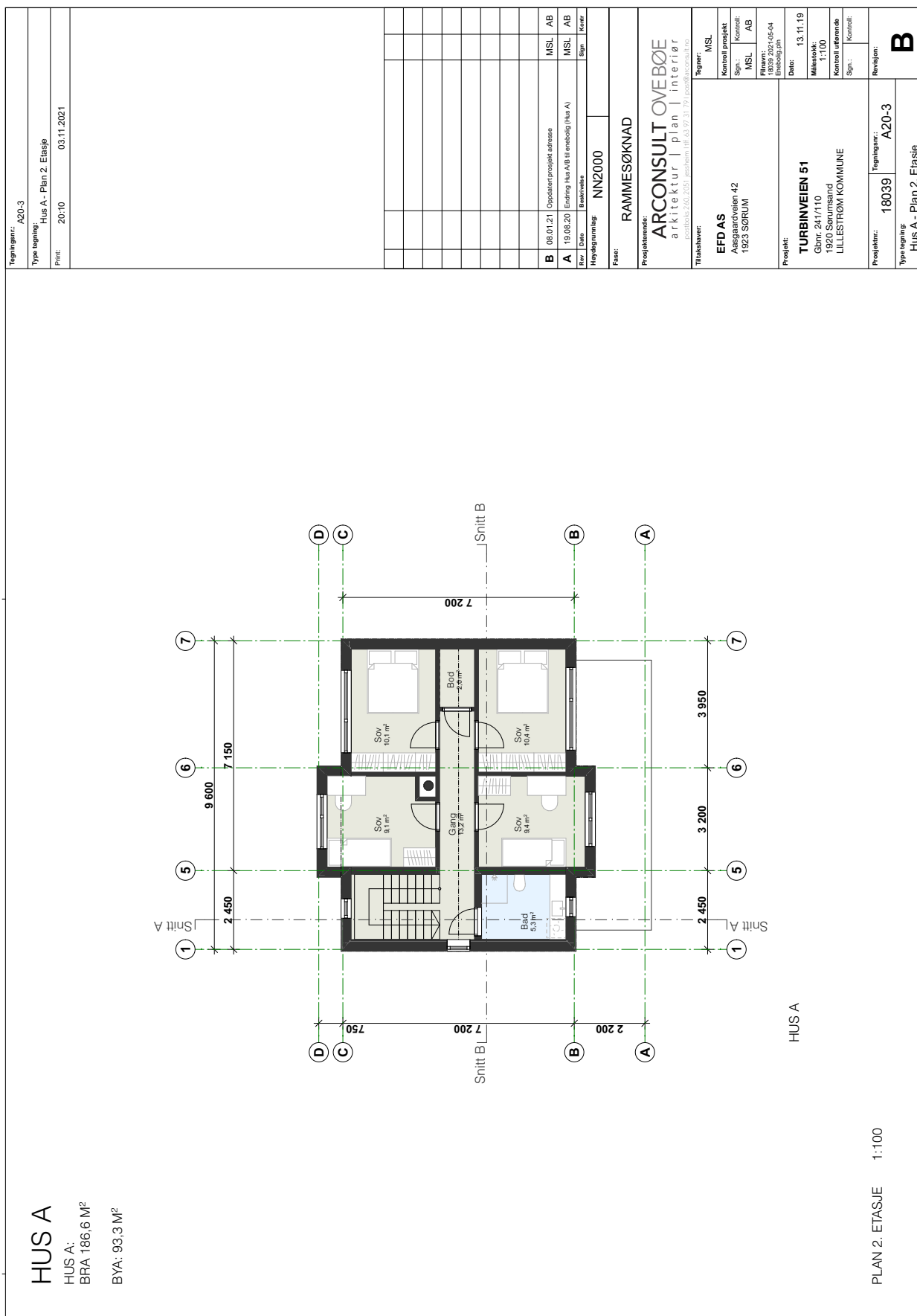
HUS A:
BRA 186,6 M²
BYA: 93,3 M²

PLAN 1. ETASJE



Prosjektrende:
ARCONSULT OVEBØE
arkitektur | plan | interiør
postboks 26651 jessheim tlf 63 97 31 79 | post@arconsult.no

