

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Felleskostn.: Kr 250,-
Selger: Linda Ihle Holtet

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 50/52 kvm
Tomtstr.: 2212.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 246, bnr. 315
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1205250061

Din nye leilighet?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Vestbyveien 2d! Eiendommen er beliggende i et veletablert og hyggelig boligområde på Vestby. Leiligheten ligger i 2.etasje i flermannsbolig og har en hyggelig velkomstbalkong på ca. 4 kvm.

Planløsning: Entré, kjøkken/stue i åpen løsning, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en usjenert uteplass på markterrasse ved trappen opp til inngangspartiet og har praktisk oppbevaring i bodrom under trapp. Det medfølger en biloppstillingsplass.

Området er meget barnevennlig og ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Sentrum ligger ca. 5 minutter gange unna boligen. Her finner du tog og buss med gode pendlerforbindelser samt et godt utvalg av forretninger og service-, helse- og velværetilbud samt Fokus kjøpesenter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	18
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	36
Matrikkelkart	55
Ferdigattest	61
Reguleringsplan	63
Planbestemmelser	64
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, Soverom, Bad, Bod, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2212.8 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde på Sørumsand i Lillestrøm kommune! I nærområdet ligger både skole- og barnehage tilbud, med trygg og fin skolevei til barneskolen.

Den daglige handelen kan du gjøre på Rema 1000 eller Kiwi. I sentrum av Sørumsand finner du nærsenteret Fokus butikk senter som har 14 butikker, kafé og vinmonopol. For ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm og Strømmen godt innen rekkevidde og kan tilby de fleste fasiliteter samt et av Norges største kjøpesenter, Strømmen Storsenter.

For de som ønsker å mosjonere litt i hverdagen ligger Spenst og Trento treningssenter

som blant annet kan tilby gruppetimer, squash, barnepass og muskel- og leddbehandlinger. Kun en km unna ligger SIF-hallen som har et utvidet aktivitetstilbud. Blant annet fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg, tennisbaner og sandvolleyballbane.

På Sørumsand ligger også Kuskerudnebben som er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med oppvarmet vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen med tilhørende sandstrender, svaberg og muligheter for å fiske. Boligen ligger i skogkanten rett ved populære turstier ved Glomma. Det er mange fine turområder i nærheten og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Sørumsand togstasjon. Her går det tog som tar deg til Oslo på ca. 30 min.

Avstander med bil:

Lillestrøm: 19 min

Strømmen: 22 min

Oslo lufthavn: 33 min

Oslo sentralstasjon: 36 min

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp AKTIV-visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på

befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikk malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon. Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 87 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog stedvis bruksmerker.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Det oppsto vannlekkasje fra varmtvannstank oktober 2022. Bereder ble byttet. Det ble vannskade i leiligheten under, skade ble rettet opp i leiligheten under.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Byttet bereder på våtrom etter vannlekkasje. Arbeid utført av Sørumsand rør og Rørlegger vakta.

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?

- Varslet om oppstart av reguleringsplanarbeid for Sørumsand idrettspark - svømmehall og flerbrukshall 2024.

Innhold

Entré

Når man ankommer leiligheten er det første man møter en overbygd velkomstbalkong på ca. 4 kvm. Her er det plass til kafesett. Vel inne har man en lysmalt entré med

knaggoppheng og plass til oppbevaringsmøblement.

Kjøkken

Leilighetens kjøkken er i åpen løsning mot stue. Kjøkkenet har tidløse, profilerte fronter samt vitrineskap og frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Laminat benkeplate med nyere foliering og heltre benkeplate på ekstra arbeidsflater under takvinduene på kjøkken. Det er gjennomgående lyse fargetoner med en mørkere fond vegg på kjøkkenet.

Stue

Stuen er lysmalt og det er gjennomgående lys, laminat på gulv i stue og kjøkken. Stuen fremstår lys og luftig og byr på flere møbleringsmuligheter. Det er pipe i leiligheten, noe som gir muligheten for å installere peisovn. Det er adkomst til loft fra stue.

Soverom

Fra entreen har man adkomst til leilighetens soverom. Soverommet er av god størrelse og det er plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er satt inn skyvedørsgarderobe med speilfront.

Bad

Badet er flislagt med blå fliser på gulv og hvite på vegg. Badet er innredet med dusjkabinett, klosett, helservant på skapinnredning og speil med lysarmatur. Det er opplegg til vaskemaskin og plass til maskinen under skråtak. Badet har gulvvarme.

Standard

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bruksslitasje generelt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte

kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en elkontroll.

Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på

anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på fellestomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på bad.

Elektriske panelovner.

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2022 plassert på bod.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 10 961

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 710

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 710. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 799 683

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 198 732

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Sameiet betaler felles for snørydding og gressklipping som ble faktureres 1. gang pr. år. Kr. 3000,- for sesong 2023/2024. Det betales også felles bygningsforsikring som pr. november 2024 ble fakturert med kr. 3450,- for denne eierseksjonen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 250

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET VESTBYVEIEN 2

Organisasjonsnummer

986 119 671

Om sameiet

Sameiet omfatter 1 stk. 3-mannsbolig og 1 stk. 5-mannsbolig og mulighet for 7 enkle garasjer fordelt i 2 rekker samt tomtegrunn i henhold til situasjonskart. 5 stk. seksjoner har sameiebrøk 2/12 og 2 stk. seksjoner (snr. 4 og 7) har sameiebrøk 1/12. Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon. De 7 sameiere utgjør i fellesskap styre for sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 315, seksjonsnummer 7 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/246/315/7:

17.12.2001 - Dokumentnr: 11616 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:21

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:315 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2001 - Dokumentnr: 11618 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:315 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2002 - Dokumentnr: 3480 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:21

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:315 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2025 - Dokumentnr: 251333 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

21.01.2003 - Dokumentnr: 604 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Ny seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

24.11.2010 - Dokumentnr: 924702 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:364

Bestemmelse om spillvannsledning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for flermannsbolig, Vestbyvegen 2d, 2e og 2f datert

06.08.2003.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og er avsatt i kommuneplan til boligbebyggelse, nåværende.

Gjeldene reguleringsplan: Planbestemmelser, Områdeplan for Sørumsand sentrum. Id: 226.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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, 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 et innendørs 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 984 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 987 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 850

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.

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 dekningssalg 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 egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

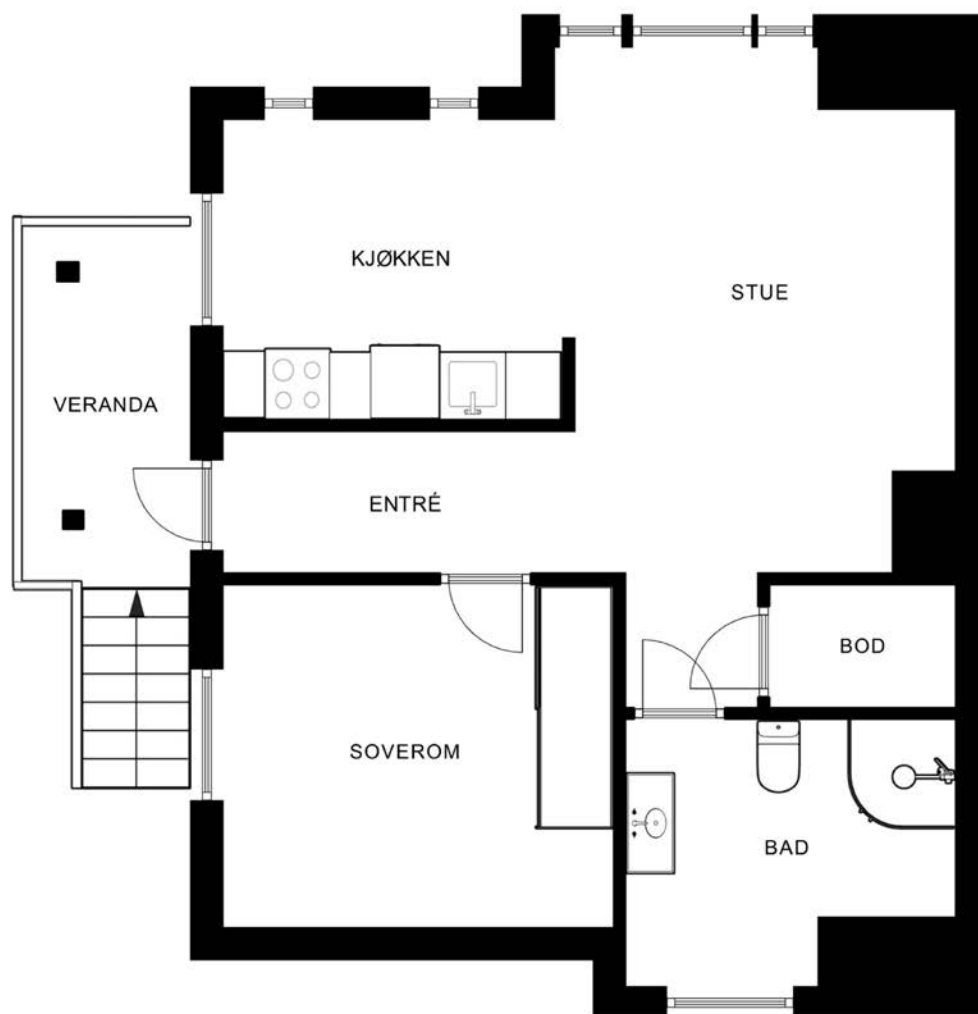
Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

29.03.2025

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Entré

Vel inne har man en lysmalt entré med
lysmalte vegger og laminat på gulv.



Kjøkkenen

Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate.





Stue

Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp.





Soverom

Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.



Baderom

Flislagt baderom med gulvvarme. Badet er innredet med klosett, dusjkabinett, servant på underskap og opplegg for vaskemaskin.



