

aktiv.



Fossumsvingen 18, 1920 SØRUMSAND

Flott utviklingstomt regulert til boligblokker. Tomteareal på 7967,9 kvm. Sentralt og landlig på Sørumsand, nær sentrum!



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Flott utviklingstomt regulert til boligblokker. Tomteareal på 7967,9 kvm

På jakt etter drømmeprojektet? Fossumsvingen 18 er en stor utviklingstomt regulert til blokkbebyggelse. Tomten er en del av et nyere boligfelt, med kort gangavstand til tog, butikker og gode servicetilbud i Sørumsand sentrum. Omgivelsene er rolige og landlige, og beliggenheten er ideell for pendlere, så vel som eldre og barnefamilier. Bussen stopper på feltet, og det er nærhet til fine aktivitetstilbud og flotte turmuligheter i skogen.

Bilveien går allerede frem til eiendommen, og tomten har et areal på 7967,9 kvm. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 50 % BYA, og minimum antall boenheter er 120. Kommunen har tidligere gitt rammetillatelse for å bygge 142 leiligheter fordelt på seks blokker i seks etasjer. Tillatelsen er utløpt på dato, men viser at mulighetene er gode!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 48 000 000,-	Oppdragsnr.:	1106250068
Omkostn.:	Kr 1 201 350,-		
Total ink omk.:	Kr 49 201 350,-		
Selger:	Fossum		
	Panorama AS		
Salgsobjekt:	Tomt		
Eierform:	Eiet		
Tomtstr.:	7967.9 m ²		
Soverom:	0		
Gnr./bnr.	Gnr. 324, bnr. 225		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Detaljregulering for Fossumjordet	33
Kommuneplan	46
Reguleringsplan å bakken	47
Tidligere dispensasjon og rammetillatelse	48
Tidligere endring av rammetillatelse	53
Tidligere dispensasjon og rammetillatelse	56
Tidligere dispensasjon	61
Budskjema	76

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7967.9 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er rolige og landlige, samtidig som det er kort gangavstand til tog og butikker i sentrum. Sørumsand har mye å by på for alle uansett alder, og her er det både et meget godt bibliotek, flere treningssentre, et lite kjøpesenter, gode nisjebutikker og et rikt utvalg spisesteder.

Beliggenheten vil være ideell for pendlere, så vel som eldre, enslige og barnefamilier. Bussen stopper like ved, og det er nærhet til skoler, fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter i marka.

Tomten ligger på et nyetablert felt, og veien til eiendommen er ferdig opparbeidet. Arealet er på ca. 7967,9 kvm, så her er mulighetene mange!

Beliggenhet

Denne tomten ligger i et rolig og barnevennlig område i Sørumsand, som er en del av Lillestrøm kommune. Sørumsand byr på skoler for alle alderstrinn, et godt kollektivtilbud med både buss og tog, samt et variert utvalg av servicefasiliteter og aktiviteter.

I nærheten finner du Kuskerudnebben, et populært badeanlegg med temperert vann som holder åpent hele sommeren. Her finnes kiosk, garderober og dusjanlegg. På den andre siden av Glomma finner du Bingsfossen, et naturskjønt område med fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er også kort vei til lekeplasser, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Sørumsand IF tilbyr aktiviteter innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski, og har både skateanlegg og sandvolleyballbane ved idrettshallen. For friluftinteresserte finnes det flotte turområder, flere innsjøer og preparerte skiløyper om vinteren.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Sørumsand og Extra Sørumsand, mens Fokus butikkssenter tilbyr et bredt utvalg av butikker, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. I tillegg er både Lillestrøm og Strømmen lett tilgjengelig med offentlig transport eller bil, og tilbyr et stort utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med både buss og tog tilgjengelig. Nærmeste busstopp er Fossumsvingen, rett ved boligområdet, og i Sørumsand sentrum finner du togstasjonen. Togreisen til Oslo tar omtrent 30 minutter. Med bil tar det ca. 10 minutter til Rånåsfoss, 20 minutter til Lillestrøm, 25 minutter til Jessheim og 30 minutter til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Radonmåling

Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i området.

Diverse

Det foreligger en geoteknisk rapport for eiendommen. Denne kan oversendes på forespørsel.

Eiendommen ligger i område:

- Som er konsesjonsområde for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
- Som er gul støysone for Bane NORs jernbanenett.
- Som er under marin grense, og består hovedsakelig av hav- og fjordavsetning.
- Hvor muligheten for marin leire er svært stor.
- Ansett som aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Som er prioritert byvekstsone.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 48 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for tomten var i 2024 kr 44615.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 225 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:

3205/324/225:

22.05.2018 - Dokumentnr: 782253 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:324 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 1139509 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:124 Bnr:225

01.01.2024 - Dokumentnr: 270462 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:324 Bnr:225

22.05.2018 - Dokumentnr: 782274 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:222

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:10

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:232
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:236
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:239
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2018 - Dokumentnr: 782274 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:222
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:229 Snr:25

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:232
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:233 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:236
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:239
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Det er privat vei til området og veien er rett utenfor tomtegrensen. På sikt er det tiltenkt at kommunen skal overta veien. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

Regulerings- og arealplaner

Tomten er regulert til bolig/blokkbebyggelse, hvor maksimal tillatt utnyttelse ikke skal overstige 50 % BYA. Maks kotehøyde er 138 meter og minimum antall boenheter er 120. Kommunen har tidligere gitt rammetillatelse på tomten, men denne er ikke lenger gjeldende da arbeidet ikke ble igangsatt innen tre år etter godkjenningen. Tillatelsen som ble gitt var for å bygge 142 leiligheter fordelt på seks blokker i seks etasjer.

Alle blokkene var godkjent med underliggende garasjekjeller. Reguleringsplanen på feltet stiller krav om 1,25 p-plasser per enhet, og det skal legges til rette for minst én plass i garasje, kjeller eller carport. Sokkeletasjer som benyttes til parkering, og som er helt eller delvis nedfelt i terrenget, skal ikke medregnes i utnyttelsen av tomten. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses boligens form, takvinkel og materialbruk.

Inkludert i parkeringskravet for hvert delfelt skal det avsettes minimum to oppstillingsplasser for besøkende per tiende boenhet. Det skal også legges til rette for minst to sykkelparkeringer per leilighet. Ved oppføring av boliger på denne tomten skal minst 50 prosent av p-plassene ha mulighet for lading av elbil.

All bebyggelse må ha en harmonisk og god utførelse med tanke på form, takvinkel, møneretning, materialvalg og tilpassing til terrenget. På bakkeplan skal leilighetene ha tilgang til felles leke-/uteområde, og for dette feltet sier reguleringsplanen at det skal opprettes én lekeplass per 50 boliger. Lekeplassene skal inneholde to sittebenker og tre lekeapparater.

Regulerte fellesarealer skal ha en universell utforming, som sikrer like muligheter for bruk – uavhengig av alder og funksjonsnivå. Kommunen har vedtatt at minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være på minimum 30 kvm (inkludert fellesarealer). For denne tomten regnes MUA kun innenfor hvert enkelt felt. Terrasser, balkonger, verandaer og takterrasseer over 5 kvm kan medregnes i utearealene. Alle boenheter skal ha tilgang til en privat uteplass.

Spesielle forhold

All bebyggelse skal planlegges og utformes med mål om et lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. For hvert av delfeltene skal tilhørende infrastruktur ferdigstilles i takt med boligenes ferdigstillelse. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett

orienterbart gangveinett.

Det skal være korte avstander mellom parkeringsplassene og hovedinngangene. Boligblokkene skal så langt det er gjennomførbart og hensiktsmessig, tilpasses tilgjengelighet. Detaljplan for vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannshåndtering, skal prosjekteres i henhold til kommunens VA-norm.

Planene må godkjennes av Sørums kommunalteknikk. Avstanden mellom byggverk og vannledninger må være minst fire meter ved et normalt leggedyp for ledningene. Hvis støyskjermer ikke ivaretar kravet hos kommunen, må det settes opp sikringsgjerde mot jernbanen. Utformingen skal godkjennes av Jernbaneverket.

Det er pr. 20.02.2025 ingen reguleringsaker under behandling som berører denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

48 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

1 200 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 201 350 (Omkostninger totalt)

1 217 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 220 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

49 201 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

49 217 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

49 220 050 (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 1 201 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,13% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 26 500,- oppgjørshonorar kr 9 500,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