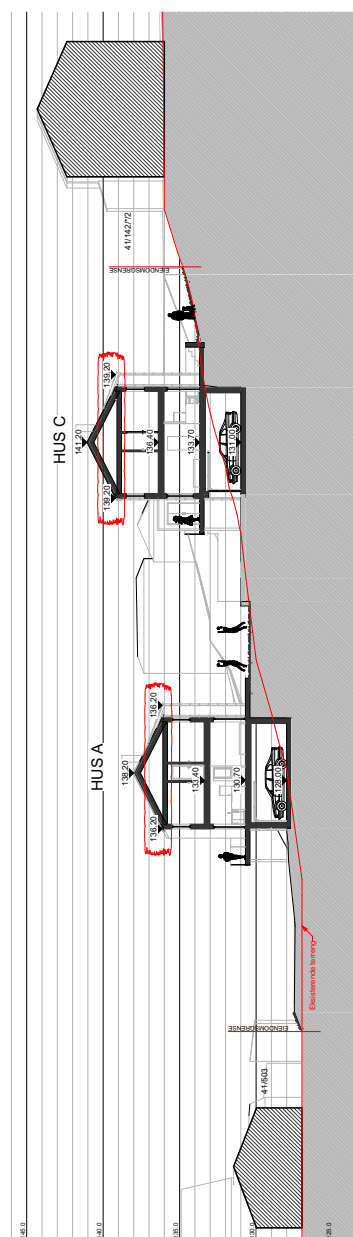
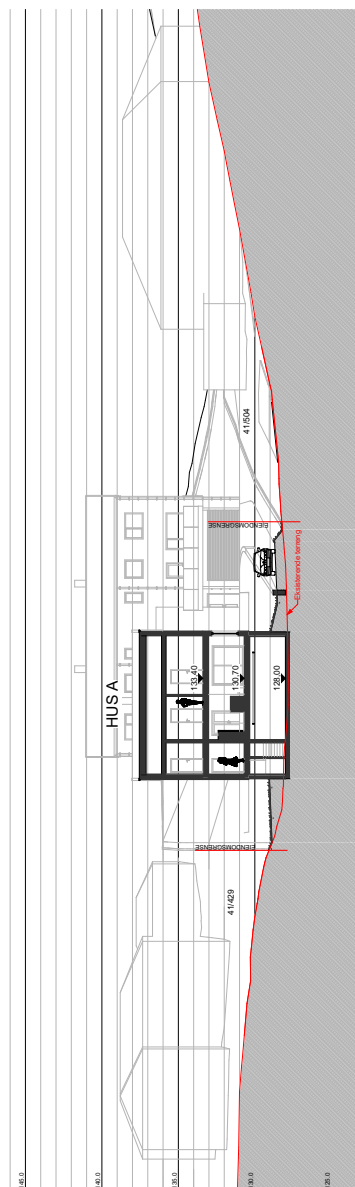
Tilkehauser	EFD AS Aagaardveien 42 1923 SORUM	Tegninger: MSL	
		Kontrollert prosjekt	
Prosjekt:	TURBINVEIEN 51 Gbnr. 24/1110 1929 Sørreimsland LILLESTRØM KOMMUNE	Sign.: MSL	Kontroll: AB
		Fileringsnr.: 2015-05-04	
		Emnebeg.: Ennøying jrn	
		Dato: 13.11.19	
		Målestokk: 1:100	
Prosjektør:	18039	Kontroll utført av:	
		Sign.:	Kontroll:
Type tegning:		Revisjon:	
		C	
		Tegningstegnr.: A20-2	
		Hus A - Plan 1. Etasje	



Architectural floor plan of a house with a garage and two cars. The plan shows a layout with rooms labeled SOV, KJØKKEN/STUE, BAD, and GANG. Dimensions are given in meters (2 450, 3 200, 3 950). A red dashed line indicates the 'Eksisterende foring' (existing foundation). The plan is oriented with 'EIENDOMSGRENSE' (property boundary) at the top.