Uteplass

Leiligheten har en hyggelig velkomstbalkong samt en egen platting på bakkeplan.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Vestbyveien 2D - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	4 min 0.3 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	14 min 1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	5 min
Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

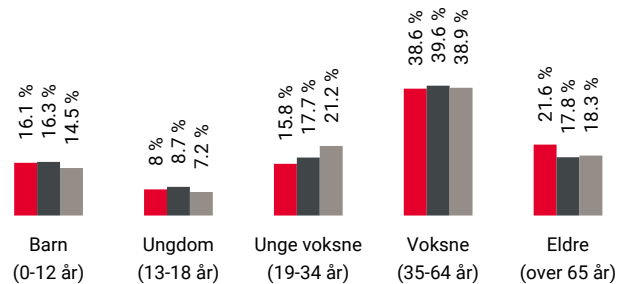
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestby/Kuskerud	2 549	1 136
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min 0.4 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	13 min 1 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.4 km
Coop Extra Sørumsand	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



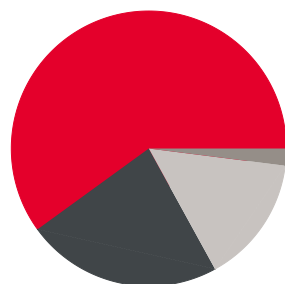
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Sørumsand vgs. Ballbinge	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Sørumsand idrettspark	8 min	🚶
	Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	0.6 km	
🚴	Trento Sørumsand	6 min	🚶
🚴	Spenst Sørumsand	9 min	🚶

Boligmasse



60% enebolig
23% rekkehus
2% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

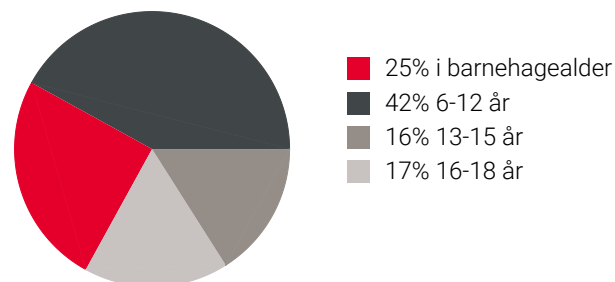
7 min 🚶



Boots apotek Sørumsand

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



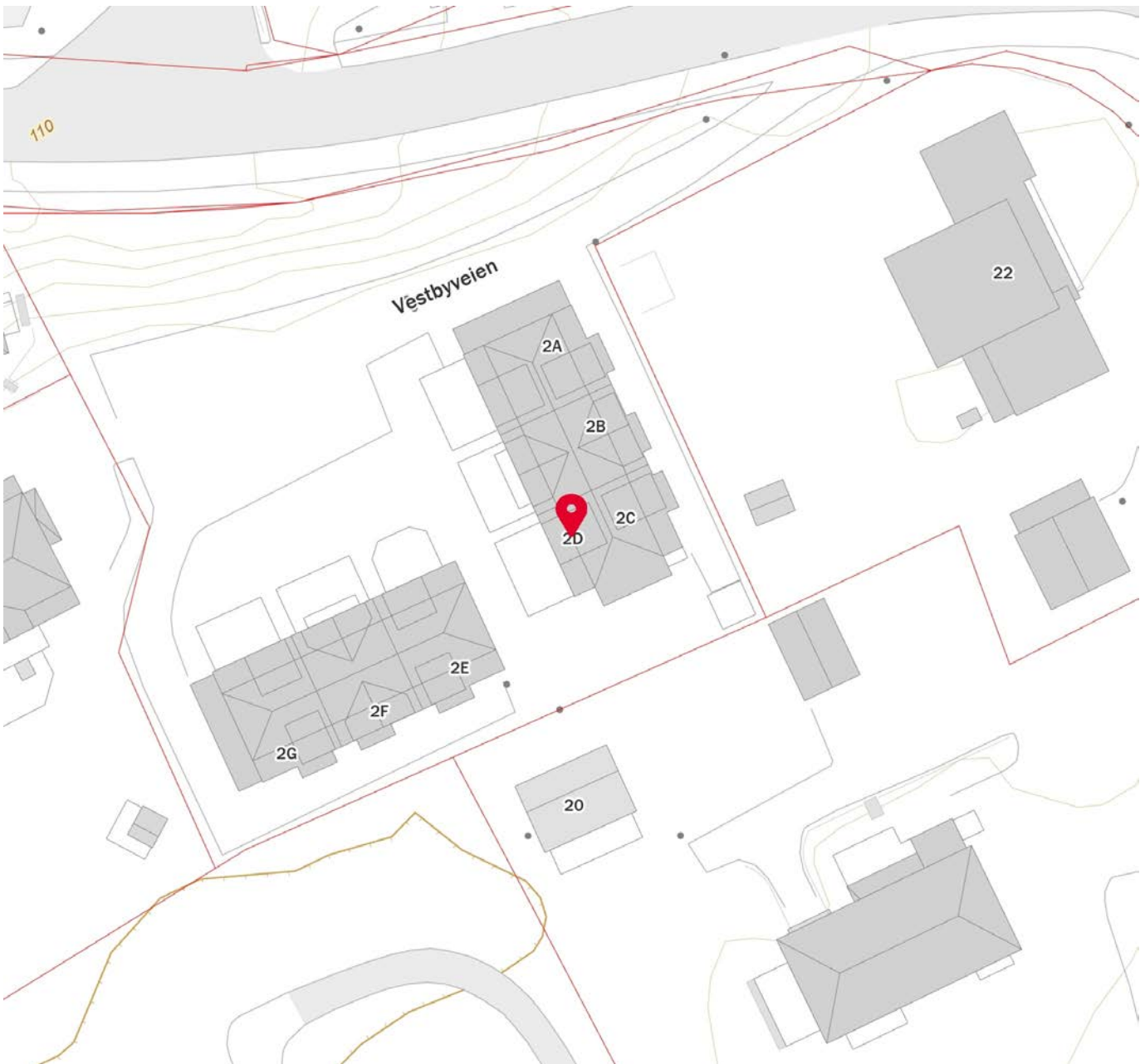
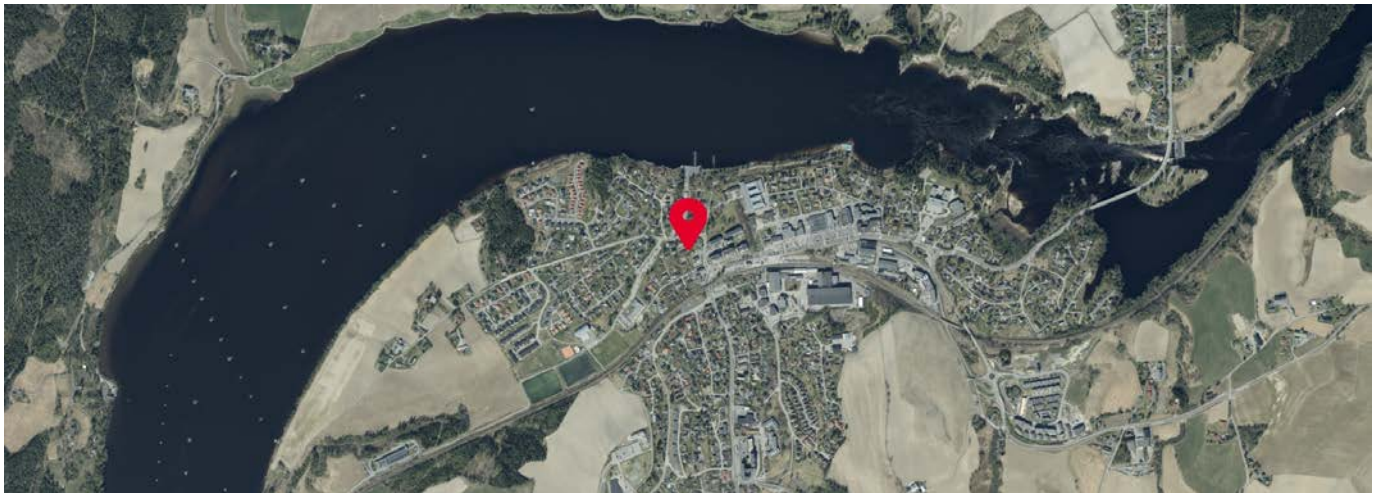
0%

43%

Vestby/Kuskerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250061	

Selger 1 navn
Linda Ihle Holtet

Gateadresse	
Vestbyveien 2D	

Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250061

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det oppsto vannlekkasje fra varmtvannstank oktober 2022. Bereder ble byttet. Det ble vannskade i leiligheten under, skade ble rettet opp i leiligheten under.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet bereder på våtrom etter vannlekkasje.

Arbeid utført av

Sørumsand rør og Rørlegger vakta.

Filer

[Faktura-5753 2.pdf](#)

[Faktura nr. 82398 fra Rørleggervakta as 2.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 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

Beskrivelse

Varslet om oppstart av reguleringsplanarbeid for Sørumsand idrettspark - svømmehall og flerbrukshall 2024.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250061

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 forsikringspremie er 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: 1205250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Ihle Holtet	c6d09d95d1721ff25d481e90 ef4d8b8926fe7333	05.03.2025 20:02:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250061

- 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>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i sameie
 Vestbyveien 2 D, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 246, bnr. 315, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 19291-2076

Referansenummer: FM1154

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
 For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
 Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2003, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Brannsikring mellom naboene:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Eiet seksjon i sameie - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Da dette er et lite sameie er det ytterst relevant og sette seg inn i kommende vedlikehold og kommende kostnader da dette deles på hver enkelt eier.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra

dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 87 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringdagen dog stedvis bruksmerker.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Ingen montert ildsted dog pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk

Beskrivelse av eiendommen

avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på bod. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømming. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides. Elektrisk ventil på bad og ventilator på kjøkken.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2022 plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

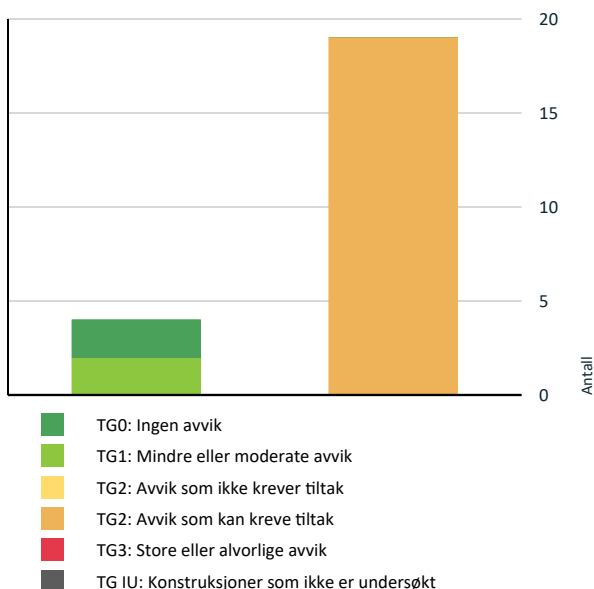
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i sameie

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eiet seksjon i sameie

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I SAMEIE



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av leietaker

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrade i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Vurdering av avvik:

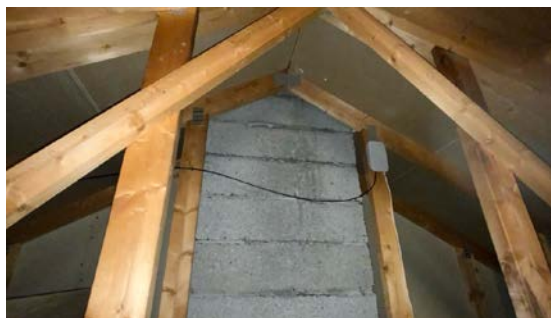
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Kontroll rundt pipeløp.

Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og framstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken skal byttes iht. eiers opplysninger.