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

Salgsoppgavedato

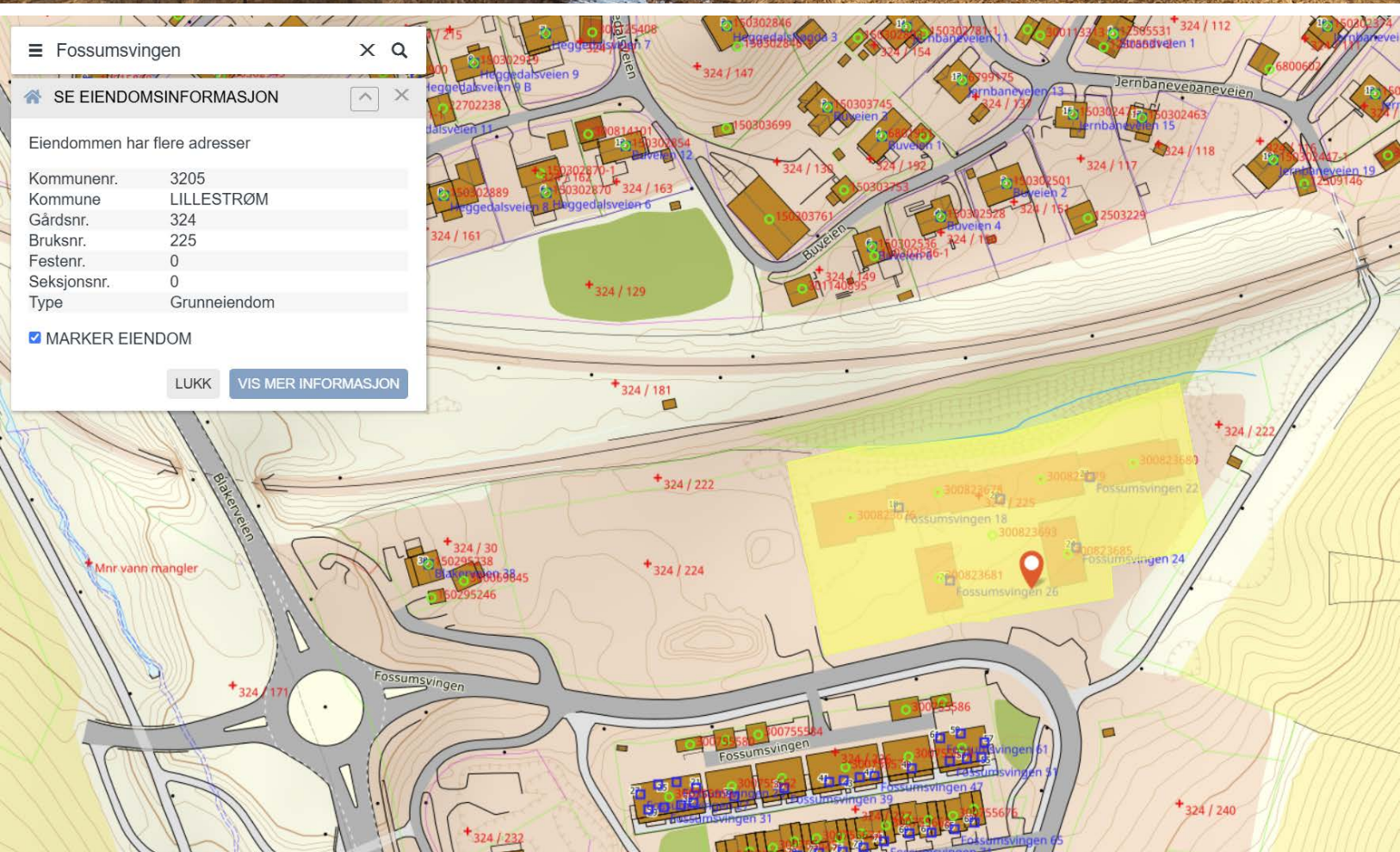
01.04.2025





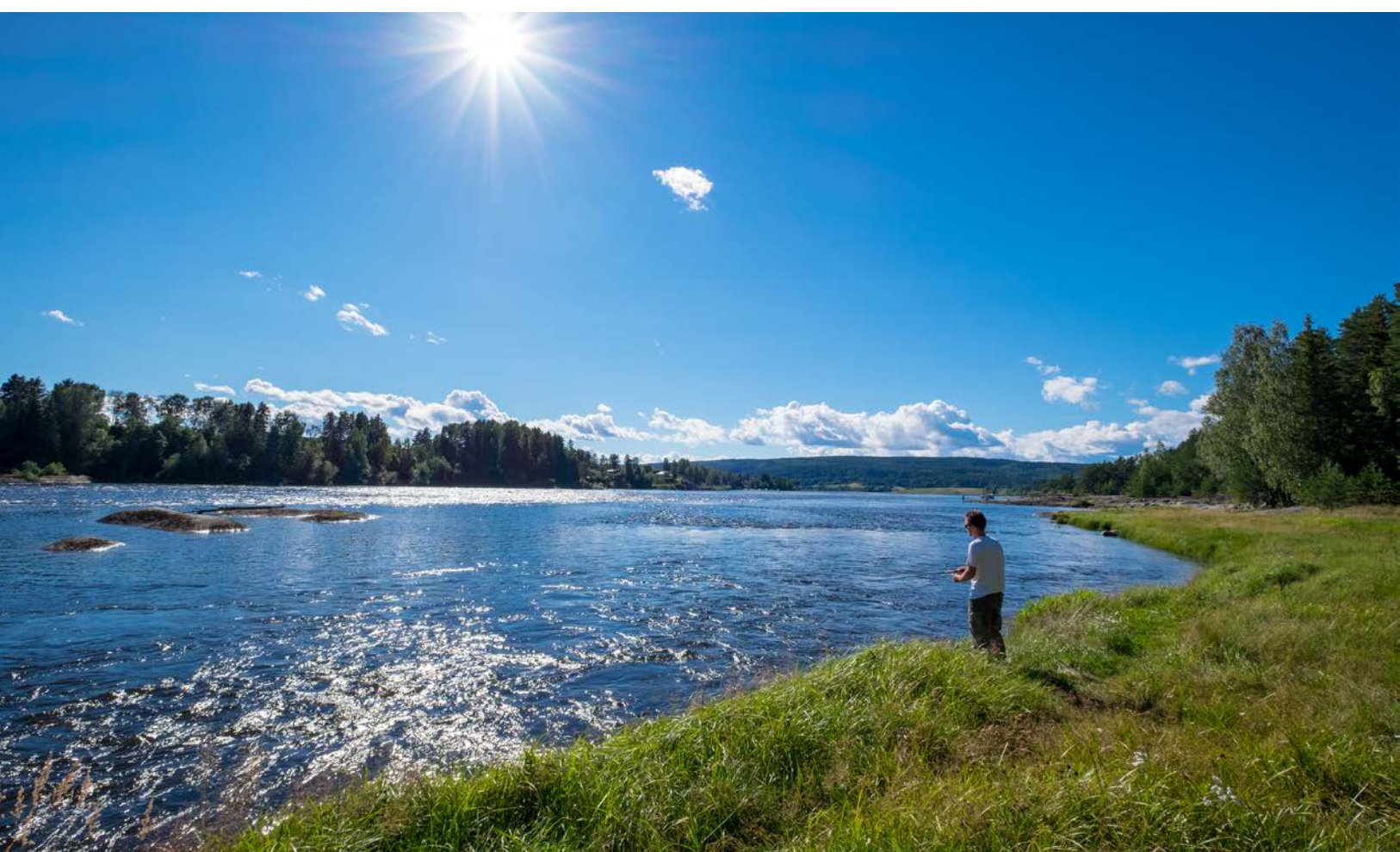














Vedlegg

Nabolagsprofil

Fossumsvingen 18 - Nabolaget Orderud - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fossumsvingen Linje 370A, 370B	5 min 0.4 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 533 elever, 29 klasser	5 min 2.3 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrøm...	11 min
Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	25 min

«Beliggenhet, nærhet til naturen, avstand til fasiliteter. Frihetsfølelsen, menneskene. En plass hvor du kan være den du er»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

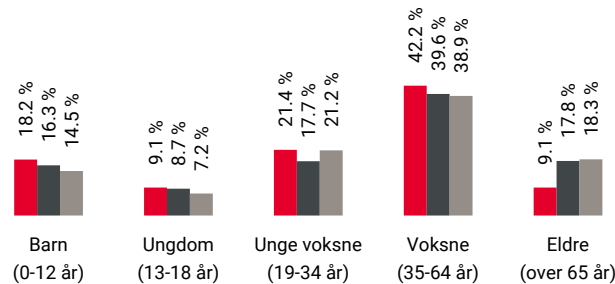
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orderud	1 165	519
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	22 min 1.7 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	23 min 1.7 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	11 min
Rema 1000 Sørumsand	14 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

⚽ Bingsfosshallen 13 min 🚶
Aktivitetshall 0.9 km

⚽ Bingsfoss ungdomsskole 13 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚴 Spenst Sørumsand 13 min 🚶

🚴 Trento Sørumsand 16 min 🚶

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 6% blokk
■ 21% annet

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

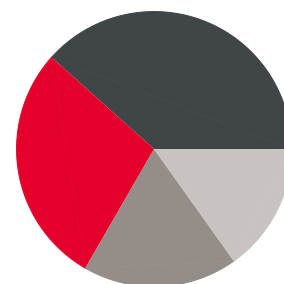
15 min 🚶



Vitusapotek Sørumsand

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

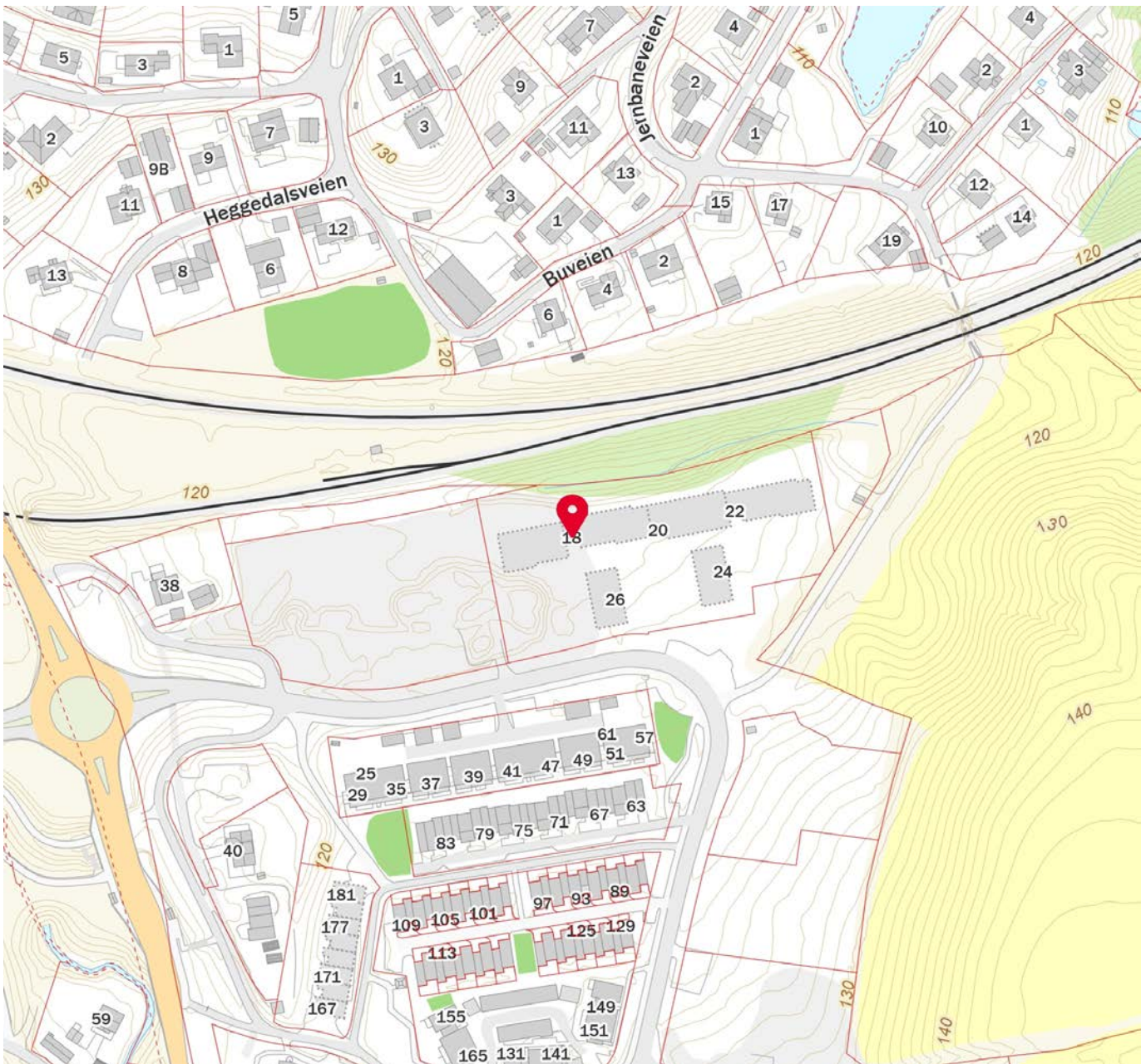
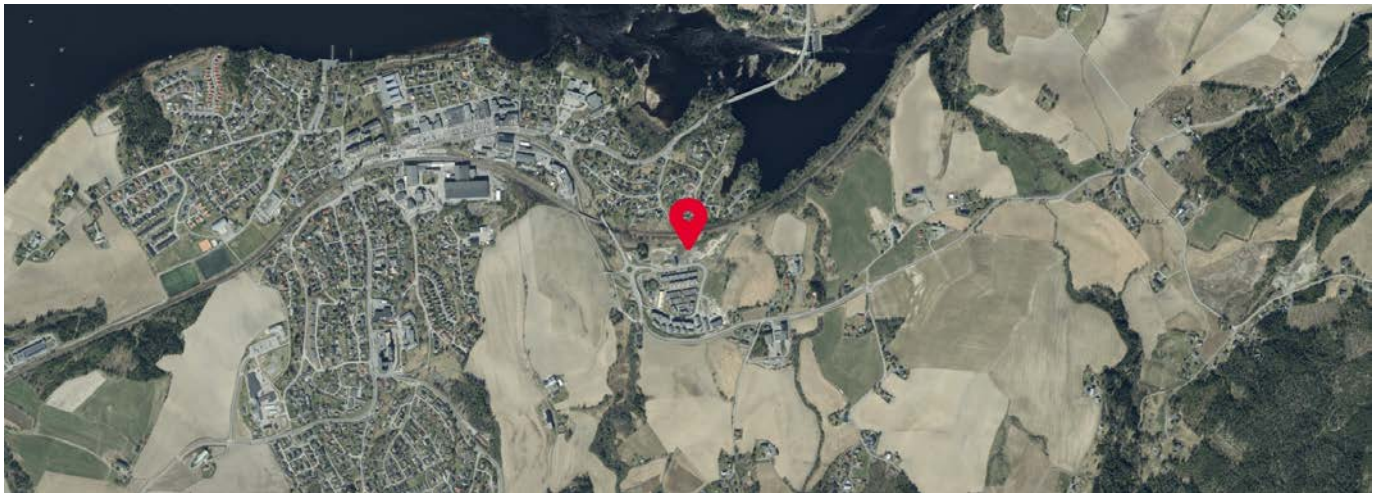


0% 43%

■ Orderud
■ Sørumsand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



BESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR FOSSUMJORDET, SØRUMSAND
LILLESTRØM KOMMUNE

Plan-ID: 204

Planen med bestemmelser datert 06.05.2015, sist revidert 25.04.2016

Vedtatt av kommunestyret 25.05.2016

Endringer i planen vedtatt 15.03.2018, under sak nr. 37/18

Endringsforslag pr. 22.06.2020

***Vedtatt plan og bestemmelser i HUMS sak
48, 19.08.2020***

Bestemmelser i reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 og bokstavnummerering for hensynssoner iht. pbl. §§ 12-6 og 11-8.

1. GENERELT

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr.1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1 (1111)
 - Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-7 (1112)
 - Blokkbebyggelse – BBB1-4 (1113)
 - Barnehage – BBH1 (1161)
 - Lekeplass – BLK1-6 (1610)
 - Kombinert formål bolig/tjenesteyting – BKB1 (1803)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg – SKV1-7 (2011)
 - Fortau – SF1-4 (2012)
 - Torg – ST1 (2013)
 - Gang- og sykkelveg – SGS1-6 (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Trasé for jernbane – STJ1-2 (2021)
 - Annen banegrunn – grøntareal SBG1-2 (2029)
 - Kollektivanlegg – SKA1-2 (2071)
 - Kollektivholdeplass – SKH1-2 (2073)
 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur, kjørbare gang- og sykkelveg – SKF1-2 (2800)
- Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr.3)
 - Grønnstruktur – G1-9 (3001)
- Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. § 12-5, nr.5)
 - Landbruksformål – LL1-8 (5110)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr.6)
- Naturområde i sjø og vassdrag – VNV1-2 (6610) Hensynssoner (pbl. § 12-6)
 - Sikringssone friskt – H140_1-20
 - Bevaring naturmiljø – H560_1-2
 - Bevaring kulturmiljø – H570_1
 - Båndlegging etter lov om kulturminner – H730_1
 - Bestemmelsesområde – midlertidig anleggs- og riggområde – #1-6

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Rundkjøring og gang- og sykkelveg langs og i tilknytning til fv. 171

Fv. 171 fra bru over Kongsvingerbanen til og med ny rundkjøring skal være opparbeidet iht. byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune, før det gis igangsettingstillatelse til boliger i planområdet. Det gjelder også gang- og sykkelveg (SGS1 og SKF1) fra fv. 172 fram til og med undergangen under fv. 171, samt bussholdeplass SKH1 - 2 og SKA1 - 2.

2.2 Vann-, avløp- og overvannsanlegg

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse innenfor det delområdet anlegget er ment å betjene.

2.3 Tilgang til planområdet

Avkjørsler som er regulert stengt skal stenges fysisk så snart ny adkomst er opparbeidet.

2.4 Bebyggelse og anlegg

For hvert av delfeltene skal tilhørende/tilstrekkelig infrastruktur ferdigstilles i takt med boligenes ferdigstilling/brukstillatelse.

2.5 Veg og anlegg

Veger, fortau, kjørbare gang- og sykkelveg og gang- og sykkelveg må være driftsklare før brukstillatelse gis for boligen den er ment å betjene.

ST1 og SGS5

Innen det er bygd 100 boenheter innenfor planområdet skal ST1 og SGS5 opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

SGS6, GTV1, BLK5 - Må knytte opparbeidelse til omkringliggende felt.

Asfaltering av veier som er omfattet av rekkefølgebestemmelsene skal utføres senest ila påfølgende sommersesong.

Renovasjon

Før det gis ferdigattest for boliger skal renovasjonsanlegg for de boliger de er ment å betjene, være ferdig opparbeidet og godkjent av ROAF.

2.6 Lekeareal, friområder og fellesareal

Lekeplassene, BLK1-6, for tiliggende boligområde skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse eller ferdigattest gis. Ved brukstillatelse i vinterhalvåret skal arealene ferdigstilles innen førstkommande 1.juli.

Områdene for uteoppholdsareal og grønnsstruktur skal tilrettelegges for aktuell bruk og være ferdigstilt når bebyggelse på tiliggende boligområder tas i bruk. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret skal arealene ferdigstilles innen førstkommande 1.juli.

Planer for utforming og innhold på felles grøntarealer og lekeplasser skal forelegges kommunen for godkjenning samtidig med søknad om byggetillatelse for teknisk infrastruktur.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg, tilpassing til terreng o.l. Kravet gjelder også uthus og garasjer/carporter.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.

3.2 Universell utforming

Regulerte felles leke- og oppholdsarealer skal ha en universell utforming som sikrer like muligheter for bruk av mennesker i alle aldre, uavhengig av funksjonsnivå. Stigningsforhold til hovedatkomster skal være maks 1:20.

Det skal være maks 100 m til postkassestativ fra inngangen til boligen den er ment å betjene. Unntak er der det ligger på veg inn til boligen. Renovasjon tilpasses i samråd med ROAF.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det samtidig tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett, med korte avstander mellom parkeringsplasser og hovedinnganger. Boliger skal så langt det er gjennomførbart og hensiktsmessig, tilpasses tilgjengelighet iht. gjeldene forskrift.

For barnehagen skal det sikres universell utforming innenfor hele planområdet, slik at alle grupper får god tilgjengelighet til så vel inne- som utearealer. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uteområder på en slik måte at de naturlig benyttes av alle.

3.3 Vann og avløp

Detaljplan for vann- og avløpsanlegg, inklusive overvannshåndtering skal prosjekteres iht. kommunens VA-norm, og planene skal godkjennes av Sørums kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal Sørums kommunalteknikk gi skriftlig forhåndssamtykke til dette. Slikt forhåndssamtykke gis gjennom en godkjent driftsklarbefaring. Eventuell annen ordning skal godkjennes av Sørums kommunalteknikk og fastsettes i infrastrukturavtale (IS-avtale). Planene skal utarbeides av firma som har godkjenning for dette. Det skal prosjekteres tilfredsstillende brannvannsforsyning til bebyggelsen.

Detaljplan for vann- og avløpsanlegg skal vise hva som er offentlig og privat ledningsnett.

Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving og tetthetsprøving iht. krav i IS-avtalen skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling og registrering av VA-nettet som er bygget.

Minste avstand mellom byggverk og vann eller overvanns- og spillvanns-ledning er 4 m ved normalt leggedyp for ledningene (ca. 2-2,5 m). Avstanden måles horisontalt, og til nærmeste rør. Ved større leggedyp, dårlige grunnforhold, ved fyllingsfot, massefyllinger, skjæringer, vanskelig tilgjengelighet for

maskiner for drift og vedlikehold, store ledningsdimensjoner etc. må avstanden økes eller sikringstiltak bygges i samsvar med krav fra ledningseier.

3.4 **Overvann**

Overflatevann /takvann /drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal i størst mulig grad håndteres lokalt, enten ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved bruk av naturlige vannveger. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av plan for overvannshåndteringen.

Dersom overvann tilknyttes kommunal overvannsledning, skal det fordrøyes før det slippes inn på det kommunale nettet. Der overvann føres direkte til bekken skal det fordrøyes før det slippes ut i bekken og slik at det ikke medfører økt vannføring. Ved søknad om tiltak skal areal tiltenkt for fordrøyning vises.

3.5 **Støy**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 tabell 3 eller gjeldene utgave skal gjelde. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal evt. støyskjerming være vist på situasjonsplanen. Før det gis brukstillatelse for boliger og andre bygninger med støyfølsomme bruksformål skal det være gjennomført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 tabell 3 eller gjeldene utgave og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. For innendørs støy gjelder kravene i gjeldene forskrift.

3.6 **Gjerder og terreng**

Gjerder og terrengendringer over 1,5 m høyde skal godkjennes av kommunen. Støyskjermer må tilpasses nødvendig skjermingshøyde og skal godkjennes av kommunen. Støyskjerm mot fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

Mot jernbanen skal det settes opp sikringsgjerde om en støyskjerm ikke ivaretar dette kravet. Utformingen skal godkjennes av Jernbaneverket.

3.7 **Geoteknikk**

Ved søknad om tillatelse skal det, som grunnlag for dokumentasjon på oppfyllelse av krav til sikker byggegrunn (pbl. § 28-1), foreligge en tilstrekkelig geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering, setninger og grunnvann. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

3.8 **Energianlegg og strøm**

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige tekniske løsninger med hensyn til energiforbruk og forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og ev. behov for ny nettstasjon og plassering av den avklares. Konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnett.

Ved søknad om tiltak skal alle energianlegg vises med byggegrense og hensynssone. For nettstasjon er det 5 meter byggegrense og 10 meter hensynssone.

Høyspentlinje gjennom planområdet skal kables. Byggeforbudsbelte skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Byggeforbudsbeltet gjelder mellom ledning/ kabel til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.) og det

godtas ikke noen form for bygningsmessig aktivitet innenfor dette området uten godkjenning fra netteier.

Det tillates ikke etablering av veger, vegskilt, gatelys, parkeringsplasser, lagerplasser, mv. innenfor det klausulerte byggeforbudsbeltet uten at netteier er forelagt planer for dette og søknad er godkjent.

3.9 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurensset. Krav til lokal håndtering av overvann gjelder også i anleggsperioden.

For støybegrensninger i bygg- og anleggsperioden gjelder T-1442/2012 kapittel 4 eller gjeldene utgave. Ved trinnvis utbygging skal støy- og støvulemper inngå som en del av beslutningsgrunnlaget for valg av utbyggingsrekkefølge.

Det skal tas spesielt hensyn til Urskog-Hølandsbanen i anleggsfasen.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA legges til grunn.

3.10 Lednings- og kabelanlegg

Før tiltak igangsettes skal det utføres lednings- og kabelpåvisning. Der det er konflikter må linje og kabelanlegg legges om i samarbeid med ledningseier.

3.11 Lek og uteoppholdsareal

Lekeplass

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

a) Felles leke- og uteoppholdsarealer: Det skal avsettes 30 m² eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet. Kun areal som er avsatt til lek (BLK1-6), torg (ST1) og felles interne lekeplasser og grøntarealer i byggeområdene skal medregnes. Universell utforming skal som hovedprinsipp legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.

b) Interne lekeplasser skal etableres på den enkelte delfelt. Denne interne lekeplass skal minimum inneholde to lekeapparater og en sittebenk. Avstand bør være 50 m fra inngangen til de boliger den skal betjene, men kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom bolig og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 30 boliger. Lekearealene skal defineres og inngå i søknad om byggetillatelse for det enkelte delfeltet.

For BBB-felt skal det være en lekeplass per 50 boliger. Disse lekeplassene skal inneholde tre lekeapparater og to sittebenker.

c) BLK1-6 skal ha funksjon som nærlekeplass og være felles lekeplass for alle beboere innenfor planområdet. 2,5 daa av BLK2-6 skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benker, og minst fem forskjellige typer lekeapparater for alle aldersgrupper innenfor hvert felt BLK2-6. Fem forskjellige lekeapparater kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre

Lekeplassen skal sikres ved gjerde eller beplantning mot støy, forurensning, trafikk og

annen helsefare. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

BLK1 og BLK5 skal opparbeides på en parkmessig måte.

d) Lekeplass ved inngang skal ferdigstilles senest samtidig som tilgrensende boligfelt og lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lignende tilpasset lekeplassens omgivelser. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift.

e) Barnehagen - BBH1, skal holdes åpen for lek utenom barnehagens åpningstid og skal ha funksjon som grendelekeplass.

f) Trafokiosker skal ikke plasseres på områder avsatt til lek.

Det skal avsettes plass til teknisk anlegg (pumpehus) i BLK1-2 og vendehammer iht. kommunal standard.

Uteoppholdsareal

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

BKS-felt

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være på minimum 50 m² inkludert fellesarealer. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5 m² kan regnes med i uteoppholdsarealene. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

BBB-felt

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være på minimum 30 m² inkludert fellesarealer. For BBB-felt regnes minste uteoppholdsareal (MUA) kun innenfor hvert enkelt felt. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5 m² kan regnes med i uteoppholdsarealene. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

3.12 Tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskaper

Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, også i anleggsperioden. Området skal ha tilstrekkelig med brannvannsforsyning og skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsunntak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Planen skal blant annet vise adkomst for brannbiler, angrepsveger, tilgang på brannvannsnuhammer i blindveger og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannberedskap være tilfredsstillende ivare tatt

iht. gjeldende teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper.

3.13 Jordvern

Matjord skal ivaretas i anleggsperioden og tilbakeføres dyrkede arealer eller på annen måte tas vare på. Dette skal redegjøres for i søknad om tiltak.

I byggeområder som grenser mot dyrka mark og innmarksbeite skal det sette opp et fysisk skille i form av gjerde, hekk e.l. som markerer overgangen fra byggeområde til LNF.

3.14 Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjonsordning for boligene/husholdningene iht. kommunens renovasjonsforskrift. Det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av ROAF. Renovasjonsplanen skal senest behandles i forbindelse med søknad om tiltak. Utbygger skal sørge for at den praktiske tilretteleggingen er gjort kjent for kjøper og at det videre oppfølgingsansvar er definert (f.eks. sameie, borettslag o.l.).

Det skal legges opp til fellesløsninger i nær tilknytning til atkomstveger, fortrinnsvis nedgravde løsninger (avfallsbrønner).

For avfallsbrønner gjelder at avstand fra bilens standplass på kjørbart fast dekke, ikke skal være lenger enn kranens rekkevidde, maks 4 m til senter brønn og fri løftehøyde 8 m.

3.15 Masser

Det tillates kun å fylle med rene masser, det vil si masser som ikke inneholder konsentrasjoner av helse- eller miljøfarlige stoffer over fastsatte normverdier i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Rene masser kan for eksempel bestå av jord, stein,

sand, grus og leire og skal ikke inneholde forurensende stoffer over normverdier for forurenset grunn, jf. forurensnings-forskriften kap. 2, vedlegg 1, datert 01.06.2004. Massene skal være av en slik kvalitet at det ikke medfører fare for setningsskader senere.

Eventuelt overskudd av matjord skal benyttes til landbruksformål. Det skal redegjøres for håndtering av overskuddsmasser i byggesaken.

3.16 Eierform

Arealer regulert til offentlig areal:

SKV1-6, SKF1-2, SGS1-6, SF1-4, SKH1-2, SKA1-2, VNV1, og vegareal som går gjennom ST1.

Arealer regulert til privat fellesareal:

ST1 (unntatt vegareal), BLK1-6, SKV7, VNV2, GTV1, G1-9.

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

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1, og konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-7, og blokker BBB1-4 og BKB1.

4.1.1 BFS 1

I BFS1 tillates eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje/carport. Maks grad av utnyttning er satt til %-BYA=35%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m målt fra topp grunnmur. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

4.1.2 BKS1-7, BBB1-4 og BKB1

I BKS1-7 og BKB1 tillates tomannsboliger, flermannsboliger, kjedete eneboliger, rekkehus og lavblokk. I BBB1-4 skal det bygges blokkbebyggelse. For felt BKB1 tillates blokkbebyggelse. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

Delfelt	Maks % BYA	Maks kote byggehøyde	Minimum antall boenheter
BKS1	40	134	2
BKS2	40	132	12
BKS3	50	135	28
BKS4	50	133	12
BKS5	50	134	18
BKS6	40	135	16
BKS7	50	137	8
BBB1	50	138	120
BBB2	50	142	58
BBB3	50	144	10
BBB4	50	144	93
BKB1	50	139	32

Det skal bygges med sokkel der det er hensiktsmessig i forhold til terreng og grunnvannstand. Det tillates innredet loft.

Sokkel som utnyttes til parkering og som er helt eller delvis nedfelt i terrenget skal ikke medregnes i utnyttelsen av tomta.

Kravet om minimum antall boenheter innenfor feltet BKB1 justeres ned tilsvarende størrelsen på arealet som eventuelt brukes til tjenesteyting. Arealfordelingen skal fremgå ved søknad om tiltak.

4.1.3 Garasje/carport/uthus

Garasjer/carporter og andre mindre planlagte byggverk på boligtomt skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot offentlig veg og minst 5 m fra ytterkant grøft/formålsgrense fra felles veg. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m² plassert minst 1 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot felles veg og minst 2 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot offentlig veg og VA-ledninger.

4.1.4 Parkering

Antall parkeringsplasser per boenhet per delfelt. Det skal legges til rette for at minst 1 plass per enhet skal være i garasje, kjeller eller carport.

Felt	P-plasser/enheter
BFS1	- 2,0
BKS1	- 1,5
BKS2	- 1,5
BKS3	- 1,5
BKS4	- 1,5
BKS5	- 1,5
BKS6	- 1,5
BKS7	- 1,5

BBB1	- 1,25
BBB2	- 1,25
BBB3	- 1,25
BBB4	- 1,25
BKB1	- 1,5

For boenheter under 50 m² er kravet 1 parkeringsplass per boenhet.

Inkludert i parkeringskravet for hvert delfelt skal det avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for besøkende per 10 boenheter. Parkering for besøkende skal være lett tilgjengelig i hvert felt og merkes tydelig. Gjesteparkering kan, hvor naturlig, etableres og deles mellom felt.

Ved felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede.

Sykkelparkering

Det skal legges til rette for minst 2 sykkelparkeringer per boenhet. Fortrinnsvis under tak og nær inngang. Inntil 50 % av sykkelparkeringen for bolig innenfor BKS, BFS og BKB kan dekkes opp i bod/garasje/carport.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter med felles parkering, skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler. Det skal på situasjonsplan vises plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen.

4.1.5 Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Detaljplanene skal vise:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon.
- Strømforsyningsanlegg med byggegrenser.
- Byggegrenser mot offentlig og privat vann- og avløpsnett.
- Evt. utvendig belysning og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold med eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsniitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg til resipient.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- Tomteinndeling.

- VA-tilkobling til bygningene.

4.2 Barnehage - BBH1

I BBH1 tillates barnehage med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Grad av utnytting er satt til % -BYA=40 %. Det skal ved søknad om tiltak beskrives valg av byggehøyde, samt vises på snitt, 3D-modell e.l.

Maks byggehøyde innenfor delfeltet er kote +132.

4.2.1 Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Detaljplanene skal vise:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.
- Evt. utvendig belysning, skilt og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon. Type, antall og høyder på trær skal angis.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold som eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- VA-tilkobling til bygninger.

4.2.2 Lek/uteoppholdsarealene

Leke-/uteoppholdsarealet skal gjerdes inn og det skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

4.2.3 Parkering

Barnehagens atkomst skal utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy. Parkeringsanlegget skal utformes slik at parkering, varelevering og renovasjon foregår på en mest mulig trafikksikker måte. For barnehagen skal det settes av minimum 0,3 p-plasser per barn.

Det skal være minimum 0,2 sykkelparkering per barn og fortrinnsvis under tak nær inngang. Plassen skal være tilstrekkelig til at sykkel med sykkelhenger har plass. Sykkelparkeringen skal ha bøyler eller annen innretning slik at sykkelen kan låses fast. Parkeringsarealet skal beplantes på en slik måte at anlegget ikke fremstår som en stor asfaltflate. Beplantningen må ta hensyn til siktforhold. Parkeringsplassene skal være belyst. Det skal settes av tilstrekkelig areal for snøopplag.

Utenfor åpningstid for barnehagen, skal parkeringsplassen være åpen for alminnelig parkering.

5 % av parkeringsplassene skal være reservert bevegelseshemmede.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl. § 12-5, nr. 2

5.1 Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og kjørbare gang- og sykkelveg

Kjøreveg SKV1-7, fortau SF1-4, gang- og sykkelveg SGS1-6 og kjørbare gang- og sykkelveg SKF1-2 med grøfter, skal opparbeides i henhold til plankartet. SGS5 skal være kjørbare med tankbil til pumpehuset i BLK1-2.

Det skal utarbeides byggeplaner for veganlegget iht. kommunal vegnorm. Byggeplaner skal godkjennes av kommunen.

For å unngå unødig slitasje på opparbeidede veger, gang- og sykkelveger og fortau under byggeperioden, kan slitasjelaget etableres senest før det gis brukstillatelse til siste bolig på feltet.

Det skal etableres godkjent belysning langs veg, gang- og sykkelveg og gangsti. Skjæringer og fyllinger mot VNV1-2 skal revegeteres og sikres mot erosjon til vassdraget. Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes.

5.2 Avkjørsler

For å unngå rygging ut i vegbanen fra boligområdene skal det legges til rette for snuplass på egen tomt som minimum skal være dimensjonert for personbil.

I BKS1-7, BBB1-4 og BKB1 skal antall og lokalisering av avkjørsler fastsettes i fm. utarbeidelse av detaljplaner ved søknad om tiltak.

5.3 Kollektivanlegg

Innenfor SKA1-2 skal det settes opp leskur.

5.4 Jernbane

Innenfor STJ1-2 tillates jernbanetekniske anlegg. SBG1-2 skal være grøntsone/ buffer mot Tertitten. Jernbanetraseen skal sikres med gjerde.

5.5 Torg

Innenfor arealet ST1 tillates flerbruk, herunder aktiviteter i spesielle anledninger/ arrangement, markeds plass o.l. Arealets bruk skal administreres av et sameie. Arealet skal tilrettelegges for opphold. Detaljert utforming skal vises på utomhusplan. Utomhusplanen skal vise hvordan intensjonen beskrevet i planbeskrivelsen oppfylles og følge søknad om anleggstiltak knyttet til veg - godkjenningen

6. GRØNNSTRUKTUR, pbl. § 12-5, nr. 3

6.1 Grønnstruktur – G1-9

I G2 mot veg tillates opparbeidet tursti og beplantning med stedegen vegetasjon.

Innenfor områdene G1-9 tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg. Unntatt er framføring av tekniske anlegg for kabler og ledninger, evt. med tilhørende pumpehus og trafo.

I område G3-8 skal det plantes trær i form av en allé langs SKV3.

Foreslått tre-type er oppstammet «Sorbus aucuparia f. Sauherad E» (Rogn).

Planteavstand til vegkant på minimum 1,5m. Planteavstand mellom trærne er 8m. Trær

skal ikke plantes der de hindrer renovasjonsområder eller frisktssoner. Trær skal plantes sist ved ferdigstillelse av tilhørende vegarealer. Eksisterende vegetasjon innenfor G1-9 skal i størst mulig grad bevares.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, pbl. § 12-5, nr. 5

7.1 Landbruk

I LL1-8 tillates tiltak og skjøtsel i tråd med landbruksformålet.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, pbl. § 12-5, nr. 6

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag – VNV1-2

VNV1 er bekken som renner vest i planområdet. VNV2 er en eksisterende dam. VNV1 skal opprettholdes med dagens løp og skal ikke lukkes, med unntak av kulverter der tekniske anlegg krysser bekken. Kulverter skal dimensjoneres for 200-års flom. Evt. tiltak i bekken skal ikke medføre at vannet renner fortere med hensyn til ev. flomproblematikk. Evt. tiltak skal ikke forringe det biologiske mangfoldet i tilknytning til bekken. VNV2 skal opprettholdes som den er i dag. Evt. tiltak i planområdet skal ikke forringe det biologiske mangfoldet i tilknytning til dammen. Det skal legges til rette for at dammen kan ha funksjon som et fordrøyningsbasseng for området.

9. HENSYNSSONER, pbl. § 12-6

9.1 Frisiktsone – H140_1-21

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

9.2 Bevaringsområde naturmiljø – H560_1-2

Innenfor sonen skal eksisterende biologisk mangfold og naturmiljø opprettholdes.

9.3 Bevaringsområde kulturmiljø – H570_1

Alle tiltak i hensynsonen skal gjøres i samråd med Jernbaneverket og Akershus fylkeskommune.

9.4 Båndlegging etter kulturminneloven – H730_1

Traseen for Urskog-Hølandsbanen (Tertitten) er fredet etter kulturminneloven og skal bevares. Dette gjelder innenfor eiendomsgrensene til Jernbaneverkets areal på begge sider av sporene. Innenfor dette området omfatter fredningen alle tekniske innretninger og bygninger i tilknytning til jernbanedriften. Akershus fylkeskommune er forvaltningsmyndighet

10. BESTEMMELSESONOMRÅDE

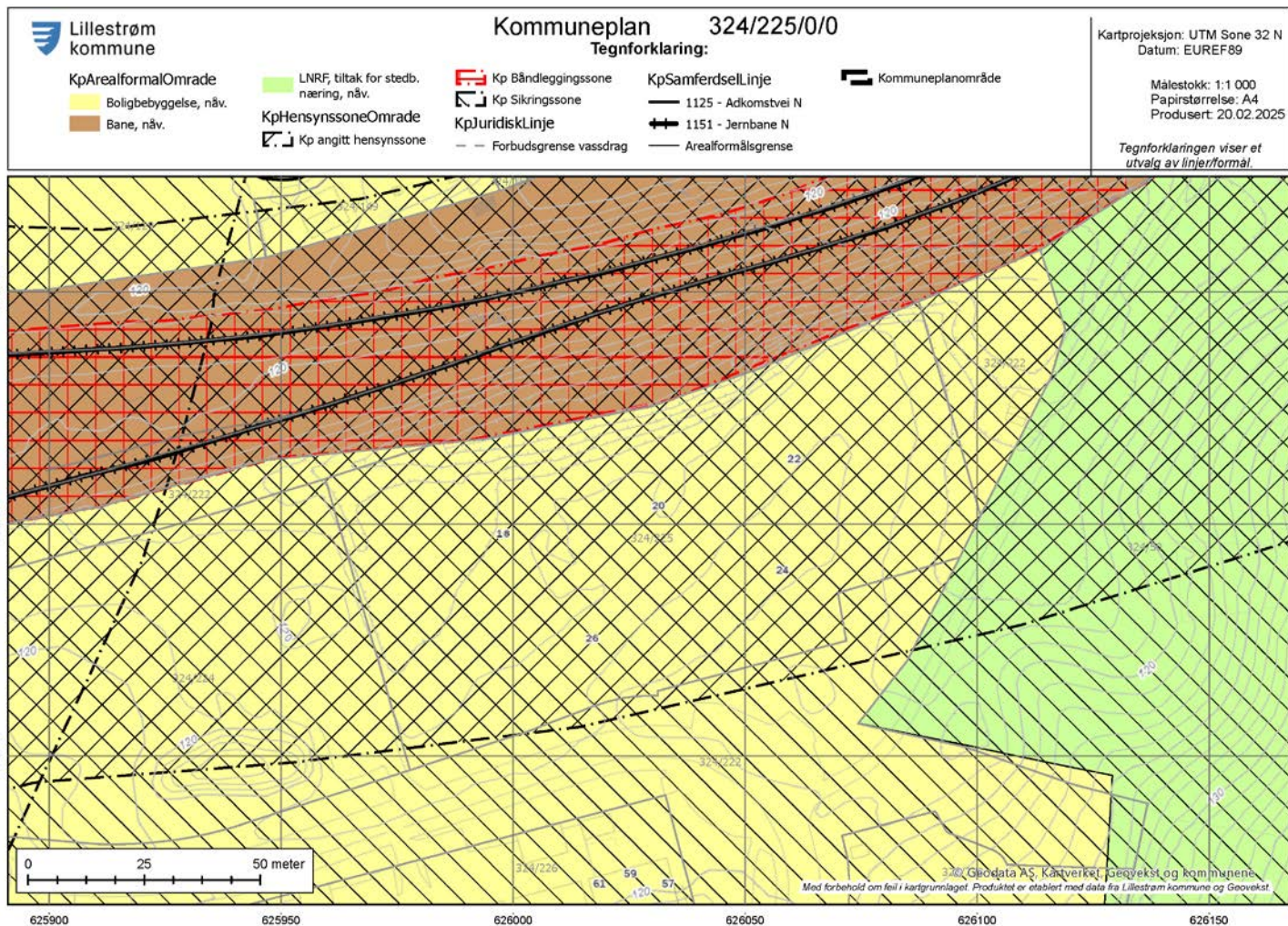
10.1 Midlertidig anleggs- og riggområde

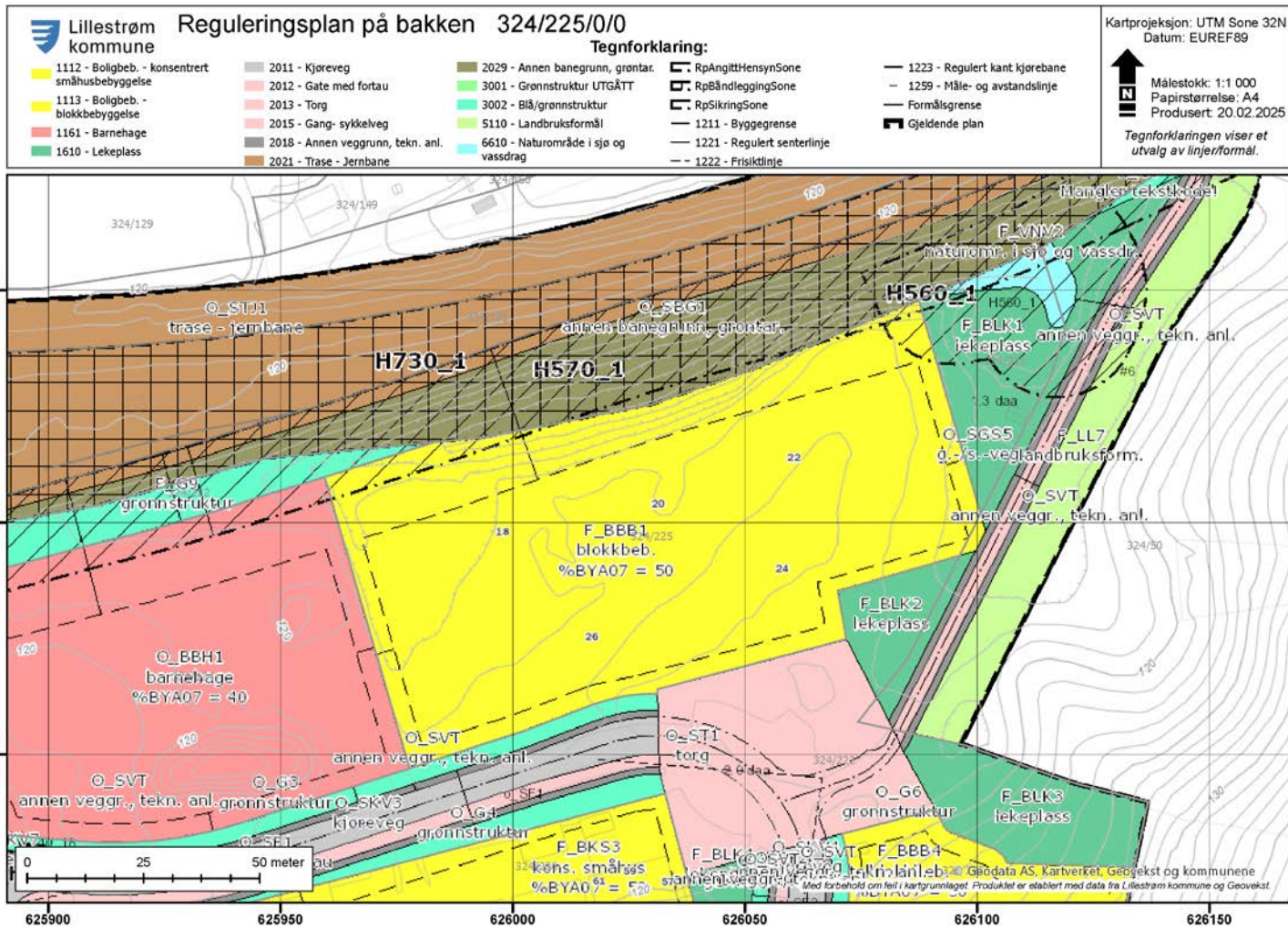
Felt #1-8 er satt av til midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med opparbeidelse av veganlegget. Eksisterende dyrka mark innenfor området skal ikke forringes. Når veganlegget er ferdig bygd skal #1-8 tilbakeføres til sin opprinnelige stand.

11. KRAV TIL VIDERE UTREDNING (Pbl § 2-7, nr. 12)

11.1 Strukturlyd og vibrasjoner

Beregninger av strukturlyd og vibrasjoner skal gjennomføres for tilstøtende boliger langs jernbanen før det søkes om tillatelse til tiltak, og dokumentasjon må følge søknaden. Strukturlyd og vibrasjoner skal tilfredsstille kravene i NS 8176 lydklasse C for boliger.







**Lillestrøm
kommune**
Byggesak sted

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00480-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.05.2020

**Gnr/bnr 324/225, godkjent dispensasjon og rammetillatelse nybygg
boligblokker, delfelt BBB1, Fossumjordet**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	324 / 225 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	EIENDOMSSELSKAP 7 AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker
BRA eksisterende:	0 m ²
BRA bolig:	1683,4 m ²
BRA annet:	344,7 m ²
BRA totalt:	12028 m ²
BYA eksisterende:	0m ²
BYA nytt:	3205,5 m ²
BYA total:	3205,5 m ²
Grad av utnytting (BYA/Ugrad/TU):	40,13% av maks. 50%
Antall nye boenheter:	142 fordelt på 6 blokker

Vedtak

- A. Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra regulert byggegrense for utvendig rømningstrapp.**
- B. Det gis rammetillatelse med hjemmel i pbl. § 20-3 og 21-2 femte ledd.**
- C. Tillatelsen gis på følgende vilkår**
1. Tiltaket utløser krav til tilknytting til fjernvarmeanlegg etter tidligere Sørums kommuners Kommuneplan § 6.5. Tiltaket må prosjekteres i henhold til bestemmelsene i teknisk forskrift § 14 - 8 og bekreftelse på at dette er utført må fremgå av kontrolldokumentasjonen som fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
 2. Intet arbeid kan igangsettes før vedtak om igangsettingstillatelse foreligger.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 5

Vilkår for igangsettingstillatelse:

1. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse i byggesaken må det sendes inn *VA-melding* for utvendig vann- og avløp med detaljert VA-plan. VA-melding skal sendes til avdeling Miljøteknikk i Lillestrøm kommune.
2. Fylkesvei 171 fra bru over Kongsvingerbanen til og med ny rundkjøring skal være opparbeidet iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, før det gis igangsettelse til arbeider over bakkenivå. Grunnarbeider og støp av såle kan tillates, se vedtak om delvis innvilget dispensasjon ref. 16/05952-50 og reguleringsplanen § 2.1.
3. Ansvarsbelegging av tiltaket iht. kravene i plan- og bygningslovens § 21-2 annet ledd.
4. Det må være avklart om tiltaket skal tilknyttes fjernvarme. Det er søkt om dispensasjon fra tilknytningsplikten. Signert tilknytningsavtale må vedlegges dersom det ikke blir innvilget dispensasjon
5. Nettstasjoner og strømkabler må vises på tegninger med hensynssoner og byggegrenser.
6. Riggplan og redegjørelse for tilgjengelighet for brannbil og dokumentasjon for tilstrekkelig brannvannsforsyning må fremlegges og vise at dette er ivaretatt under hele anleggsfasen og etter utbygging.
7. Bygget må utplasseres. Ansvarlig foretak skal foreta utplassering av bygget.
8. Før tiltak igangsettes skal det utføres lednings- og kabelpåvisning.
9. Detaljert plan for intern lekeplass på det enkelte delfeltet skal leveres før igangsettelsestillatelse.

Øvrige rekkefølgekrav slik de fremkommer av reguleringsbestemmelsene forutsettes ivaretatt. Dette gjelder både kap. 2 «Rekkefølgebestemmelser», men også andre bestemmelser som er utformet som rekkefølgekrav.

1. Grunnlag for behandling:

- Kommuneplan Sørumsdal 2019-2031.
- Reguleringsplan for Fossumjordet, plan nr. 204 , vedtatt 25.05.2016. .
- Søknad mottatt 02.10.2019, vurdert som komplett 20.04.2020.
- Det er tidligere gitt dispensasjon for redusert av parkeringskrav, ref saksnummer 19/02258-2.

Tiltaket gjelder oppføring 6 boligblokker med underliggende garasjekjeller på felt BBB1 på Fossumjordet. 142 leiligheter fordeler seg slik på 6 blokker, jfr. situasjonsplanen:

Blokk A: 28 leiligheter
Blokk B: 30 leiligheter
Blokk C: 12 leiligheter
Blokk D: 12 leiligheter
Blokk E: 36 leiligheter
Blokk F: 24 Leiligheter

2. Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for følgende forhold: Rømningstrapp over regulert byggegrense.

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

Søkers begrunnelse:

For å optimalisere uterom er bebyggelsen lagt opp mot byggegrenser. Plassering av bebyggelse er også justert i forhold til optimalisering av underliggende garasjeanlegg, noe som er helt nødvendig da antallet parkeringsplasser har vist seg å være en utfordring og få til, særlig for B. For hus B medfører dette at rømningstrappen overstiger byggegrensen i øst med ca. 1 m i hjørnet.

Det er en fordel å legge bebyggelsen så langt som mulig opp mot byggegrensen i sørøst. Da uterom 2 får en romsligere dybde og åpnes opp bedre mot Torget.

Vi mener at plasseringen av rømningstrapp til hus B ikke vil påvirke planområdets grønne uttrykk eller at planens hensikt blir vesentlig tilsidesatt. Det opparbeides vegetasjon og plantefelt mellom plassering av rømningstrappen og planområdets fellesområde (ST1 og BLK2).

Kommunens vurdering:

Blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Hensynet bak den regulerte byggegrensen er å sikre et grønt uttrykk rundt delområdene. I tillegg er byggegrensen satt for å sikre drift, vedlikehold og sikt for den kommunale veien

I dette tilfellet vil det fortsatt være store grøntområder rundt boligene og overskridelsen av byggegrensen er minimal. Tiltaket vil ikke hindre driften av den kommunale veien. Hensynet bak byggegrensen vil således ikke bli vesentlig tilsidesatt.

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

Er fordelene med tiltaket klart større enn ulempene det medfører?

Det er en fordel for beboerne at tomten er utnyttet på den måten at det vil bli et stort helhetlig grøntområde. En rømningstrapp vil ikke hindre det grønne uttrykket rundt blokkene slik det er ment i reguleringsplanen. I tillegg så er ikke en rømningstrapp en utvidelse av boareal over byggegrensen. Ulempene er at planen er ny og at det derfor skal mye til for å dispensere fra planen.

Etter en helhetlig vurdering ser vi at det klart er en overvekt av fordeler for å innvilge en dispensasjon. Selv om planen er ny, så ser kommunen at kravene til minste utnyttelse, parkeringskrav og minste antall boenheter kan skape utfordringer med prosjekteringen. Rømningstrappen er nødvendig og vil ikke skade det grønne uttrykket rundt boligblokkene.

Konklusjon:

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

3. Vurdering av tiltaket:

Søknaden gjelder rammetillatelse på 6 boligblokker i 6 etasjer på Fossumjordet. Blokkene skal romme 142 boenheter med tilhørende garasjeanlegg.

Plassering og høyde

Høydeplassering definert som OK gulv/kjeller/ fastsettes til kote + 138 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Adkomst, vann og avløp, overvann

Ny atkomst til eiendommen er vurdert og godkjent i uttalelse fra kommunal veimyndighet.

Tilknytning til VA og overvannsløsning er godkjent i eget vedtak for fysisk tilknytning. Det vises til vilkår i eget vedtak fattet av kommunalområdet Miljøteknikk, ref. 20/59597-2

Estetikk

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Geoteknikk:

Eiendommen ligger i et område under marin grense. Det er levert inn en geoteknisk vurdering i forbindelse med søknad om ramme. Geoteknisk prosjektering er ansvarsbelagt.

Støy:

Deler av eiendommen ligger i gul støysone. Støyrapport foreligger. Støybeskyttelsestiltak er prosjektert og dokumentert iht. T-1442/2016. Støyprognose for bygg- og anleggsvirksomhet foreligger og er dokumentert iht. T-1442/2016.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og kan være omfattet av krav om tilknytning jf. kommuneplan Sørums § 6.5.

Tiltaket utløser etter dette krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg etter bestemmelser i kommuneplan Sørums § 6.5. Det skal installeres nødvendig internt fordelingsnett for vannbåren varme slik at bygningen kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme. Bygning med tilknytningsplikt må være utstyrt slik at all oppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann kan dekkes med fjernvarme.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Det er krav om avfallsplan for nybygg (tilbygg, påbygg, underbygging) dersom tiltaket > 300 m² BRA, rehabilitering (fasadeendring, vesentlig endring/reparasjon) for tiltak > 100 m² BRA, riving dersom tiltak > 100 m² BRA, konstruksjon eller anlegg dersom tiltaket genererer > 10 tonn bygge-/ anleggsavfall.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Nabovarsling:

Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader.

Konklusjon:

Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området, bortsett fra dispensasjonsforholdet.

Kommunen finner å godkjenne søknaden.

4. Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Gyldighet

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

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

Med hilsen

Anne Charlotte Ruud
Fagleder/Koordinator
annecharlotte.ruud@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
EIENDOMSSELSKAP 7 AS



Lillestrøm kommune

Fagenhet Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00480-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.04.2021

Fossumsvingen 18, 20, 22, 24, 26, endring av gitt rammetillatelse - nybygg boligblokk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	324 / 225 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	EIENDOMSSELSKAP 7 AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker
BRA eksisterende:	0 m ²
BRA bolig:	1683,4 m ²
BRA annet:	344,7
BRA total:	12028m ²
BYA eksisterende:	0 m ²
BYA bolig:	2897 m ²
BYA annet:	298,7
BYA total:	3195,5m ²
Grad av utnyttning:	40 % BYA
Antall nye boenheter:	142

Vedtak

Det gis endringstillatelse med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, i hht. søknad mottatt den 27.03.2021. Endringen omfatter mindre endringer av leilighets miks i prosjektet (bygg A og F), fasadeendring i svalgangsløsningen for hus A,-C,-E og -F, fasader til alle trappeoppganger og fasade ut mot torg for hus B og -D. Det vises til vedlagte tegninger til søknaden.

Gyldighet

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

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Opplysninger om byggesaken:**Beskrivelse av søknaden**

Søknad mottatt dato 27.03.2021.

Det er søkt om endring av tidligere gitt rammetillatelse av dato 08.05.2020.

Tiltaket gjelder endring av fasader og leilighetssammensetning. Se vedlagte tegninger.

Plangrunnlag for behandling:

- Reguleringsplan for Fossumsvingen planid. 204, vedtatt 25.05.2016.

Tidligere saksbehandling

- Rammetillatelse av 08.05.2020 vil fortsatt være gjeldende i tilknytning til denne endringen.

Nabomerknader

Naboer/gjenboere er ikke varslet om endringen. Det gis fritak fra nabovarsling da det anses at naboenes interesser ikke eller i liten grad berører av endringen, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Konklusjon:

Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter reguleringsplanen for området.

Det gis endringstillatelse til tiltak jf. pbl. § 20-3.

Gebyrer og videre oppfølging**Gebyrer**

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

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

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Anne Charlotte Ruud
Fagleder/Koordinator
annecharlotte.ruud@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
EIENDOMSSELSKAP 7 AS



SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00480-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.05.2020

Gnr/bnr 324/225, godkjent dispensasjon og rammetillatelse nybygg boligblokker, delfelt BBB1, Fossumjordet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	324 / 225 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	EIENDOMSSELSKAP 7 AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker
BRA eksisterende:	0 m ²
BRA bolig:	1683,4 m ²
BRA annet:	344,7 m ²
BRA totalt:	12028 m ²
BYA eksisterende:	0m ²
BYA nytt:	3205,5 m ²
BYA total:	3205.5 m ²
Grad av utnytting (BYA/Ugrad/TU):	40,13% av maks. 50%
Antall nye boenheter:	142 fordelt på 6 blokker

Vedtak

- A. Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra regulert byggegrense for utvendig rømningstrapp.**
- B. Det gis rammetillatelse med hjemmel i pbl. § 20-3 og 21-2 femte ledd.**
- C. Tillatelsen gis på følgende vilkår**
1. Tiltaket utløser krav til tilknytting til fjernvarmeanlegg etter tidligere Sørums kommuners Kommuneplan § 6.5. Tiltaket må prosjekteres i henhold til bestemmelsene i teknisk forskrift § 14 - 8 og bekreftelse på at dette er utført må fremgå av kontrolldokumentasjonen som fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
 2. Intet arbeid kan igangsettes før vedtak om igangsettingstillatelse foreligger.

Vilkår for igangsettingstillatelse:

1. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse i byggesaken må det sendes inn *VA-melding* for utvendig vann- og avløp med detaljert VA-plan. VA-melding skal sendes til avdeling Miljøteknikk i Lillestrøm kommune.
2. Fylkesvei 171 fra bru over Kongsvingerbanen til og med ny rundkjøring skal være opparbeidet iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, før det gis igangsettelse til arbeider over bakkenivå. Grunnarbeider og støp av såle kan tillates, se vedtak om delvis innvilget dispensasjon ref. 16/05952-50 og reguleringsplanen § 2.1.
3. Ansvarsbelegging av tiltaket iht. kravene i plan- og bygningslovens § 21-2 annet ledd.
4. Det må være avklart om tiltaket skal tilknyttes fjernvarme. Det er søkt om dispensasjon fra tilknytningsplikten. Signert tilknytningsavtale må vedlegges dersom det ikke blir innvilget dispensasjon
5. Nettstasjoner og strømkabler må vises på tegninger med hensynssoner og byggegrenser.
6. Riggplan og redegjørelse for tilgjengelighet for brannbil og dokumentasjon for tilstrekkelig brannvannsforsyning må fremlegges og vise at dette er ivaretatt under hele anleggsfasen og etter utbygging.
7. Bygget må utplasseres. Ansvarlig foretak skal foreta utplassering av bygget.
8. Før tiltak igangsettes skal det utføres lednings- og kabelpåvisning.
9. Detaljert plan for intern lekeplass på det enkelte delfeltet skal leveres før igangsettelsestillatelse.

Øvrige rekkefølgekrav slik de fremkommer av reguleringsbestemmelsene forutsettes ivaretatt. Dette gjelder både kap. 2 «Rekkefølgebestemmelser», men også andre bestemmelser som er utformet som rekkefølgekrav.

1. Grunnlag for behandling:

- Kommuneplan Sørumsund 2019-2031.
- Reguleringsplan for Fossumjordet, plan nr. 204 , vedtatt 25.05.2016. .
- Søknad mottatt 02.10.2019, vurdert som komplett 20.04.2020.
- Det er tidligere gitt dispensasjon for redusert av parkeringskrav, ref saksnummer 19/02258-2.

Tiltaket gjelder oppføring 6 boligblokker med underliggende garasjekjeller på felt BBB1 på Fossumjordet. 142 leiligheter fordeler seg slik på 6 blokker, jfr. situasjonsplanen:

Blokk A: 28 leiligheter
Blokk B: 30 leiligheter
Blokk C: 12 leiligheter
Blokk D: 12 leiligheter
Blokk E: 36 leiligheter
Blokk F: 24 Leiligheter

2. Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for følgende forhold: Rømningstrapp over regulert byggegrense.

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

Søkers begrunnelse:

For å optimalisere uterom er bebyggelsen lagt opp mot byggegrenser. Plassering av bebyggelse er også justert i forhold til optimalisering av underliggende garasjeanlegg, noe som er helt nødvendig da antallet parkeringsplasser har vist seg å være en utfordring og få til, særlig for B. For hus B medfører dette at rømningstrappen overstiger byggegrensen i øst med ca. 1 m i hjørnet.

Det er en fordel å legge bebyggelsen så langt som mulig opp mot byggegrensen i sørøst. Da uterom 2 får en romsligere dybde og åpnes opp bedre mot Torget.

Vi mener at plasseringen av rømningstrapp til hus B ikke vil påvirke planområdets grønne uttrykk eller at planens hensikt blir vesentlig tilsidesatt. Det opparbeides vegetasjon og plantefelt mellom plassering av rømningstrappen og planområdets fellesområde (ST1 og BLK2).

Kommunens vurdering:

Blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Hensynet bak den regulerte byggegrensen er å sikre et grønt uttrykk rundt delområdene. I tillegg er byggegrensen satt for å sikre drift, vedlikehold og sikt for den kommunale veien

I dette tilfellet vil det fortsatt være store grøntområder rundt boligene og overskridelsen av byggegrensen er minimal. Tiltaket vil ikke hindre driften av den kommunale veien. Hensynet bak byggegrensen vil således ikke bli vesentlig tilsidesatt.

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

Er fordelene med tiltaket klart større enn ulempene det medfører?

Det er en fordel for beboerne at tomten er utnyttet på den måten at det vil bli et stort helhetlig grøntområde. En rømningstrapp vil ikke hindre det grønne uttrykket rundt blokkene slik det er ment i reguleringsplanen. I tillegg så er ikke en rømningstrapp en utvidelse av boareal over byggegrensen. Ulempene er at planen er ny og at det derfor skal mye til for å dispensere fra planen.

Etter en helhetlig vurdering ser vi at det klart er en overvekt av fordeler for å innvilge en dispensasjon. Selv om planen er ny, så ser kommunen at kravene til minste utnyttelse, parkeringskrav og minste antall boenheter kan skape utfordringer med prosjekteringen. Rømningstrappen er nødvendig og vil ikke skade det grønne uttrykket rundt boligblokkene.

Konklusjon:

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

3. Vurdering av tiltaket:

Søknaden gjelder rammetillatelse på 6 boligblokker i 6 etasjer på Fossumjordet. Blokkene skal romme 142 boenheter med tilhørende garasjeanlegg.

Plassering og høyde

Høydeplassering definert som OK gulv/kjeller/ fastsettes til kote + 138 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Adkomst, vann og avløp, overvann

Ny atkomst til eiendommen er vurdert og godkjent i uttalelse fra kommunal veimyndighet.

Tilknytning til VA og overvannsløsning er godkjent i eget vedtak for fysisk tilknytning. Det vises til vilkår i eget vedtak fattet av kommunalområdet Miljøteknikk, ref. 20/59597-2

Estetikk

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Geoteknikk:

Eiendommen ligger i et område under marin grense. Det er levert inn en geoteknisk vurdering i forbindelse med søknad om ramme. Geoteknisk prosjektering er ansvarsbelagt.

Støy:

Deler av eiendommen ligger i gul støysone. Støyrapport foreligger. Støybeskyttelsestiltak er prosjektert og dokumentert iht. T-1442/2016. Støyprognose for bygg- og anleggsvirksomhet foreligger og er dokumentert iht. T-1442/2016.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og kan være omfattet av krav om tilknytning jf. kommuneplan Sørums § 6.5.

Tiltaket utløser etter dette krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg etter bestemmelser i kommuneplan Sørums § 6.5. Det skal installeres nødvendig internt fordelingsnett for vannbåren varme slik at bygningen kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme. Bygning med tilknytningsplikt må være utstyrt slik at all oppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann kan dekkes med fjernvarme.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Det er krav om avfallsplan for nybygg (tilbygg, påbygg, underbygging) dersom tiltaket > 300 m² BRA, rehabilitering (fasadeendring, vesentlig endring/reparasjon) for tiltak > 100 m² BRA, riving dersom tiltak > 100 m² BRA, konstruksjon eller anlegg dersom tiltaket genererer > 10 tonn bygge-/ anleggsavfall.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Nabovarsling:

Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader.

Konklusjon:

Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området, bortsett fra dispensasjonsforholdet.

Kommunen finner å godkjenne søknaden.

4. Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Gyldighet

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

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

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Anne Charlotte Ruud
Fagleder/Koordinator
annecharlotte.ruud@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
EIENDOMSSELSKAP 7 AS



SØRUMKOMMUNE

PLAN

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173
0302 OSLO

Dato:
14.08.2019

Vår Ref.
19/02258-2

Saksbehandler
Lisa Lyngmo

Deres Ref.

124/225 Vedtak om dispensasjon. Vedtak etter plan- og bygningsloven.

Vedtak

Sorum kommune innvilger søknad om dispensasjon, datert 16.05.2019, fra reguleringsplan 204 Fossumjordet, punkt 4.1.4 Parkering for delfelt BBB1 på Fossumjordet. Tillatelsen har følgende vilkår:

- Det må gjennomføres geoteknisk prosjektering før byggetillatelse kan gis.
- Parkeringskjelleren må utføres vanntett og i henhold til geoteknisk vurdering.
- Gjesteparkering omfattes ikke av dispensasjonen. Kravet til gjesteparkering fremgår av reguleringsplan 204 Fossumjordet.
- Gjesteparkeringen i garasjekjeller skal være lett tilgjengelig. Før byggetillatelse kan gis skal søker redegjøre for hvordan sikkerhet og tilgjengelighet ivaretas. Løsningen skal godkjennes av kommunen.
- Vedtaket er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Besøksadresse:
Vektergården - Sørumsandvegen 77,
1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
976822722

Om saken

Sørum kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan 204 Fossumjordet, punkt 4.1.4 Parkering, i forbindelse med utviklingen av gbnr. 124/225 planområdets felt BBB1.

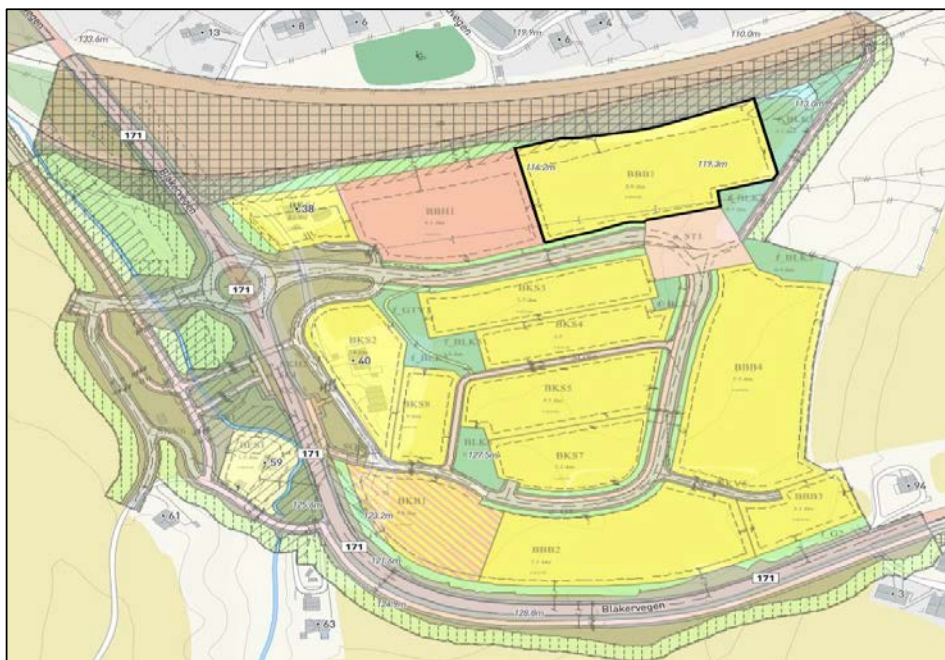


Oversiktsbilde – beliggenhet ifht. Sørumsand sentrum. Eiendommen markert med sort stiplet linje.

Eiendommen

Reguleringsplanen legger føringer for en høy utnyttelse av tomten med blokkbebyggelse opp til 6 etasjer og med maksimum BYA 50%. På felt BBB1 er det regulert inn et ønske om høyest utnyttelse for hele planområdet, med et minimumskrav på 120 leiligheter på feltet.

Reguleringsplanen for felt BBB1 har krav om at det skal settes av 1,0 parkeringsplass pr. boenhet under 50,0m² og 1,25 pr. boenhet over 50,0m². Det skal i tillegg settes av 2 gjesteparkeringsplasser per 10. boenhet.



Vedtatt reguleringsplan 204 Fossumjordet, med felt BBB1 markert med sort omriss.

Eiendommen ligger ca. 1,2 km fra Sørumsand jernbanestasjon og sentrum for øvrig. Etter opparbeidet gang- og sykkelveg i og rundt planområdet, vil det fra felt BBB1 ta ca. 15 minutter å gå til togstasjonen.

Grunnforhold

Eiendommen ligger under marin grense, og består hovedsakelig av hav- og fjordavsetning.

I forbindelse med planarbeidet for reguleringsplan 204 Fossumjordet ble det gjort geotekniske undersøker i området. Undersøkelsen viste at området er klarert i forhold til kvikkleirekred og at stabilitetsforholdene i terrenget er tilfredsstillende for den planlagte bebyggelsen.

Det ble i rapporten også konkludert med at en eventuell kjelleretasje må utføres vanntett på grunn av høy grunnvannstand.

Gjeldene plangrunnlag

Området omfattes av detaljregulering for Fossumjordet, Sørumsand, plan-ID 204, vedtatt av kommunestyret 25.5.2016. Utdrag fra punkt 4.1.4 Parkering, hvor kravet for felt BBB1 er uthevet:

«Antall parkeringsplasser per boenhet per delfelt. Det skal legges til rette for at minst 1 plass per enhet skal være i garasje, kjeller eller carport.

Felt P-plasser/enheter:

<i>BFS1</i>	<i>2,0</i>
<i>BKS1</i>	<i>1,5</i>
<i>BKS2</i>	<i>1,5</i>
<i>BKS3</i>	<i>1,5</i>
<i>BKS4</i>	<i>1,5</i>
<i>BKS5</i>	<i>1,5</i>
<i>BKS6</i>	<i>1,5</i>
<i>BKS7</i>	<i>1,5</i>
<i>BKS8</i>	<i>1,5</i>
<i>BBB1</i>	<i>1,25</i>
<i>BBB2</i>	<i>1,25</i>
<i>BBB3</i>	<i>1,25</i>
<i>BKB1</i>	<i>1,5</i>

For boenheter under 50 m² er kravet 1 parkeringsplass per boenhet. Inkludert i parkeringskravet for hvert delfelt skal det avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for besøkende per 10 boenheter. Parkering for besøkende skal være lett tilgjengelig i hvert felt.

Ved felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede».

Der hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og der fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene, kan kommunen gi dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonssøknaden

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.1.4 bestemmelser om antall parkeringsplasser per boenhet. Det søkes om godkjenning av krav om min. 1,0 parkeringsplass pr. boenhet i samsvar med godkjente reduserte parkeringskrav i Linjekvartalet 2 i Sørumsand samt reduserte krav i ny regulering av Orderudjordet.

Reguleringsplanen for felt BBB1 har krav om at det skal settes av 1,0 parkeringsplass pr. boenhet under 50,0 m² og 1,25 pr. boenhet over 50,0 m². Det skal i tillegg settes av 2 gjesteparkeringsplasser per 10. boenhet.

Parkeringspolitikk i Akershus

Søker peker på brev fra Fylkesmannen til kommunene om forventninger til kommunal planlegging (2017), hvor det heter at planleggingen skal minimere transportbehovet og legge til rette for at veksten i persontrafikk tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange. I regional plan heter det at begrensninger på parkeringsplasser i byer og tettsteder i Akershus kan være ønskelig for å utvikle tettere og mer urbane steder der verdifulle sentrumsarealer ikke brukes til langtidsparkering. Det forventes at kommunene utarbeider en parkeringspolitikk i tråd med føringene i regional plan.

Søker viser også til noen eksempler fra andre kommuner ved utbygging av leilighetsbebyggelse:

Ski, Magasinparken (2017) maksimumstall:

- 4-roms – 1,25 pl./bolig
- 3-roms – 1,05 pl./bolig
- 2-roms – 0,08 pl./bolig

Oppegård, Greverud senter (2016):

- 0,8- 1,2 pl./bolig

Skedsmo, kommuneplanbestemmelser (2019-2030):

- Maks. 0,7 pl./bolig for boligblokk i fortetningsområder

Tilsvarende parkeringskrav i området

I forhåndskonferansen opplyste kommunen at Linjekvartalet II har fått innvilget dispensasjon fra parkeringskravet i områdeplanen, til 1,0 plass per boenhet. Kommunen opplyste også at rådmann til 2.gangsbehandling av områdeplan for Orderudjordet, nabo til Fossumjordet, vurderte 1,0 plass som tilstrekkelig.

Alternative transporttilbud

Fossumjordet ligger i nær tilknytning til Sørumsand sentrum, med gode gang- og sykkelvegforbindelser til tog-/busstasjon. Etter opparbeidet gang- og sykkelvei vil det fra felt BBB1 ta rundt 15 minutter å gå inn til Sørumsand stasjon (ca. 1 km).

Fordeler

En tilpasset variasjon i leilighetsstørrelser, og ønsket om minimum 120 leiligheter i reguleringsplanen, blir i praksis maksimum 120 leiligheter på grunn av krav til parkering. Det er heller ikke et alternativ å bygge færre og større leiligheter, fordi kravet til parkering vil øke tilsvarende. Alternativt kan vesentlige deler av parkeringen legges på terreng og ikke i kjeller, noe som vil gå på bekostning av uteoppholdsarealer og bomiljø.

For prosjektet på BBB1 er det altså parkeringsdekningen som begrenser antall leiligheter, noe som fører til at man ikke kan bygge ut iht. regulerte høyder og utnyttelse. Søknaden trekker frem at en reduksjon i parkeringskravet gjør at man kan bygge flere boliger, iht. de overordnede intensjonene i kommunen.



Parkeringskjeller innenfor byggegrensen kan gi ca. 160 plasser.

Reduksjonen er ifølge søker også i tråd med miljømålsettinger nedfelt i statlige og fylkeskommunale retningslinjer for areal- og transportplanlegging. Parkeringen kan plasseres i parkeringskjeller under bebyggelsen, med noe gjesteparkering utenfor kjelleren, men uten parkering på attraktive uteoppholdsarealer. Reduksjonen vil bidra til et mer sammenhengende uterom og bedre bomiljø, både for feltet og øvrig planområde.

Søknaden konkluderer med at bestemmelsen om antall parkeringsplasser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at parkeringsplassene for besøkende ikke berøres av dispensasjonen.

Varsling

Kommunen har vurdert det omsøkte tiltaket, og har fritatt søker fra nabovarsling.

Kommunens samlede vurdering

Der hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og der fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene, kan kommunen gi dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Felt BBB1 på Fossumjordet ligger helt i utkanten av Sørumsand sentrum, og er nabo til Orderudjordet. Vedtaket av områdeplanen for Orderudjordet, samt dispensasjonene gitt i sentrum, har presedenskraft når det gjelder utviklingen av Fossumjordet. Dispensasjon fra reguleringskravet for felt BBB1 er således i tråd med omkringliggende prosjekter.

I tillegg til presedens satt av lignende prosjekter, vurderer rådmannen det slik at intensjonene i reguleringsplanen i størst mulig grad bør forsøkes oppnådd – både med tanke på antall boliger og uteoppholdsarealer. Et avslag på søknad om dispensasjon til krav til parkering innebærer at minimumsønsket om 120 boenheter, blir maksimumsutbyggingen. Kommunen vurderer det også slik at gode uteoppholdsarealer må sikres. Dispensasjonen bidrar til at areal som ellers måtte blitt avsatt til gjesteparkering blir frigjort. I områder med tett bebyggelse og lite private uteoppholdsarealer, er det viktig at de felles uteoppholdsarealene er tilstrekkelig store og gode. En dispensasjon vil bidra til en slik utvikling.



Landskapsplan ved dispensasjon.



Landskapsplan uten dispensasjon.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsen er at det skal sikres tilstrekkelig med parkeringsplasser for bebyggelsens behov. I følge sameier på Sørumsand hvor parkeringskravet er redusert til 1,0 plass per boenhet, er det tilstrekkelig med private parkeringsplasser, men ikke gjesteparkering. Basert på tidligere tilbakemeldinger og lignende prosjekter hvor kravet er satt til 1,0 plass per boenhet, er rådmannens vurdering at en reduksjon i private parkeringsplasser ikke bryter med hensynet til reguleringen, med vilkår om at gjesteparkeringen ikke skal påvirkes av dispensasjonen.

Dispensasjonen er i tillegg i tråd med ønsket om å redusere biltrafikk og nå miljømålsettinger både nasjonalt og regionalt, og vil ikke være til hinder for den videre utbyggingen på Fossumjordet.

Kommunen kan ikke se at det å dispensere fra kravet til parkering gir vesentlige ulemper. Reguleringsplanens bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Det foreligger grunnlag for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra reguleringsplanens punkt 4.1.4 Parkering.

Betaling

Prisen for behandling av søknad om dispensasjon fra reguleringsplan er 7380 kroner. Dere får tilsendt faktura for dette.

Prisene for behandling av saker etter plan- og bygningsloven er fastsatt i kommunens gebyrregulativ.

Ønsker du å klage på vedtaket?

Selv om dere har fått tillatelse har dere likevel klagerett og du kan klage på betingelsene for vedtaket. Andre parter i saken har også klagerett. Dere kan klage på vedtaket innen tre uker. En eventuell klage skal sendes til kommunen på e-post postmottak@sorum.kommune.no eller per post til postboks 113, 1921 Sørumsand.

Klagen vil først bli behandlet av kommunen som kan omgjøre eller opprettholde vedtaket. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Den som klager kan be oss vurdere om gjennomføring av tiltaket skal stoppes til klagen er avgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følger av omgjøring av vedtaket.

Med hilsen

Lisa Lyngmo

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift



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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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: Fossumsvingen 18
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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