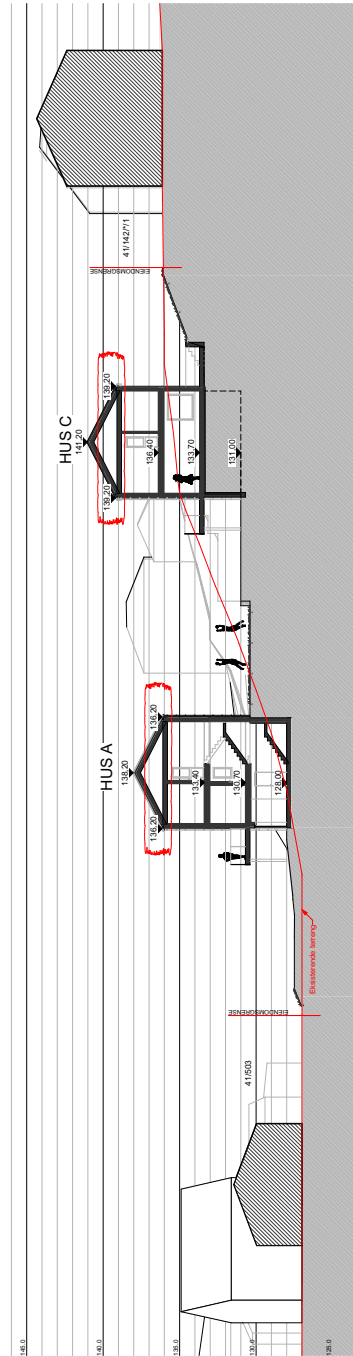
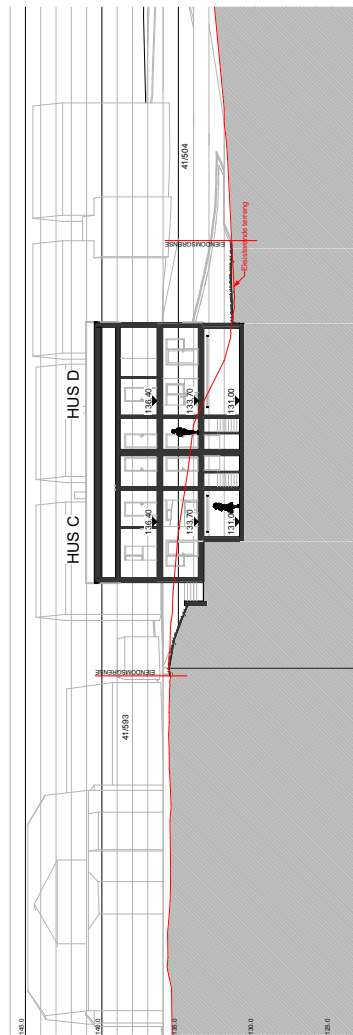
[illegible]

[illegible]



Tegningsnr.: A10-3		Tegningsdato: 03.11.2021	
Type tegning: Teregningsforl 1 og A		Dato: 2012	
Pnr: 2012		03.11.2021	