TG 2 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 87 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog stedvis bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Lokal vedlikehold er påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen montert ildsted dog pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe bruksslitasje generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale vedlikehold er påregnelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fornøye av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

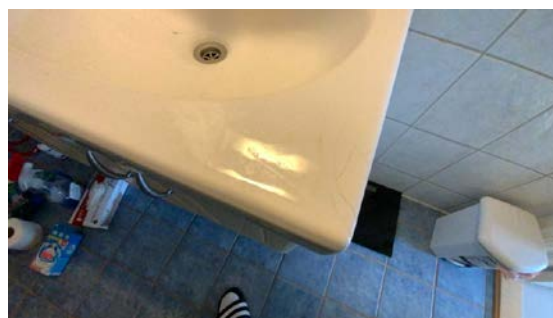
Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

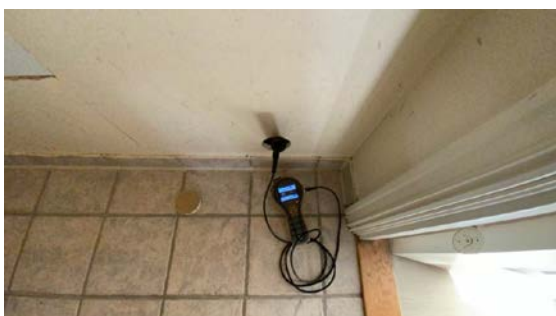
! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kontroll bak ovn. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen. Kontakt må festes.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

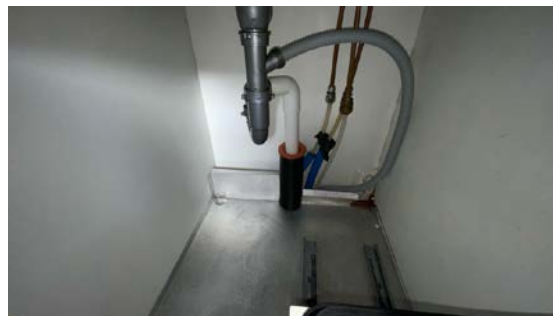
Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på bod. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer. Spalter under dørrblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides. Elektrisk ventil på bad og ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilerings bør økt ventilerings/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørrblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2022 plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilfeller i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg. kursbetegnelse er arbeider utført av elktrofirma, men ingen dokumentasjon utover dette foreligger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iht. Eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier. Løs kontakt på vegg ved komfyr må festes.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

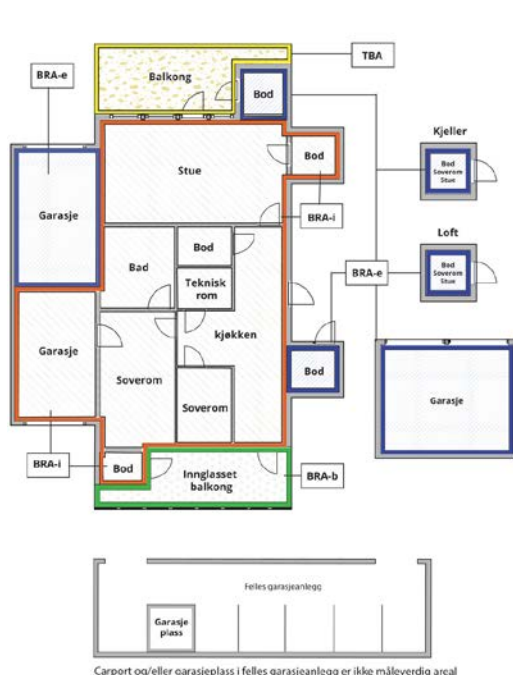
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon i sameie

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	50			50	4
Bakkeplan		2		2	
SUM	50	2			4
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Bod, Stue, Kjøkken		
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet bereder.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i sameie	48	2

Kommentar

Eiet seksjon i sameie

Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Linda Ihle Holtet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	315		7	2213 m ²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse

Vestbyveien 2 D

Hjemmelshaver

Holtet Linda Ihle

Eierandel

1 / 12

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	25.03.2025	
3	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM1154>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 246, Bruksnr 315, Seksjonsnr 7	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1404 Vestby
Veiadresse:	Vestbyveien 2 D, gatenr 18122	Valgkrets:	11 Sørumsand
(fra bruksenhet)	1920 Sørumsand	Kirkesogn:	2061301 Sørumsand
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	594 Sørumsand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.12.2001	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/12
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 212,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/246/315	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/246/315/0/1	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/2	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/3	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/4	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/5	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/6	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/7	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/246/315	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/246/315/0/1	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/2	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/3	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/4	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/5	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/6	0,0
			Mottaker	3205/246/315/0/7	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.12.2001	Avgiver	3205/246/315	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/246/315/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestbyveien 2 D	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.07.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	102,0	Igangset.till.:	05.07.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	06.08.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	22702335			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,0		53,0				
H02	1		49,0		49,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

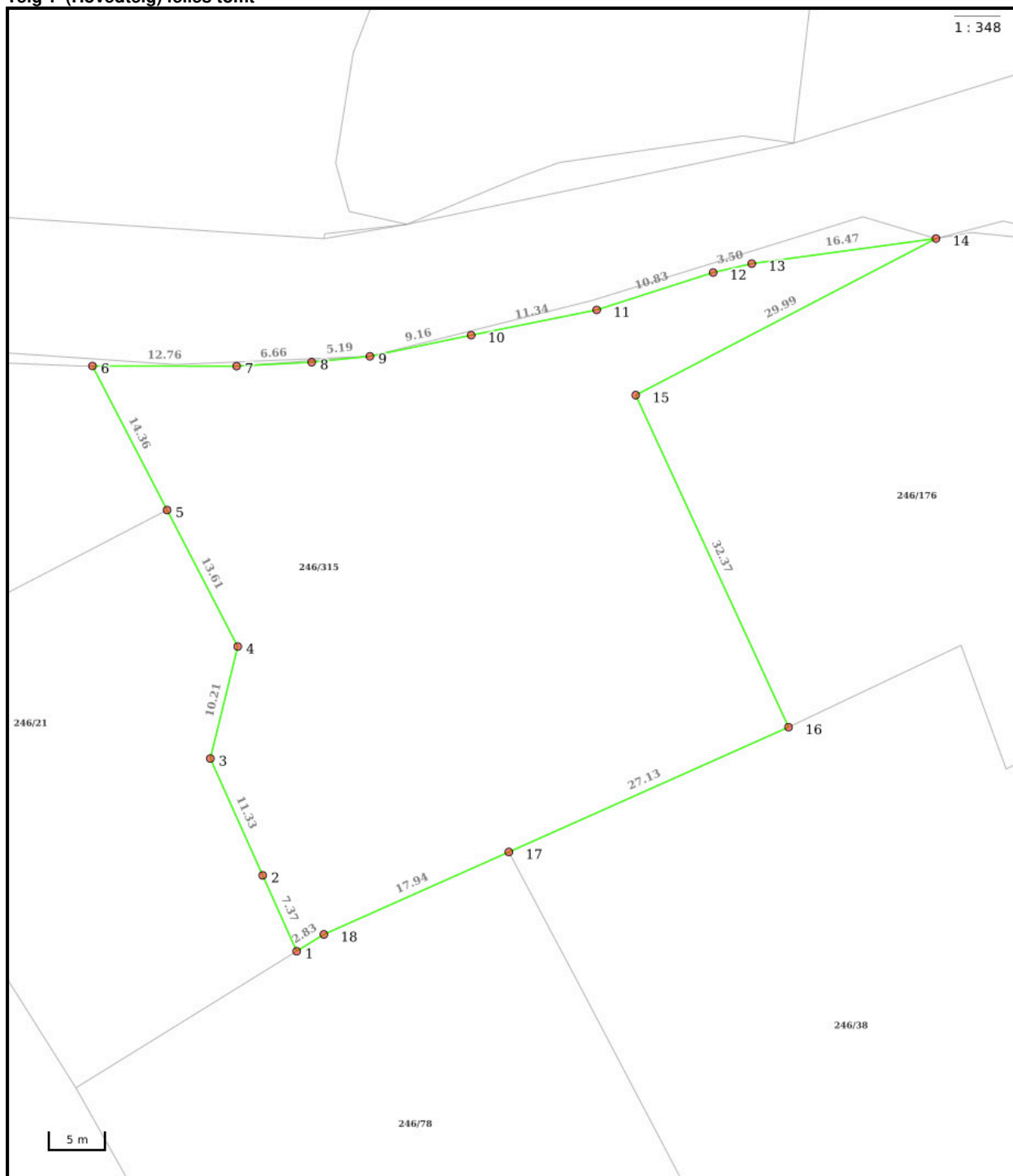
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 2 212,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 958,45	624 760,20	7,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 651 964,87	624 756,59	11,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 651 974,75	624 751,04	10,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 651 984,85	624 752,56	13,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 651 996,32	624 745,23	14,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 652 008,42	624 737,50	12,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 652 009,57	624 750,21	6,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 652 010,52	624 756,80	5,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 652 011,51	624 761,89	9,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 652 014,18	624 770,65	11,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 652 017,42	624 781,52	10,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 652 021,65	624 791,49	3,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 652 022,74	624 794,82	16,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 652 026,43	624 810,87	29,99m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 652 010,21	624 785,64	32,37m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 651 982,16	624 801,79	27,13m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 651 968,91	624 778,12	17,94m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 651 960,15	624 762,46	2,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Sorum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen

GL Bygg as
Lundeveien 8

2316 HAMAR

Deres ref. :
Vår ref. : 012171/03 EAE
Saksbehandler : Ellen Anita Holterhagen
Arkivkode : 46/21
Arkivsaknr. : 01/00706
Dato : 06.08.2003
Gradering :

FERDIGATTEST

Med dette gis ferdigattest for følgende byggearbeid:

TILTAK: ... Flermannsbolig, seksjon 1, 2 og 3 (hus B)
TILTAKETS ADRESSE: ... Vestbyvegen 2d, 2e og 2f
EIENDOM: ... Gnr. 46 bnr. 315, utskilt fra 46/21
SAKSNR: ... 235 /02
ANSVARLIG SAMORDNER: ... GL Bygg as
ANSVARLIG SØKER: ... Permobygg as
TILTAKSHAVER: ... Senior Miljøboliger

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 19. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader: Det er tidligere utstedet ferdigattest for Vestbyvegen 2a, 2b, 2c og 2g hhv. seksjon 4, 5, 6 og 7 på eiendommen. Kopi av ferdigattesten vedlegges

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. Forvaltningsloven kap. 6 og Plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens Miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

Postboks 113
1921 Sorumsand

Sentralbord: 63 82 53 00
Faksnr.: 63 82 64 44
Direkte innvalg: 63 82 53 11

Bankgiro: 1624 09 05004
Bankgiro skatt: 7855 05 02266
Org.nr.: 942645295 MVA

<http://www.sorum.kommune.no>
E-post: postmottak@surum.kommune.no

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen


Ellen Anita Holterhagen
Overingeniør

Vedlegg: Kopi av ferdigattest for 4-mannsbolig, merket som hus A på situasjonsplanen

Kopi til:

Ove Trøen, Høgliveien 24, 1920 SØRUMSAND
Fakturaavdelingen
Brannvesenet



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

246/315/0/7

Tegnforklaring:

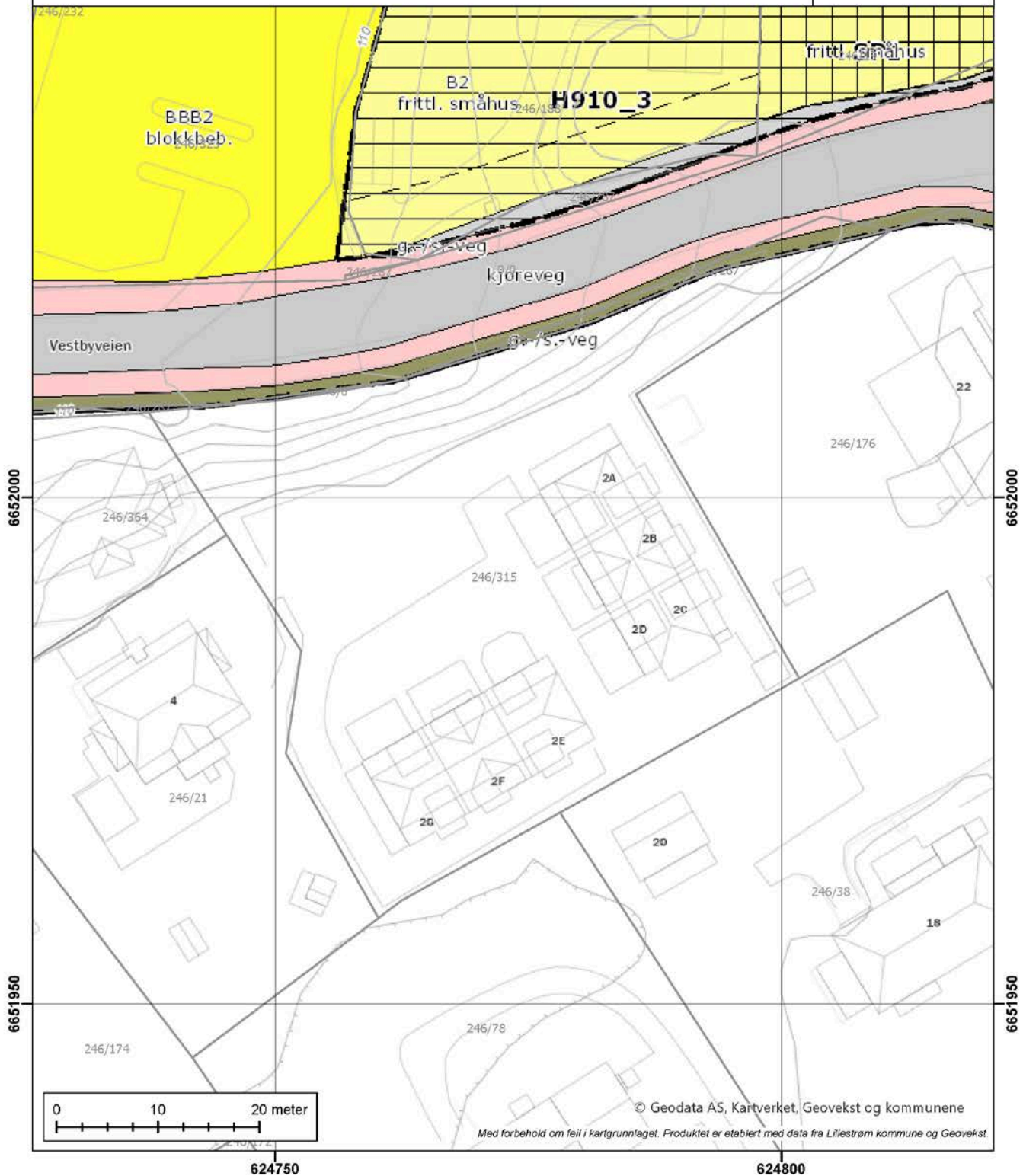
- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Frittliggende småhusbebyggelse | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal |
| Annen veggrunn | RpDetaljeringsone |
| 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 660 - Bevaringsområder |
| 2011 - Kjøreveg | 1211 - Byggegrense |
| 2015 - Gang- sykkelveg | Formålsgrænse |
| | Gjeldende plan |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.02.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEPLAN FOR SØRUMSAND SENTRUM PLAN ID 226

Reguleringsplanen er datert 25.8.2014, revidert 6.3.15

Planbestemmelsene er datert 25.8.2014, revidert 10.9.15

Vedtatt av kommunestyret 9.9.2015 sak 95/15, revidert 16.12.2015 sak 148/15

1 FORMÅL OG RETTSVIRKNING

Den overordnede målsetning for områdeplanen er at kommunesenteret Sørumsand skal bli en attraktiv småby med handel, næring og boliger som setter mennesket i sentrum.

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

- Boligformål blokkbebyggelse /leilighetsbygg (BBB1-2)
- Boligformål frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-8)
- Sentrumsformål (BS1-8)
- Undervisning/skole (BU1-5)
- Forsamlingslokale (BFL1)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV1)
- Småbåtanlegg med tilhørende strandsone (BBS1)
- Kombinasjonsformål bolig/lett industri/plasskrevende varehandel/ kontor/tjenesteyting (BKB1, BKB2)
- Kombinasjonsformål bolig/bevertning/kontor/parkering (BKB3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Kjørveg
- Fortau
- Torg (ST1 – ST2)
- Gang-sykelveg
- Gangareal (SGG1-SGG7)
- Annen veggrunn tekniske anlegg/grøntareal
- Parkering (SPP1-SPP2)
- Parkering / parkeringshus (SPH1)
- Trase for jernbane (STJ1)
- Stasjons/terminalbygg, holdeplass/plattform (SST1)
- Trase for teknisk infrastruktur

Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- Grønnstruktur – friområde med turveg langs Glomma (GF1-5)
- Badeplass/-område (GB1)
- Park (GP1-4)
- Vegetasjonsskjerm (GV1)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, 1.ledd nr. 6)

- Småbåthavn/bryggeanlegg (VS1)
- Friluftsområde i Glomma (VFS1-2)

Hensynssoner jf. plan- og bygningslovens § 12-6:

- Faresone flom (§11-8, 3. ledd, a)
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring og friskt (§11-8, 3. ledd, c)

- Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging (§11-8, 3. ledd, e)
- Sone for videreføring av reguleringsplan (§11-8, 3. ledd, f)

Områdereguleringsplan for Sørumsand opphever tidligere planvedtak innenfor planområdet. Planer som delvis omfattes av områdereguleringen oppheves for den delen som inngår i planområdet og videreføres for den delen av planen som ikke omfattes av områdereguleringen. Planer som fortsatt skal gjelde er avsatt som hensynssone for videreføring av reguleringsplan (§11-8, 3.ledd), jfr disse bestemmelser § 7.4.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plan og dokumentasjonskrav

2.1.1 Krav om detaljregulering

Alle tiltak i utbyggingsområder, jfr §§ 20-1, 20-2 og 20-3, skal være i samsvar med godkjent detaljreguleringsplan. Det kan ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven eller gis byggetillatelse før områdene inngår i detaljreguleringsplan. Kommunen avgjør til enhver tid hvilke deler av den offentlige infrastrukturen og øvrig tilliggende areal som skal inngå i reguleringsplan. Byggehøyder skal hjemles til kotehøyder ved detaljregulering. Utvalgte eiendommer/felt er pålagt plansamarbeid, jfr §7.3

Følgende tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20, kan unntas fra krav om detaljregulering:

- Mindre tilbygg inntil 50 m2 BRA, påbygg eller ombygging av eksisterende bygg
- Mindre tiltak som terrasse, veranda, drivhus, pergola, forstøtningsmurer, gjerde, terrengendring, mv
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg
- Garasje
- Fasadeendring
- Rivning av bygg, konstruksjon eller anlegg samt oppføring av erstatningsbolig og garasje
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- Veg og parkeringsplass
- Nybygg og fortetting i feltene BFS1 – BFS7

2.1.2 Rammeplan og detaljplan

Det skal utarbeides rammeplan for veg, vannforsyning inkl slukkevann, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning og øvrig teknisk infrastruktur som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering.

Detaljplan for veg, vannforsyning inkl slukkevann, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning og øvrig teknisk infrastruktur, inkl nødvendige tilknytninger til overordnet nett skal godkjennes av Sørum kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for nye byggeprosjekt og tiltak. Redgjørelse for håndtering og fordrøyning av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og sikring av flomveger skal inngå i detaljplan, jfr §2.9.

2.1.3 Situasjonsplan/utomhusplan

Det skal utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan/situasjonsplan som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering og tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200/1:500 og vise følgende:

- Tomteinndeling
- Bebyggelsens plassering og organisering
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Eksisterende og nytt terreng samt overgang til eksisterende terreng og tilgrensende arealer
- Utforming av leke-/oppholdsareal
- Vegetasjonsbruk, materialbruk og møblering av utomhusområder, inkl lekeutstyr
- Belysning
- Frisikt og støyskjerming.
- Adkomst, varemottak, parkering, internveger og snuplass

- Tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen, inkl tilgang på brannvann
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Skilt og reklame
- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon
- Hvordan universell utforming er ivaretatt; stigningsforhold i % skal angis
- Beskrivelse av hvordan krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstilt
- Beskrivelse av hvordan hensyn til støy og geoteknikk er ivaretatt

2.1.4 Dokumentasjonskrav

Ved detaljregulering og byggesøknad skal det foreligge vurdering og visualisering av valgt arkitektur og utforming, herunder material- og fargebruk, volumoppbygging, formspråk, takform og utforming/opparbeiding av utomhusanlegg. Tiltakets visuelle nær- og fjernvirkning og samspill/hensyn til omgivelsene og eksisterende bebyggelsesstruktur skal vurderes særskilt.

Tilbygg skal i hovedsak tilpasses eksisterende bygning, men bevisst kontrast med god arkitektonisk kvalitet kan tillates. Ved ombygging og tilbygg skal eksisterende fasader bearbeides og oppgraderes slik at bygget fremstår som helhet. Alle tekniske anlegg skal tilpasses byggets formspråk og ikke fremstå som påmonterte elementer.

Planlagt utbygging skal dokumenteres ved fasadetegninger, oppriss, 3D-perspektiv/modell, sol-/skyggediagram, mv. Det skal utarbeides snitt som viser tilgrensende eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt ny bebyggelse. Dette materialet skal på en tilfredsstillende måte illustrere og dokumentere hvordan ny bebyggelse ivaretar estetiske krav og hensynet til områdekarakter og tilgrensende bebyggelse.

Dersom bebyggelsen vil ligge vesentlig under tillatt grad av utnytting, kan det ved detaljregulering/byggemelding kreves framlagt en disposisjonsplan som viser hvordan feltet senere kan utbygges opp mot sitt potensiale. Disposisjonsplanen skal også vise sammenheng med tiliggende felt og bebyggelse, gjelder spesielt for gangsone internt i BS-felt.

2.2 Universell utforming

Nye tiltak og anlegg skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet/universell utforming. Det skal i alle plan- og byggesaker redegjøres for hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt for de ulike funksjoner av bygg og uteanlegg.

2.3 Estetikk og byggeskikk

Ved behandling av detaljregulering og byggesøknad skal estetisk og arkitektonisk kvalitet vektlegges. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk, og bygninger i samme område skal ha en harmonisk og helhetlig utforming. Plan- og dokumentasjonskrav i §2 skal sikre beslutningsmyndigheten tilstrekkelig grunnlag til å vurdere prosjektets estetiske kvalitet.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

2.4.1 Minste uteoppholdsareal - MUA

Krav til uteoppholdsareal (MUA) angitt for boligformål i §3 skal gjelde foran tillatt utnyttelsesgrad.

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

- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy.
- Hensiktsmessig utforming og god/sikker tilgjengelighet fra bolig
- Gode solforhold og klimatisk skjermet.
- Flatt og svakt hellende terreng - ingen steder brattere enn 1:3
- Universell utforming på minimum 50 % av arealet. Felles uteareal på tak skal kunne nås med heis.
- Skjermet for sjenerende innsyn.
- Opparbeidet med god og varig kvalitet.

Felles takterrasser og uteoppholdsareal på parkeringslokk kan medregnes i MUA.

Private terrasser/balkonger kan medregnes i MUA forutsatt at alle boliger i prosjektet får balkong/terrasse på min 5m².

Felles leke-/uteoppholdsareal i samsvar med §2.4.2 kan medregnes i krav til MUA.

2.4.2 Krav til leke-/uteoppholdsareal

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

- For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres inngangslekeplass på minimum 150m² og med maks avstand 50 meter fra den enkelte boenhet. Minst 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 vårjevndøgn.
- For ny boligbebyggelse på mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,0 daa og med maks avstand 150 meter fra den enkelte bolig. Minst 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 vårjevndøgn.
- For boliger innenfor felt BBB1 og feltene BS1-BS4 og BS8 kan krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass innfris ved opparbeidelse av GP1 i samsvar med § 5.1.1, forutsatt at alle boliger har tilgang til privat balkong/terrasse på min 5m².
- Felles leke-/uteoppholdsareal skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, beplantes, møbleres med lekeutstyr og gi aktivitetsmulighet tilpasset alle aldersgrupper. Det skal også opparbeides skjermede oppholdssoner med sittemulighet. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol-/skygge og topografi, jfr kvalitetskrav i §2.4.1.

Leke-/uteoppholdsareal skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger. Med ferdigstillelse menes at lekeplass og områder opparbeidet for ballek og aktivitet skal tåle belastning ved bruk. Dette innebærer at områder med gressplen er ikke kan godkjennes som ferdigstilt før isådd gress har etablert slitesterk rotsone, alternativt at ferdigplen er tilstrekkelig etablert for tiltenkt bruk.

2.4.3 Utforming av øvrig uteareal

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

2.5 Skilt og reklame

Oppsetting av skilt og reklameinnretninger på fasade og i tilknytning til forretningsvirksomhet skal godkjennes av kommunen. Søknad skal inneholde dokumentasjon på utforming og plassering av skilt/reklameinnretninger.

- Skilt, reklameinnretninger ol. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med omgivelsene på annen måte. Løse/frittstående skilt eller reklameinnretninger på bakkeplan tillates ikke.
- Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Skilt og reklame kan være belyst eller utformet som lysreklame, men belysningen ikke skal være sterkere enn øvrig lysreklame i området.
- For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
- Uthengsskilt på bygninger ol. skal ikke ha større bredde enn 1.0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2.5 m. Framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0.5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
- Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på bygningen eller bakgrunnen de tilhører. De må også tilpasses omgivelsene i størrelse og ha god fjernvirkning.
- Markiser, skilt og andre innretninger som rager ut over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke reduserer eller hindrer tilgjengelighet og effektiv innsats for brannvesenet

2.6 Utendørs lagring

Utendørs lagring av materialer og utstyr samt utendørs plassering av containere skal ikke skje uten særskilt tillatelse. Tillatelse til utendørs lagring kan kun gis dersom lagringen ikke er til sjenanse, eller på annen måte til

ulempe for naboer gjenboere eller allmennheten generelt. Tillatelse til utendørs lagring kan gis med vilkår og/eller med angitt tidsperiode tillatelsen skal gjelde.

Område for utendørs lagring skal angis på situasjonsplan/utomhusplan og fremmes som en del av søknad om tillatelse til tiltak. Søknaden skal minimum omfatte informasjon om:

- Omfang, lokalisering og type utstyr som skal lagres
- Hvilken tidsperiode utstyret skal lagres dersom det søkes for en begrenset periode
- Behov for eventuelle sikkerhetstiltak med hensyn til forurensning, brann og/eller andre ulykker
- Behov for skjerming/tildekking

2.7 Geotekniske vurderinger

Som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering og byggesaksbehandling skal det foreligge geotekniske undersøkelser med stabilitetsvurdering.

2.8 Støy

Støynivå skal ikke overstige grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 tabell 3, el. den til enhver tid gjeldende retningslinje for støy. Støyvurderinger skal gjennomføres og eventuelle støydempende tiltak for tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres i den enkelte plan-/byggesak.

2.8 Overvann

Overvann/takvann/drensvann skal fordrøyes internt og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke overstiger kapasitet i eksisterende godkjent løsning for å avvanne området. Ved utbygging av områder som berører eksisterende bekkelukkinger, skal gjenåpning av bekkeløp alltid vurderes som del av løsning for overvannshåndtering og inngå i detaljplan, jfr §2.1.2. Alle bekkeløp og flomveier skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet med tillegg for klimafaktor 1,5. Drøfting av traseer for kontrollerte flomveier for overskytende flomavrenning ved ekstremnedbør skal inngå i planarbeidet. Forurensset overvann skal ikke tilføres offentlig avløpsnett uten gyldig vedtak om påslippskrav fra forurensningsmyndigheten.

Overflatehåndtering av overvann som integrert del av utomhusanlegg, permeable uteflatearealer og åpne grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal tilstrebes. Valgte løsninger for håndtering av overvann, inkl dimensjoneringsgrunnlag (nedbørsintensitet, vannmengdebergninger og kapasitet på eksisterende overvannsnett) skal fremgå av detaljplan og utomhusplan, jfr. §§ 2.1.2 og 2.1.3

2.9 Energi - fjernvarme

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal alle byggeprosjekt og enkeltbygg over 300m² tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas hensyn til energibruk, og det skal redegjøres for vurderinger som er gjort for bruk av alternative fornybare energikilder.

2.10 Parkering

2.10.1 Parkeringsnorm

Virksomhet/formål	Antall p-plasser	Antall sykkelparkering
Frittliggende småhusbebyggelse	2 p-plass pr bolig 1 p-plass pr sekundærleilighet/utleieenhet i enebolig Minimum 1 p-plass pr boligenhet skal være i garasje/carport	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 p-plass pr boenhet, hvorav minimum 1 p-plass skal være i garasje/carport.	2 pr boenhet
Leilighetsbygg – blokkbebyggelse	Min/Maks 1,5 plass i parkeringskjeller pr boenhet Maks 0,2 p-plass pr boenhet for gjester – kan tillates på bakkeplan.	1,5 pr boenhet
BS-felt: sentrumsformål og BBB1	Min/Maks 1 p-plass i parkeringskjeller pr leilighet og 0,2 p-plass for gjester pr boenhet. Gjesteparkering kan plasseres på bakkeplan. All bolig- og ansatteparkering skal være i parkeringskjeller eller parkeringshus. Fellesanlegg skal tilstrebes og det tillates maks en nedramping til parkeringskjeller pr felt.	1 pr leilighet Sykkelparkering for 10% av de ansatte
Dagligvare/detaljvarehandel	1,5 – 2 p-plass pr 100m ² BRA	2 pr 100 m ² BRA
Plasskrevende varehandel	1,5 p-plass pr 100m ² BRA	0,5 pr 100 m ² BRA
Kontor	1 p-plass pr 100m ² BRA	Sykkelparkering for 10% av de ansatte
Industri	1 p-plass pr 100m ² BRA	Sykkelparkering for 10% av de ansatte
Skole	0,6 p-plass pr ansatt 0,2 p-plass pr elev over 18 år	Sykkelparkering for 50% av elever og ansatte
Bevertningssted, kafe, restaurant og forsamlingslokale	3 p-plass pr 10 sitteplass	2 pr 10 sitteplasser

2.10.2 Krav til lademulighet for el-bil

Ved etablering av parkeringskjeller og/eller parkeringshus skal alle parkeringsplasser tilrettelegges for lading av el-bil ved at det minimum legges trekkerør eller etableres en gjennomgående kabelbro. Krav til antall parkeringsplasser som skal være ferdig opparbeidet med ladepunkt/ladestasjon før det kan gis brukstillatelse for de bygg og formål som utløser parkeringskravet, skal fastsettes i detaljregulering.

2.10.3 Plassering og erstatningsplasser

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn eller som felles parkeringsareal til flere eiendommer. Dersom parkeringskravet ikke kan løses fullt ut i det enkelte prosjekt, kan det godkjennes erstatningsplasser utenfor prosjektet under forutsetning av at det manglende antall parkeringsplasser er sikret ved tinglyst avtale. Som tinglyst erstatningsplass godkjennes kun parkeringsanlegg av permanent karakter. Parkeringsplasser skal ikke være lenger unna enn 200m fra den aktuelle eiendom. Det kan ikke innvilges erstatningsplasser for boligparkering. Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de bygg som utløser parkeringskravet.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

2.11 Byggegrense mot Kongsvingerbanen – STJ1

Byggegrense på 30 meter mot Kongsvingerbanen, STJ1 gjelder innenfor planområdet i samsvar med kravene i Jernbaneloven § 10.

2.12 Krav til terrengtilpasning og byggehøyder

Byggehøyde for ny bebyggelse skal styres ved krav til antall etasjer à 3 meter gitt i bestemmelsene § 3, og ved krav til hjemlede kotehøyder for ny bebyggelse i detaljregulering, jfr. §§ 2.1.1 og 2.1.3. Det er i tillegg angitt maks kotehøyde for ny bebyggelse i felt i plankartet. Kotehøyden er å forstå som en absolutt makshøyde innenfor tillatt antall etasjer. Terrengtilpasning og overgangssoner til eksisterende terreng skal dokumenteres, jfr. § 2.1.3.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 1. ledd nr.1)

3.1 Boligformål

3.1.1 Tillatte boligtyper

Boligtyper defineres i samsvar med H-2300, Grad av utnytting.

- Frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig. Enebolig med utleiedel.
Horisontalt- og vertikalt delte tomannsboliger.
- Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 etasjer.
Horisontalt- og vertikalt tre-/firemannsbolig.
Ene- og tomannsbolig tillates ikke.
- Leilighetsbygg/blokkbebyggelse: Bebyggelse med mellom 3 og 6 etasjer og med fire eller flere boenheter.
Krav om parkeringskjeller.

3.1.2 Tillatt boligtype, grad av utnytting og byggehøyder

Felt	Tillatt boligtype	%BYA	MUA	Byggehøyder	Særskilte krav
BFS1 BFS2 BFS3 BFS4 BFS5 BFS6 BSF7	Frittliggende småhusbebyggelse.	25%	-	Bolighus: Maks gesimshøyde 6m Maks mønehøyde 8m	Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes. Moderat fortetting/tomtedeling tillates med minimumskrav 600m ² for eneboligtomt og 900m ² for tomannsbolig. Sammenføyning av tomter tillates ikke. Inkludert i tillatt %BYA skal det være medregnet min 30m ² for dobbelgarasje pr bolig selv om garasjen ikke er planlagt bygget. Eventuell parkering på bakkeplan i tillegg til dette skal ikke medregnes i %BYA.
BFS8	Frittliggende småhusbebyggelse.	16%	-	Garasje: Maks gesimshøyde 2.4m Maks mønehøyde 5 m.	Regulert bevaring, jfr § 7.2.1. Fradeling/fortetting tillates ikke. Arkitektoniske byggetegninger må godkjennes av antikvariske myndigheter.
BBB1	Leilighetsbygg Blokkbebyggelse	50%	25m ²	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,15 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor felt BBB1 og BS1. Bebyggelsen må trappes ned til 3. etg med inntrukket 4.etg mot veggen Sletta. Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Det kan ikke gis biladkomst fra llevegen.
BBB2	Konsentrert småhusbebyggelse Leilighetsbygg Blokkbebyggelse	50%	35m ²	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 122 moh	Ved utbygging skal 100 p-plasser for Sørumsand Videregående skole og Sørum kommune erstattes i nytt anlegg innenfor feltet. Det skal tilstrebes etablert allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom feltet fra Vestbyvegen til turveg langs Glomma i felt GF5. Flomhensyn må ivaretas. Gjenåpning av bekken som ligger i rør nord-sør skal tilstrebes ved utvikling av feltet.

Generelt gjelder:

- Byggehøyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jfr. TEK10 §6-2
- Parkeringskjeller/underjordiske anlegg etablert innenfor byggeområdene inngår ikke i angitt %BYA under forutsetning av at høyden på topp garasjelokk ikke gir visflate over 1,5 m. Det skal fylles tilbake mot yttervegg på underjordisk parkeringsanlegg og skråningene skal beplantes. Dersom deler av garasjeanleggets yttervegg må bli synlig over bakkenivå skal denne gis en estetisk tiltalende fasade med beplantning og variasjon i materialer.

- Nødvendige tekniske takoppbygg med inntil 20 % av takflate tillates over maksimal byggehøyde forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold.
- Sikring og møblering av felles uteoppholdsareal på tak skal holdes innenfor maksimal byggehøyde.
- Gesimshøyde måles i forhold til hovedtakflate. Arker, kobbhus, takopplett kan tillates så lenge disse er innenfor tillatt mønehøyde.
- Ny bebyggelsen skal tilstrebes organisert med tunstruktur for å ramme inn fellesområder og skape trygge områder for lek og opphold.
- Nye bygg skal tilstrebes utformet uten vindusløse fasader og uten ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

3.2 Sentrumsformål BS1 – BS8

3.2.1 Funksjon og formål

Innenfor sentrumsformålet kan det tillates forretninger, kontorer, bolig, offentlig/privat tjenesteyting, parkeringshus/parkeringskjeller, bevertning, hotell/overnatting og kulturformidling, samt gang-/kjøreareal og utomhusanlegg på bakkeplan. Alle parkeringsplasser for beboere og ansatte innenfor sentrumsformålet skal være i parkeringshus/ parkeringskjeller.

Det tillates ikke boligformål i 1. etg innenfor sentrumsformålet. Første etasje skal ha åpne vindusfasader med inngang fra gang-/gateareal og inneholde publikumsrettede funksjoner, med følgende unntak:

- BS1: krav om publikumsrettede funksjoner gjelder kun for fasade mot sør og vest.
- BS6: krav om publikumsrettede funksjoner gjelder kun for fasade mot vest.
- BS7: krav om publikumsrettede funksjoner gjelder kun for fasade mot nord.

Det skal etableres en gjennomgående gangsone øst-vest gjennom feltene BS2, BS3 og BS4. Gangsonen skal ha minimumsbredde 10 m, ensartet materialbruk med høy kvalitet, være universelt utformet og til enhver tid åpen for allmennheten. Gangsonen tillates ikke overbygd eller på annen måte integrert i nye eller eksisterende bygningsvolum. Det skal tilstrebes variasjon i volumoppbygging og byggehøyder for å sikre best mulig sol- og vindforhold for den gjennomgående gangsonen og internt i sentrumsområdet forøvrig. Gangsonens kryssing av Villavegen skal utformes og opparbeides på myke trafikanterens premisser. I vest (BS4) skal gangsonen gis en linjeføring og opparbeiding som gir naturlig kontakt og sammenheng med Stasjonsområdet og øvrig gangvegsystem.

Det skal etableres en gjennomgående gangsone øst-vest gjennom felt BS6. Gangforbindelsen skal være allment tilgjengelig og knytte BKB1/BKB2 til GP2 og til eksisterende gangvegsystem i sentrum.

Det skal etableres en gjennomgående gangsone fra Stasjonsområdet via torget (ST1) og til Glomma, og fra Kuskerudvegen via ST1 til Skolealleen.

3.2.2 Grad av utnytting og byggehøyder

Felt	%BYA	MUA bolig	Byggehøyder	Særskilte krav
BS1	80%	25m ²	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,50 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor felt BBB1 og BS1. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner for fasade sør og vest. Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1.
BS2	80%	25m ²	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,50 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor feltet. Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 m. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Ny bebyggelsen skal trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuserudvegen.
BS3	80%	25m ²	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,50 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor feltet. Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 m Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Ny bebyggelse skal trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuserudvegen.
BS4	80%	25m ²	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 141,50 moh	Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 m. Ny bebyggelse skal trappes ned mot Kuserudgården (BS5). Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Ny bebyggelsen skal trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuserudvegen.
BS5	-	-	-	Boligformål tillates ikke innenfor feltet. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Kuserudgården er regulert til bevaring, jfr §7.2.1.
BS6	80%	25m ²	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 141,5 moh	Krav om allmenn tilgjengelig gangforbindelse øst-vest fra BKB1/BKB2 til GP2 og eksisterende gangvegssystem i sentrum. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner for fasade vest. Krav til kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1.
BS7	100%	25m ²	Maks 2 etg Maks kote 128,5 moh	Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner for fasade vest. Krav til kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1.
BS8	80%	25m ²	Min 3 etg Maks 8 etg Maks kote 145 moh	Krav til sikret gangsone med universell utforming mellom Stasjonsområdet via ST1 og videre via SGG7 til turveg/elvepromenade langs Glomma i GF2/GF3. Det skal etableres gangforbindelse mellom Kuserudvegen via ST1 til Skolealleen. Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Det skal vurderes etablert parkeringsanlegg i 2 nivå under bakkeplan . Det må avsettes areal egnet til snølagring innenfor BS8.

3.3 Offentlig tjenesteyting – undervisning BU1 – BU5

3.3.1 Bingsfoss ungdomsskole og Bingsfosshallen, BU1

Omfatter eksisterende skole og flerbrukshall med tilhørende anlegg.

Tillatt grad av utnytting %BYA=35%. Maks byggehøyde er 16 m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

Feltet BU5 skal gis adkomst gjennom felt BU1. Adkomstvegen skal etableres med fortau og trasevalg skal fastsettes ut fra hensynet til skole/flerbrukshall (arrondering av uteområder for skole, sikkerhet, støy, mv). Fortauet skal tilknyttes øvrig gangvegssystem i sentrum og til turveg/elvepromenade langs Glomma i felt GF1.

3.3.2 Sørumsand videregående skole, BU2 og BU3

Omfatter eksisterende skole (BU2) og den tidligere Husmorskolen (BU3) med tilhørende anlegg. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 35%. Maks byggehøyde er 13m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Den tidligere husmorskolen (BU3) med skolegård (ST2) er regulert til bevaring, jfr §7.2.1.

3.3.3 Mulig utvidelsesareal Sørumsand videregående skole, BU4

Omfatter mulig utvidelsesareal for den videregående skolen (BU2-3). Det gamle parkanlegget nord for det fredede skolebygget (BU3) skal søkes bevart som en del av framtidige utbyggingsplaner. Eksisterende stabbur og ballbinge skal ved detaljregulering gis en naturlig plassering innenfor feltene BU4/GP4. Offentlig gangforbindelse mellom SGG7 og Skrervervegen, og gjennomgående offentlig gangforbindelse langs Skolealeen fra Sørumsandvegen til (GF3) skal sikres. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 35%. Maks byggehøyde er 13m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

3.3.4 Mulig utvidelsesareal Bingsfoss ungdomsskole, (BU5)

Omfatter mulig utvidelsesområde for ungdomsskolen. Utnyttelse og arealbruk i eksisterende skoleområde (BU1) skal vurderes i sammenheng med utvidelsesområdet (BU5) og det må utarbeides en helhetlig plan for BU1 og BU5 samlet. Ny bebyggelse i BU5 skal ha variert volumoppbygging og åpne siktlinjer mellom BU1 og GF1. Det skal etableres min to allment tilgjengelige og universelt utformet gangforbindelser gjennom BU5 til turveg/elvepromenade langs Glomma i GF1. Flomhensyn må ivaretas. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 35%. Maks byggehøyde er 16m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

3.4 Forsamlingslokale BFL1

3.4.1 «Festiviteten», BFL1

Omfatter eksisterende forsamlingslokale med uthus. BFL er regulert til bevaring, jfr §7.2.1. Det bevaringsverdige uthuset kan flyttes internt BFL1. Sørumsandsteinen som takteking på uthuset skal bevares. Nybygg/ombygging kan ikke tillates innenfor feltet.

3.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV1

Innenfor formålet kan det tillates bensinstasjon og vegserviceanlegg med tilhørende parkering. Tillatt grad av utnyttning %BYA=60%. Maks byggehøyde er 2 etasjer.

3.6 Småbåtanlegg BBS1

Innenfor området kan det etableres anlegg og bygninger tilknyttet brygge/havn i Glomma. Bygg for drift/service og bevertning kan tillates. Havn og bryggeanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten og gis universell utforming. Utbygging må skje i samsvar med godkjent detaljregulering som også skal inkludere felt VS1. Detaljregulering skal bl.a vise bryggeløsning, nybygg, adkomst og båtutsettingsplass.

Ved forvaltning og utforming av havne-/bryggeområdene skal hensynet til tilgrensende bevaringsverdige miljø/anlegg vektlegges særskilt (BFS8, GF4, gammelt vegfar og fergeleie). Det skal tas landskapsmessige hensyn, sikres mot flom og opparbeiding skal tilpasses tilgrensende friområder langs Glomma (GF 2/GF3 og GF5), bl.a. ved gjennomgående turveg/elvepromenade og vegetasjonsetablering.

3.7 Kombinasjonsformål, BKB1 – BKB3

3.7.1 Tillatte formål, grad av utnytting og byggehøyder

Felt	Tillatte formål	%BYA	MUA bolig	Byggehøyder	Særskilte krav
BKB1 BKB2	Bolig, plasskrevende varehandel, lett industri, kontor, tjenesteyting. <u>Tillat boligtype:</u> Konsentrert småhus-bebyggelse, Leilighetsbygg, Blokkbebyggelse.	60% Ved formål bolig er %BYA=45%	50m ²	Min 3 etg Maks 8 etg Maks 24 meter	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor feltene BKB1 og BKB2. Planarbeidet skal skje i dialog med Jernbaneverket for å sikre jernbanens behov for tilgang og sikkerhet. Hensynet til varelevering for felt BS6 skal ivaretas ved detaljregulering av felt BKB2. Byggehøydene skal trappes ned til maks 6 etasjer mot felt BS6. Det tillates ikke detalj-/dagligvarehandel innenfor feltene. Boligformålet kan ikke kombineres med formålet lett industri og/eller plasskrevende varehandel innenfor det enkelte feltet. Bebyggelse for formålene lett industri og plasskrevende varehandel tillates oppført med maks byggehøyde 12m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Den ubebygde delen av tomten tillates ikke benyttet til utendørs lagring uten etter tillatelse i samsvar med §2.6. Krav om sikring av areal og gangvegtrase for kryssing av jernbanen med gangbro sentralt i området. Krav om offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom området fra GP2/øvrige gangvegssystem i sentrum til Blakervegen og til planlagt gangbro over jernbanen.
BKB3	Kontor, bevertning, bolig. <u>Tillat boligtype:</u> Konsentrert småhus-bebyggelse, Leilighetsbygg, blokkbebyggelse	60%	50m ²	Maks 3 etg. + inntrukket 4. etg Maks 12 meter	

Generelt gjelder:

- Byggehøyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jfr. TEK10 §6-2
- Parkeringskjeller/underjordiske anlegg etablert innenfor byggeområdene inngår ikke i angitt %BYA under forutsetning av at høyden på topp garasjelokk ikke gir visflate over 1,5 m. Det skal fylles tilbake mot yttervegg på underjordisk parkeringsanlegg og skråningene skal beplantes. Dersom deler av garasjeanleggets yttervegg må bli synlig over bakkenivå skal denne gis en estetisk tiltalende fasade med beplantning og variasjon i materialer.
- Nødvendige tekniske takoppbygg med inntil 20 % av takflate tillates over maksimal byggehøyde forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold.
- Sikring og møblering av felles uteoppholdsareal på tak skal holdes innenfor maksimal byggehøyde.
- Gesimshøyde måles i forhold til hovedtakflate. Arker, kobbhus, takopplett kan tillates så lenge disse er innenfor tillatt mønehøyde.
- Nye bygg skal tilstrebes utformet uten vindusløse fasader og uten ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 1. ledd nr.2)

4.1 Kjørveg

Kjørveger er regulert til offentlig formål. Kommunal vegnorm skal legges til grunn for utforming og dimensjonering.

4.2 Torg ST1 – ST2

På områdene skal det opparbeides bilfritt fotgjengerprioritert torg. Torget ST1 skal opparbeides slik at den danner en naturlig ramme for rådhuset, med kontakt med Kuskerudparken, Kuskerudgården og Kuskerudvegen. ST1 og ST2 skal opparbeides med vannarrangement, beplantning med trær, leke- og sitte- og oppholdsmulighet med universell utforming. Opparbeiding av torg skal skje ihht. godkjent detaljplan.

Arealet skal ha fast dekke med gatestein/heller eller lignende. Torgene skal dreneres ved gatesluker og avløp til samlenett. Utformingen skal bygge på de føringene som gis i retningslinjene for gateutforming.

4.3 Gangveg/turveg SGG1 – SGG7

Gangvegforbindelsene skal gi allmenheten kontakt mellom sentrumsbebyggelsen og friområdene med turveg/elvepromenade langs Glomma. Så langt mulig skal gangforbindelsene gis universell utforming med fast dekke, tilfredsstillende stigningsforhold og hvilerepos med sittebenk, jfr retningslinjer.

SSG3-5 og SSG 7 skal ha universell utforming.

SGG2 og SGG5 skal gi kjøreadkomst for tilliggende eiendommer. Traseene skal tilkoples turvegen langs Glomma og søkes opparbeidet med et tverrprofil som skiller gående fra biltrafikk, jfr retningslinjer til disse planbestemmelser.

Det tillates ikke biltrafikk på SSG3-4 og SSG6-7.

SGG6 kan opparbeides som tursti på gressbakke, terrengtrapper mv og uten krav til universell utforming.

Gangforbindelsene må tilrettelegges som kontrollerte flomveier ved store nedbørsmengder.

4.4 Parkeringsplass SPP1-SPP2

SPP1 er regulert til felles parkering for BS6 og BS7. Parkeringsplassen er felles for eiendommene innen felt BS6 og BS7. Parkeringsplassen skal være uten permanente installasjoner/byggverk og tilgang og sikkerhet i samsvar med jernbanens behov skal være ivaretatt.

SPP2 er regulert innfartsparkering og forbeholdt pendlere som reiser med kollektiv transport.

4.5 Parkeringshus SPH1

SPH1 er regulert innfartsparkering og forbeholdt pendlere som reiser med kollektiv transport.

I SPH-felt tillates etablering av parkeringshus med kjeller i samsvar med godkjent detaljregulering. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 90%.

Maks byggehøyde:

SPH1: 2 etg over bakkeplan pluss takparkering.

4.6 Trase for jernbane STJ1

Omfatter eksisterende jernbaneareal med sideterreng. STJ1 omfatter ny jernbaneundergang fra Sørumsand stasjon til Ing. Bøhnsveg.

4.7 Stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform SST1

Området omfatter kollektivterminal med stasjonsbygning for tog, buss og drosje, inkl perrong- og fotgjengerareal.

4.8 Annen veggrunn

Området skal kun benyttes til tiltak knyttet til vedlikehold eller drift av tilstøtende veger.

Annen veggrunn grøntareal skal gis en parkmessig opparbeiding med vegetasjonsdekke. Kravet til frisikt skal ivaretas.

5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 3)

5.1 Offentlig friområde/park GP1 - GP4

5.1.1 Lekeplass/park GP1

Feltet skal opparbeides som bypark/kvartalslekeplass med skjermede soner for opphold og møblering/utstyr for lek og aktivitet for alle aldersgrupper, jfr §2.4.2. Parken skal ha universell utforming.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Sørums kommunen for utforming, møblering, materialbruk, lekeutstyr, beplantning, terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, inkl tilrettelagt gangareal i naturlige tverrforbindelser.

5.1.2 GP2 – GP4

Offentlig parkareal som skal opprettholdes og skjøttes for allmenn bruk. Beplantning, møblering, utstyr og anlegg for aktivitet og opphold kan tillates i samsvar med godkjent utomhusplan. Eventuelt nye tiltak og anlegg skal ha universell utforming. Eksisterende stabbur og ballbinge i BU4 tillates relokalisert til GP4 i samsvar med godkjent detaljregulering.

GP3 er bevaringsområde og skal tilbakeføres/restaureres som hage-/parkanlegg for Kuskerudvillaen (BS5)

GP4 er Kuskerudparken hvor Skolealleen som bevaringsområde inngår.

GF6 er grøntområde ved Parkvegen.

5.2 Turdrag og elvepromenade langs Glomma GF1 – GF5

Det skal etableres offentlig tilgjengelig og turveg/elvepromenade gjennomgående langs elvebredden. Turvegen/elvepromenaden skal være universelt utformet fra båthavnen til adkomstvegen SGG2. Turvegen skal etableres etter detaljplan godkjent av Sørums kommunen og NVE. Detaljplanen skal vise utforming med terreng høyder, materialbruk, beplantning, mv. Det skal innarbeides soner for hvile med sittebenker, soner for aktivitet/trening/fiske og generelt tilstrebte variert linjeføring og opplevelse langs traseen. Turvegen kan anlegges enten på eksisterende terreng, som begrenset fylling i elva/strandsonen eller som bryggekonstruksjon. Det skal vektlegges enhetlig preg ved materialvalg og utforming av turveg/elvepromenaden gjennom planområdet og turvegen må dimensjoneres med tanke på flom. Det tillates etablert anlegg for rensing og fordøyning av overvann innenfor GF-felt. Midlertidig snølagring tillates innenfor felt GF1. GF4 er fredede gravhauger.

5.3 Kuskerudnebben friluftsbad GB1

Innenfor formålet tillates bygg og anlegg for bruk og drift av Kuskerudnebben friluftsbad.

5.4 Vegetasjonsskjerm GV1

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon opprettholdes og det skal tilrettelegges for revegetering/nyplantning for best mulig skjermingseffekt.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 6)

6.1 Småbåthavn, VS1

Det kan etableres småbåthavn/gjestebrygge og/eller havn for større båter innenfor området VS1. Utbygging må skje i samsvar med godkjent detaljregulering som også skal inkludere felt BBS1.

Detaljregulering skal bl.a vise bryggeløsning, båtutsettingsplass og sammenheng med småbåtanlegg på land i BBS1.

Havn og bryggeanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten og gis universell utforming.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFS1

Arealer i Glomma med tilhørende strandsone skal benyttes til fiske, bading og båtferdsel under forutsetning av at strømførhold i elva gir tilstrekkelig sikkerhet. Enkle tiltak som bedrer tilgjengelighet og bruk til friluftformålet kan tillates i samsvar med godkjent detaljplan. Det tillates ikke tiltak som kan redusere områdets verdi som friluftsområde eller gi negativ påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, jfr Forskrift om rammer for vannforvaltningen.

7 HENSYNSSONER (pbl §11-8)

7.1 Faresoner §11-8 a)

7.1.1 Flomfare

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone for flom skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-års flom i samsvar med føringer fra NVE.

Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.

7.2 Sone med angitte særlige hensyn §11-8 c og d)

7.2.1 Bevaring av bygningsmiljø med kulturminneverdi

Hensynssonen omfatter område hvor arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse, miljø og områdekarakter skal sikres.

De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjeantall, gesimshøyder, takvinkel og bebygd areal (BYA). Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives.

Det er deleforbud i området og ny bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt uten etter særskilt godkjenning.

Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, f.eks. innkjørsler, trapper, mur og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdi kan dokumenteres.

De bevaringsverdige bygg kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming, farge og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygninger som er skadet av brann eller lignende restaureres i samarbeid med antikvariske myndigheter.

Bygninger som må rives/restaureres på grunn av brann eller annen skade, skal gjenoppføres samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilvarende den tapte bygningen, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.

For bygninger som ikke er avmerket med verneverdi gjelder generelt krav om at hensynet til områdekarakter og kulturmiljø skal ivaretas mht. volumoppbygging, takform og materialbruk ved nybygg/ombygging.

Før behandling av enhver byggemelding og søknad i området skal følgende oversendes antikvariske myndigheter og berørte lag/ organisasjoner med særlig interesse for området til uttalelse:

- illustrasjonsskisse og fotomontasje som viser nybygget sammen med nabohus
- beskrivelse av materialbruken og detaljering i forhold til nabobebyggelsen
- antikvarisk dokumentasjon dersom originale bygningselementer skiftes ut

7.2.2 Bevaring av museumsjernbanen «Tertitten»

Området omfatter skinnegang, bebyggelse og tilhørende anlegg for museumsjernbanen Tertitten, jfr fredningsvedtak 19.02.1982.

Bygninger og tekniske anlegg tilknyttet drift og bevaring av museumsjernbanen kan oppføres etter godkjenning av antikvariske myndigheter/Riksantikvaren og det faste utvalget for plansaker. Gjerde mellom skinnegang og gang/sykkelveg inngår i museumsjernbanens anlegg. Planer for bebyggelse eller opparbeidelse som berører det fredete området og dets nære omgivelser skal forelegges riksantikvaren til uttalelse.

7.2.3 Bevaring av Skolealléen

Det tillates ingen inngrep i hensynssonen som omfatter eksisterende trerekker med rotsoner/sideareal. Fagmessig skjøtsel kan tillates i samråd med kommunens kulturminnemyndighet. Utskifting av trær eller andre inngrep for bevaring og restaurering av alleen, kan kun tillates etter samråd og godkjenning fra antikvarisk myndighet.

Fjernede trær må erstattes kort tid etter. Eventuelle nye trær skal være av samme sort som dem de erstatter. Det kreves en slik skjøtsel og vedlikehold/nyplantning av alleen at den kan opprettholdes med store trær.

7.2.4 Bevaring av kulturhistorisk anlegg/miljø

Omfatter gammelt vegfar og fergeleie langs BBS1 og i VFS1. Det tillates ikke inngrep i bevaringsområdene. Enkle tiltak for bedre tilgjengelighet kan tillates i samsvar med detaljplan godkjent av Sørums kommun og antikvarisk myndighet.

7.2.5 Autmatisk fredet kulturminne – gravhaug

Hensynssone H730, jfr pbl § 11-8 d omfatter fredet gravfelt i GF4 og BFS8 (ID 52079). Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme gravhaugene. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan. Alle tiltak og planer med tilknytning til hensynssonen skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

7.3 Gjennomføringssone – pålagt plansamarbeid §11-8 e)

Det er pålagt plansamarbeid og krav til felles detaljregulering innenfor følgende felt:

BBB1 og BS1	H180_1
BS2:	H180_2
BS3:	H180_3
BKB1/BKB2:	H180_4
VS1/BBS1:	H180_5

7.4 Videreføring av reguleringsplan §11-8 f)

Innenfor angitt sone på plankartet skal følgende vedtatte reguleringsplaner fortsatt gjelde:

226_158: Egebergkvartalet, vedtatt 18.09.13, k-sak 93/13

226_159: Kuskerudparken, vedtatt 17.03.04, k-sak 08/04

226_194: Reguleringsplan for Sørenskrivergården gnr 49/bnr 19, vedtatt 03.09.08, k-sak sak 55/08.

226_11: Sørumsand bygningsområde, vedtatt 23.03.1957.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, ledd nr. 10)

8.1 Teknisk infrastruktur VVA og overvann

Før igangsettingstillatelse kan gis for nybygg over bakkeplan kan gis, må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet, i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §2.1.2.

8.2 Krav til uteopphold og lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger må utomhusanlegg med uteoppholdsareal og lekeplass være opparbeidet i samsvar med kravene i §2.4 og i henhold til godkjent detaljplan/utomhusplan.

8.3 Krav til gjennomføring av fellestiltak

Følgende anlegg og tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse som utløser krav om detaljregulering innenfor planområdet:

- **GP1** skal opparbeides som offentlig grøntområde tilrettelagt for opphold og variert lek-/aktivitet i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §5.1.1.
- **GF1-GF5** skal etableres gjennomgående turveg/elvepromenade i samsvar med godkjent byggeplan.
- **ST1** skal opparbeides som offentlig torg/møteplass i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §4.2

- **GP3** skal tilbakeføres/restaureres som park i samsvar med godkjent detaljplan/utomhusplan, jfr §5.1.2
- **SSG1-7** skal etableres/oppgraderes som allment tilgjengelig gangforbindelse til turveg langs Glomma i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §4.3

Krav til gjennomføring av fellestiltak gjelder ikke ny bebyggelse og anlegg på sørsiden av jernbanelinja (STJ1) innenfor planområdet.

8.4 Krav om gangforbindelser i byggesonen

8.4.1 BS1 - BS4

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i BS1-BS4 skal tilhørende offentlig tilgjengelig gangsone med min 10 m bredde være ferdig opparbeidet øst-vest gjennom det enkelte feltet i samsvar med godkjent detalj-/utomhusplan, jfr § 3.2.1.

8.4.2 BS6

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i BS6 skal gangforbindelse øst-vest gjennom feltet være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent detalj-/utomhusplan, jfr §3.2.1

8.4.3 BS8

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i BS8 skal gangsone med universell utforming være opparbeidet forbindelse nord-sør mellom Stasjonsområdet via ST1 og videre via SGG7 til turveg/elvepromenade langs Glomma i GF2/GF3 – og øst-vest mellom Kuskerudvegen via ST1 til Skolealleen.

STI skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent detaljplan, j.fr. § 4.2. før det kan gis ferdigattes for ny bebyggelse innenfor feltet.

8.4.4 BKB1 og BKB2

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg innenfor felt BKB1 og BKB2 skal gangforbindelse øst-vest gjennom området fra Blakervegen til BS6 og videre til eksisterende gangvegssystem i sentrum være ferdig opparbeidet. Kravet omfatter også opparbeidet gangveg fram til framtidig gangbro over jernbanen, jfr §3.9.1.

8.5 Krav om gangvegforbindelse til Glomma

8.5.1 BU5/BU1

Før det kan gis brukstillatelse for nye nybygg innenfor felt BU1 og BU5 skal det være opparbeidet minimum to allment tilgjengelige gangforbindelser med universell utforming fra feltene og tilkoplete turveg langs Glomma i felt GF1.

RETNINGSLINJER TIL OMRÅDEPLAN FOR SØRUMSAND

Krav til utforming og materialbruk for gangforbindelser gjennom byggesonen og til turveg langs Glomma

Gangvegforbindelsene SGG 1, 2 og 5 skal ha god framkommelighet og fungere som naturlige ganglinjer der myke trafikanter prioriteres. Der det er gjennomførbart, skal gangtrafikk skilles fra kjørearealer.

Adkomstpunkter i skråningen ned til turvegen langs Glomma skal være universelt utforma, herunder vinterbrøytes/strøs. Gangforbindelsene skal ha ledelinjer i dekke og/eller kant, fast og sklissikkert dekke, varmekabler i grunn og hvilemuligheter i form av en eller to benker i/ved skråning ned til elva. Krav til stigningsforhold kan fravikes på enkelte passasjer, men ikke i adkomsten fra Stubben. Tverrfall bør ikke overstige 2 % av hensyn til rullestolbrukere.

Ganglinjer skal ha belysning som følger retningen på ledelinjer og som lyser gangarealet godt opp. Belysning skal ikke være forstyrrende for områdene rundt.

Naturstein skal tilstrebes i støttemurer og naturmaterialer skal tilstrebes i møblering og installasjoner.

Det skal skiltes til gangforbindelsene.

Krav til utforming og materialbruk ved opparbeidelse av turveg/elvepromenade langs Glomma

Ganglinje skal være universelt utforma og ha god landskapstilpasning, slik at turvegen innpasser seg omgivelsene på en god måte.

Ganglinjer skal ha fast, sklissikkert dekke som egner seg for mosjon og bredde på 3 meter. Langsgående fall skal kun unntaksvis overstige 1:20 og tverrfall bør ikke overstige 2 %.

Møblering (benker og bord, søppelstativ) skal gis en enhetlig og god utforming og høy kvalitet. Det skal være tilstrekkelig antall benker langs strekningen slik at det er mange hvilemuligheter.

Beplantning skal ha høy kvalitet og skjøtsel skal utføres fagmessig.

Belysning skal lyse opp gangbanen på en god måte uten å unødvendig virke forstyrrende på omgivelsene.

Flomhensyn må ivaretas. Ved plassering og valg av elektrisk utstyr og installasjoner må det tas særlig hensyn til at løsninger og materiale skal tåle høyt grunnvann i flomperioder.

Bryggekonstruksjoner med gangleder skal ha solid konstruksjon i naturmaterialer med gangflater i tre eller tilsvarende. Fiskebrygge skal ha rekkverk ut mot vann.

Turvge skal ha god skilting, med avstandsangivelse til angitte steder.

Fotgjengerarealer i sentrum

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt gangforbindelser mellom disse og til offentlige trafikkarealer skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Disse utearealene skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Gangfelt med nedsenket kantstein

Gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Gangfeltet skal gå vinkelrett ut fra fortauet av hensyn til blinde og svaksynte. Det skal anlegges nedsenket kantstein med høyde på 20 mm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok til at blinde kan orientere seg etter den.

Opphøyd gangfelt

Opphøyd gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Fortauets kantstein mot veien skal være gjennomgående, slik at den kan fungere som ledelist for blinde og markere overgang mellom asfalt og veibane. Kantsteinen skal være 20 mm høyere enn gatenivå. Det skal forøvrig ikke være andre høydeforskjeller mellom fortauet og gangfeltet. Overgangen mellom veiareal og gangfelt kan markeres med kantstein.

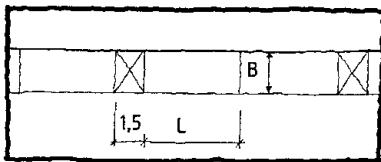
Utforming av gang- og sykkelvei, gangareal og torg

Alt gangareal skal belegges med belegg som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. (Med unntak av gang- og sykkelveger skal det brukes materialer av estetisk høyere kvalitet enn asfalt.) Avslutning av gangareal mot annet trafikkareal skal utføres med kantstein. Denne skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Gangarealet skal være fritt for frittstående og flyttbare elementer som reklameskilt, lavthengende skilt, søppelstativ, benker, osv.

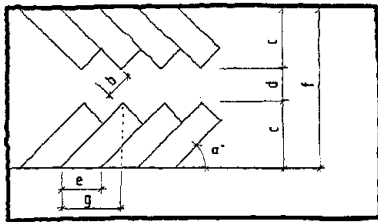
Rådhusstorget skal gis grønt preg, med beplantning av høy kvalitet.

Utforming av parkeringsplasser og -anlegg

Kantsteinsparkering bør skje i kjøreretningen parallelt med kantstein. Parkering er forbudt nærmere kryss og gangfelt enn 5 m. Parkering langs kantstein skal ha bredde 2 m og lengde 5 m for personbil, bredde 3 m og lengde 8 m for liten lastebil og bredde 3 m og lengde 13 m for lastebil. Mellom annenhver biloppstillingsplass skal det være 1,5 m, som vist på følgende figur:



I parkeringsanlegg bør trafikken ensrettes og legges opp slik at gjennomkjøring er mulig. Alle parkeringsanlegg og -plasser skal utformes og dimensjoneres etter målene gitt i figurene nedenfor.



α°	b	c	d	e	f	g	Areal pr. bil: m ² brutto for 10 pl.	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges
45	2,30	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	21,9
60	2,30	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,3	21,1
90	2,40	5,0	6,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse parkeringsplassene skal ha minimum bredde 3,8 m og minimum lengde 5 m. De skal plasseres lett tilgjengelige i forhold til hovedinngang(er) og slik at en ikke må krysse kjørevei.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 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: Vestbyveien 2D
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig Granlund

Telefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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:

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