Først		Andet	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		10	
11		12	
13		14	
15		16	
17		18	
19		20	
21		22	
23		24	
25		26	
27		28	
29		30	
31		32	
33		34	
35		36	
37		38	
39		40	
41		42	
43		44	
45		46	
47		48	
49		50	
51		52	
53		54	
55		56	
57		58	
59		60	
61		62	
63		64	
65		66	
67		68	
69		70	
71		72	
73		74	
75		76	
77		78	
79		80	
81		82	
83		84	
85		86	
87		88	
89		90	
91		92	
93		94	
95		96	
97		98	
99		100	
101		102	
103		104	
105		106	
107		108	
109		110	
111		112	
113		114	
115		116	
117		118	
119		120	
121		122	
123		124	
125		126	
127		128	
129		130	
131		132	
133		134	
135		136	
137		138	
139		140	
141		142	
143		144	
145		146	
147		148	
149		150	
151		152	
153		154	
155		156	
157		158	
159		160	
161		162	
163		164	
165		166	
167		168	
169		170	
171		172	
173		174	
175		176	
177		178	
179		180	
181		182	
183		184	
185		186	
187		188	
189		190	
191		192	
193		194	
195		196	
197		198	
199		200	
201		202	
203		204	
205		206	
207		208	
209		210	
211		212	
213		214	
215		216	
217		218	
219		220	
221		222	
223		224	
225		226	
227		228	
229		230	
231		232	
233		234	
235		236	
237		238	
239		240	
241		242	
243		244	
245		246	
247		248	
249		250	
251		252	
253		254	
255		256	
257		258	
259		260	
261		262	
263		264	
265		266	
267		268	
269		270	
271		272	
273		274	
275		276	
277		278	
279		280	
281		282	
283		284	
285		286	
287		288	
289		290	
291		292	
293		294	
295		296	
297		298	
299		300	
301		302	
303		304	
305		306	
307		308	
309		310	
311		312	
313		314	
315		316	
317		318	
319		320	
321		322	
323		324	
325		326	
327		328	
329		330	
331		332	
333		334	
335		336	
337		338	
339		340	
341		342	
343		344	
345		346	
347		348	
349		350	
351		352	
353		354	
355		356	
357		358	
359		360	
361		362	
363		364	
365		366	
367		368	
369		370	
371		372	
373		374	
375		376	
377		378	
379		380	
381		382	
383		384	
385		386	
387		388	
389		390	
391		392	
393		394	
395		396	
397		398	
399		400	
401		402	
403		404	
405		406	
407		408	
409		410	
411		412	
413		414	
415		416	
417		418	
419		420	
421		422	
423		424	
425		426	
427		428	
429		430	
431		432	
433		434	
435		436	
437		438	
439		440	
441		442	
443		444	
445		446	
447		448	
449		450	
451		452	
453		454	
455		456	
457		458	
459		460	
461		462	
463		464	
465		466	
467		468	
469		470	
471		472	
473		474	
475		476	
477		478	
479		480	
481		482	
483		484	
485		486	
487		488	
489		490	
491		492	
493		494	
495		496	
497		498	
499		500	
501		502	
503		504	
505		506	
507		508	
509		510	
511		512	
513		514	
515		516	
517		518	
519		520	
521		522	
523		524	
525		526	
527		528	
529		530	
531		532	
533		534	
535		536	
537		538	
539		540	
541		542	
543		544	
545		546	
547		548	
549		550	
551		552	
553		554	
555		556	
557		558	
559		560	
561		562	
563		564	
565		566	
567		568	
569		570	
571		572	
573		574	
575		576	
577		578	
579		580	
581		582	
583		584	
585		586	
587		588	
589		590	
591		592	
593		594	
595		596	
597		598	
599		600	
601		602	
603		604	
605		606	
607		608	
609		610	
611		612	
613		614	
615		616	
617		618	
619		620	
621		622	
623		624	
625		626	
627		628	
629		630	
631		632	
633		634	
635		636	
637		638	
639		640	
641		642	
643		644	
645		646	
647		648	
649		650	
651		652	
653		654	
655		656	
657		658	
659		660	
661		662	
663		664	
665		666	
667		668	
669		670	
671		672	
673		674	
675		676	
677		678	
679		680	
681		682	
683		684	
685		686	
687		688	
689		690	
691		692	
693		694	
695		696	
697		698	
699		700	
701		702	
703		704	
705		706	
707		708	
709		710	
711		712	
713		714	
715		716	
717		718	
719		720	
721		722	
723		724	
725		726	
727		728	
729		730	
731		732	
733		734	
735		736	
737		738	
739		740	
741		742	
743		744	
745		746	
747		748	
749		750	
751		752	
753		754	
755		756	
757		758	
759		760	
761		762	
763		764	
765		766	
767		768	
769		770	
771		772	
773		774	
775		776	
777		778	
779		780	
781		782	
783		784	
785		786	
787		788	
789		790	
791		792	
793		794	
795		796	
797		798	
799		800	
801		802	
803		804	
805		806	
807		808	
809		810	
811		812	
813		814	
815		816	
817		818	
819		820	
821		822	
823		824	
825		826	
827		828	
829		830	
831		832	
833		834	
835		836	
837		838	
839		840	
841		842	
843		844	
845		846	
847		848	
849		850	
851		852	
853		854	
855		856	
857		858	
859		860	
861		862	
863		864	
865		866	
867		868	
869		870	
871		872	
873		874	
875		876	
877		878	
879		880	
881		882	
883		884	
885		886	
887		888	
889		890	
891		892	
893		894	
895		896	
897		898	
899		900	
901		902	
903		904	
905		906	
907		908	
909		910	
911		912	
913		914	
915		916	
917		918	
919		920	
921		922	
923		924	
925		926	
927		928	
929		930	
931		932	
933		934	
935		936	
937		938	
939		940	
941		942	
943		944	
945		946	
947		948	
949</			

[illegible]





Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

Rett 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 kontraktssignering 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 2 300/2 700/2 600 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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Turbinveien 51, 1920 Sørumsand
Gnr. 241, bnr. 110 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
92220190

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS
Saksbehandler: Øyvind Sægrov

Telefon: 64 80 80 05
E-post: oysa@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.10.2022

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Skal du selge eller kjøpe bolig?

Hos Aktiv på Sørumsand finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen!

Øyvind Sægrov
Tlf: 41 41 55 04
Mail: oyvind.saegrov@aktiv.no

Espen Slorafoss
92 63 71 36
ess@aktiv.no

Kasper Kristoffersen
91 00 18 40
kasper.kristoffersen@aktiv.no

aktiv.

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their hands are open, palms facing up. They have long, straight, reddish-brown hair. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre