



aktiv.

Røyskattveien 4, 2016 FROGNER

Tomt i blindveg. Familievennlig beliggenhet, kort veg til togstasjon og flotte turområder. Gode solforhold!



Eiendomsmegler

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 240,-
Total ink omk.: Kr 1 846 240,-
Selger: Are Tomasgard

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 920.8 m²

Gnr./bnr. Gnr. 293, bnr. 182
Oppdragsnr.: 1205230064

Tomt i blindveg. Familievennlig beliggenhet, kort veg til togstasjon og turområder.

Flott og naturskjønn tomt sentralt på Lindeberg, Frogner. Beliggende i en blindveg i et etablert og attraktiv boligfelt med kun ca. 800 meter til Lindeberg stasjon med avganger hver halvtime, hver veg. Supert for pendlere. Sentralt beliggende med tanke på kort vei til E6 også: Med bil tar det ca. 5 min til Frogner, 8 min til Skedsmokorset og Kløfta, 15 min til Lillestrøm og Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 25 min til Oslo.

Tomten har gode solforhold og grenser til fine turområder med gode rekreasjonsmuligheter. Her kan du følge pilgrimsstien eller en av de mange andre stiene rundt om i Vilbergfjellet.

Området har skoler på 1-7 trinn, barnehager og forretninger på Frogner ca 3-4 km unna, hvor det også er forretninger og andre "bymessige" fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	20
Nabolagsprofil	24
Budskjema	95

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

920.8 m²

Tomtebeskrivelse

Ubebygde naturtomt

Beliggenhet

Flott og naturskjønn tomt sentralt på Lindeberg, Frogner. Beliggende i en blindveg i et etableret og attraktiv boligfelt med kun ca. 800 meter til Lindeberg stasjon med avganger hver halvtime, hver veg. Supert for pendlere. Sentralt beliggende med tanke på kort vei til E6 også: Med bil tar det ca. 5 min til Frogner, 8 min til Skedsmokorset og Kløfta, 15 min til Lillestrøm og Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 25 min til Oslo.

Tomten har gode solforhold og grenser til fine turområder med gode rekreasjonsmuligheter. Her kan du følge pilgrimsstien eller en av de mange andre stiene rundt om i Vilbergfjellet.

Området har skoler på 1-7 trinn, barnehager og forretninger på Frogner ca 3-4 km unna, hvor det også er forretninger og andre "bymessige" fasiliteter.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Dette er p. t. en naturtomt uten bygg.

Hvitevarer

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 293, bruksnummer 182 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:

3030/293/182:

08.06.1988 - Dokumentnr: 4884 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3030 Gnr:293 Bnr:20

11.06.2001 - Dokumentnr: 4880 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2001 - Dokumentnr: 4880 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133952 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:93 Bnr:182

21.07.2021 - Dokumentnr: 899250 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3030 Gnr:293 Bnr:16
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

08.06.1988 - Dokumentnr: 4885 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:293 Bnr:179
Vedr. opparbeidelseskostnader.

08.06.1988 - Dokumentnr: 4885 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:293 Bnr:179

05.03.2001 - Dokumentnr: 1934 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:293 Bnr:16

Vei, vann og avløp

- Tilkoplingsavgift for vann og avløp vil bli fakturert ved gitt tillatelse til oppsetting av bolig.
- Kommunale avgifter påløper når det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig.
- Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligformål.

Eiendommen ligger i område med marin leire, og kan ha dårlige grunnforhold. Er innenfor faresoneområdet for kvikkleire.

Kart er vedlagt i salgsoppgaven.

Ved byggesaker på eiendommen kan kommunen kreve søker å legge frem geoteknisk vurdering - http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ og <https://www.sorum.kommune.no/kvikkleirekart.318920.no.html>

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

46 240 (Omkostninger totalt)

61 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 861 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 864 140 (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 46 240

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000 -, oppgjørshonorar kr. 6 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utgifter som har påløpt.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

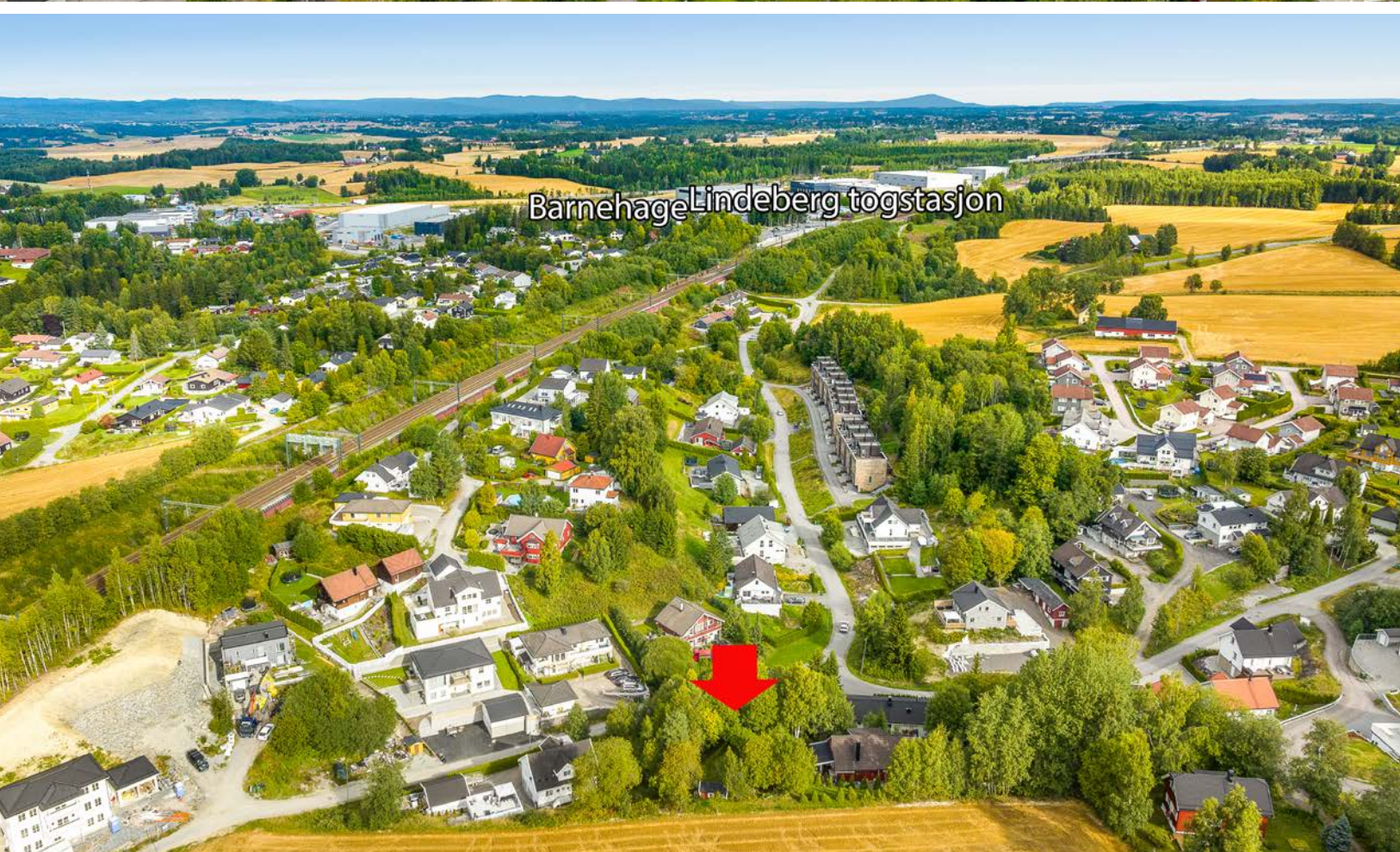
Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

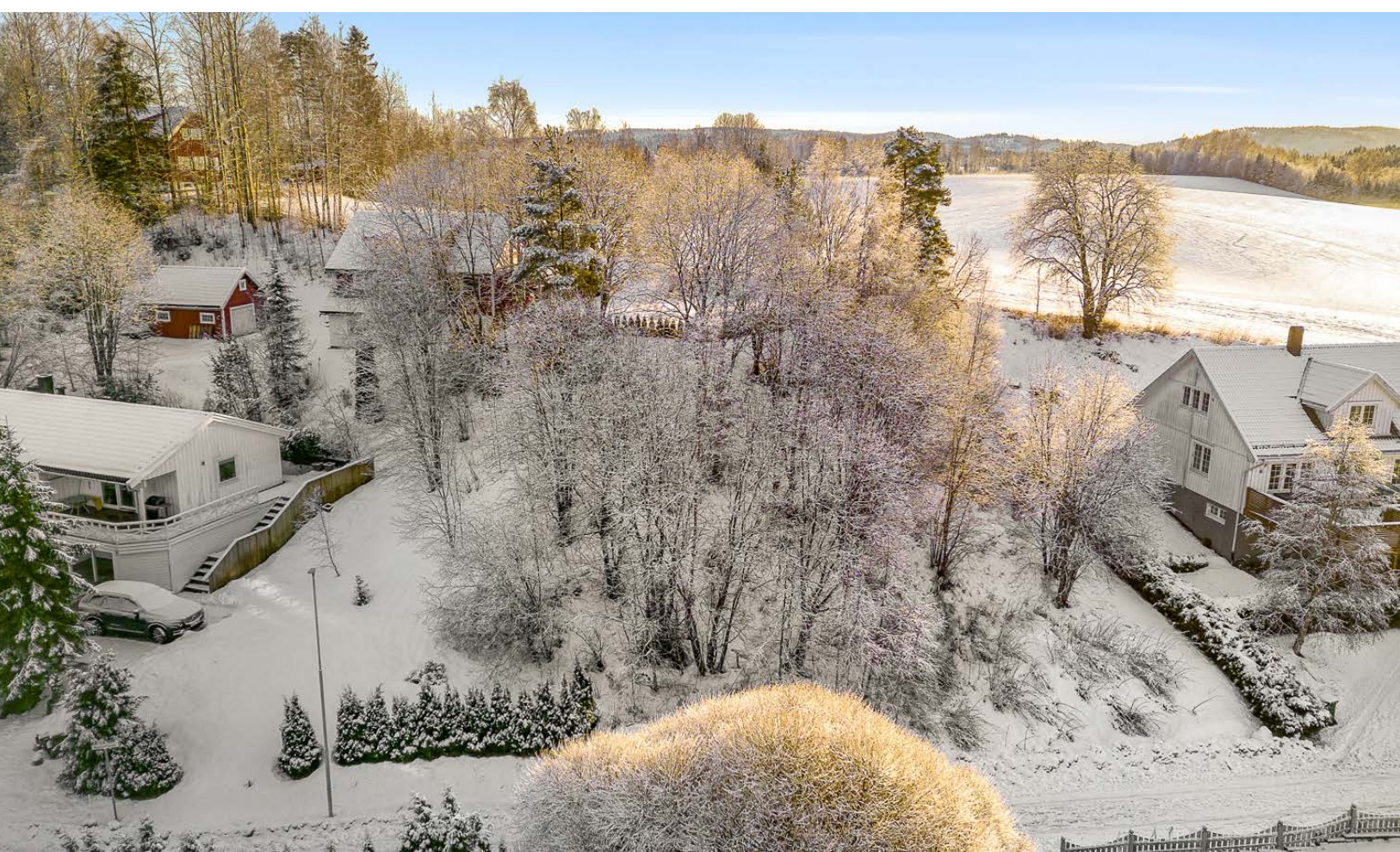
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

10.12.2024

















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	89220397		
Adresse	Kanalveien 15		
Postnummer	2004	Poststed	LILLESTRØM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Are	Selger1etternavn	Tomasgard

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Tomasgard, Are

Signert av



Røyskattveien 4

Nabolaget Lindeberg - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lindeberg stasjon Linje R13	9 min 0.7 km
Lindebergkrysset Linje 425	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 43 klasser	5 min 3.3 km
Vesterskaun skole (1-7 kl.) 218 elever, 14 klasser	8 min 6.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 12.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min 12.8 km

«Stille og rolig Behagelig nabolag.
Nærhet til skog og mark. Kort vei til
byer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

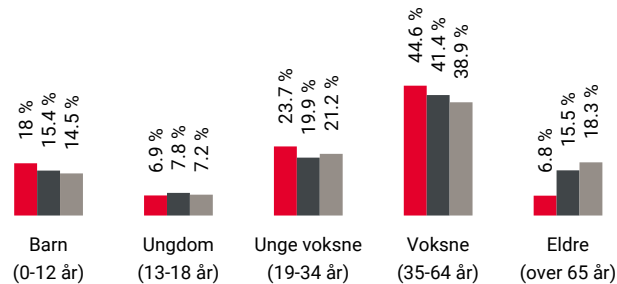
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindeberg	1 434	558
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindeberg Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 0.9 km
Frogner aktivitetsbarnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 3.3 km
Brusletta barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	6 min
Kiwi Kb Kløfta	8 min

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



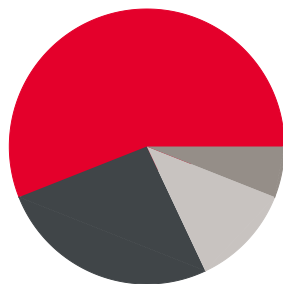
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Lindeberg ballbane Ballspill	12 min	0.9 km
	Melvold skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	5 min	3.2 km
	Centerklinikken	8 min	
	Sportica Kløfta	8 min	

Boligmasse



56% enebolig
26% rekkehus
6% blokk
12% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

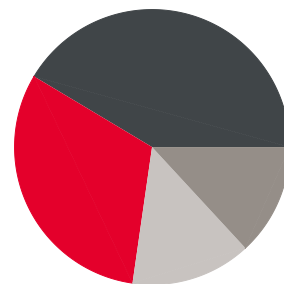
9 min



Frogner apotek Sørums

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
41% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Lindeberg

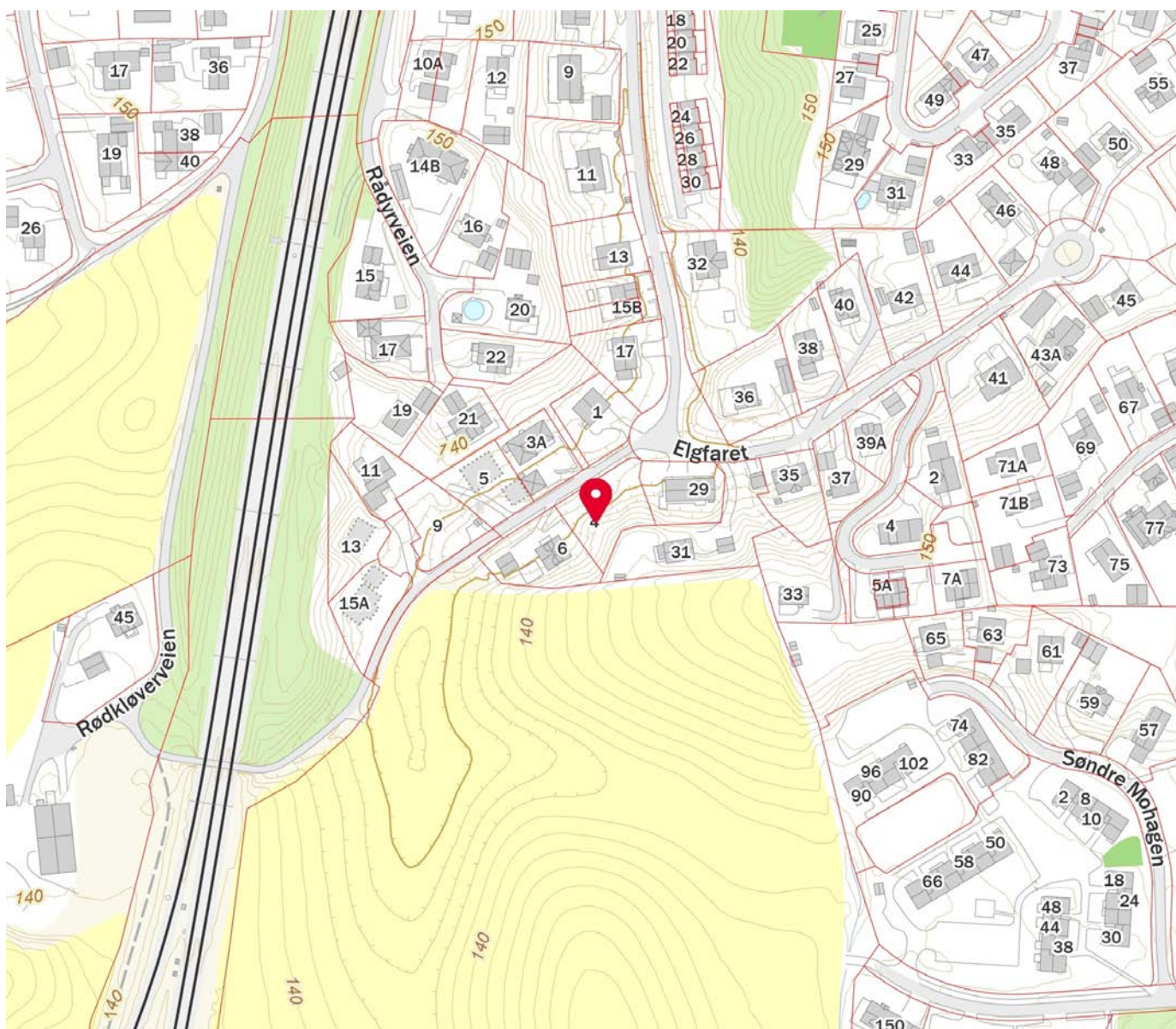
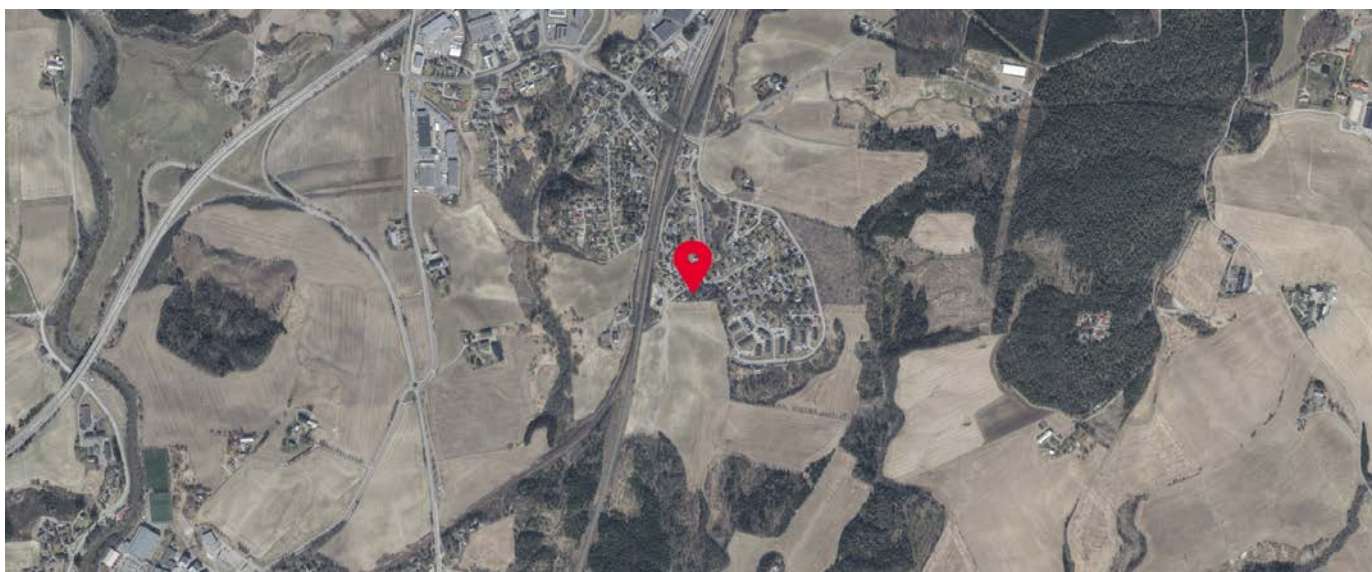
Lillestrøm kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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

Kvikkleire og marin grense, for 293/182/0/0

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.
Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.

Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

Risikoklasser for kvikkleireskred

Risikoklasse 5 har høyest risiko

-  Risikoklasse 5
-  Risikoklasse 4
-  Risikoklasse 3
-  Risikoklasse 2
-  Risikoklasse 1

 Påvist kvikkleire

 Påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale

 Område under marin grense

 Eiendomsgrense



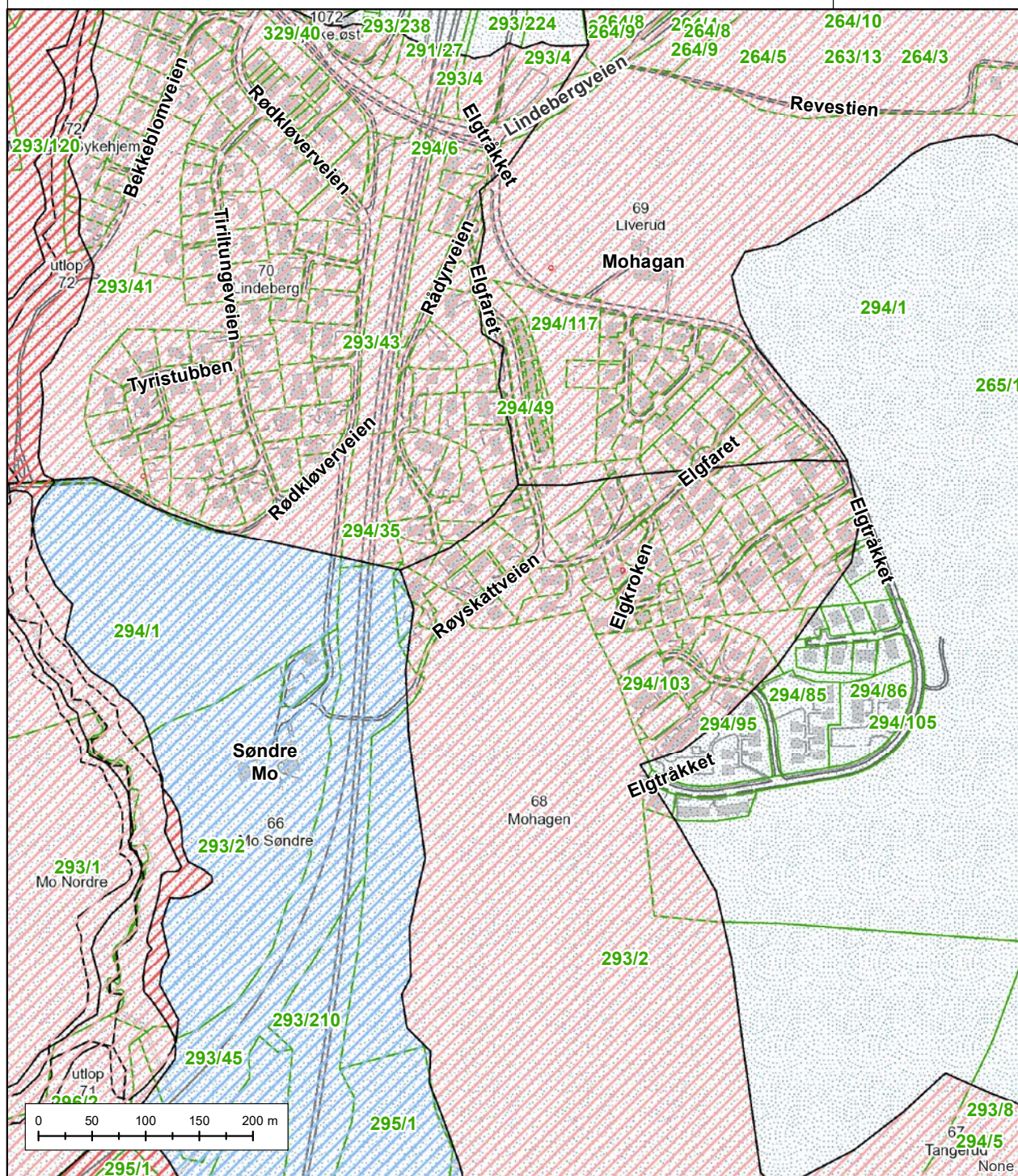
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter

Produsert: 31.08.2022

Papirstørrelse: A4



Mulighet for marin leire, eiendom 293/182/0/0

Mulighet for marin leire

Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettssiden til NGU.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NGU.

- Stort sett fraværende
- Liten
- Middels
- Stor
- Svært stor
- Svært stor men usammenhengende eller tynt
- Eiendomsgrense



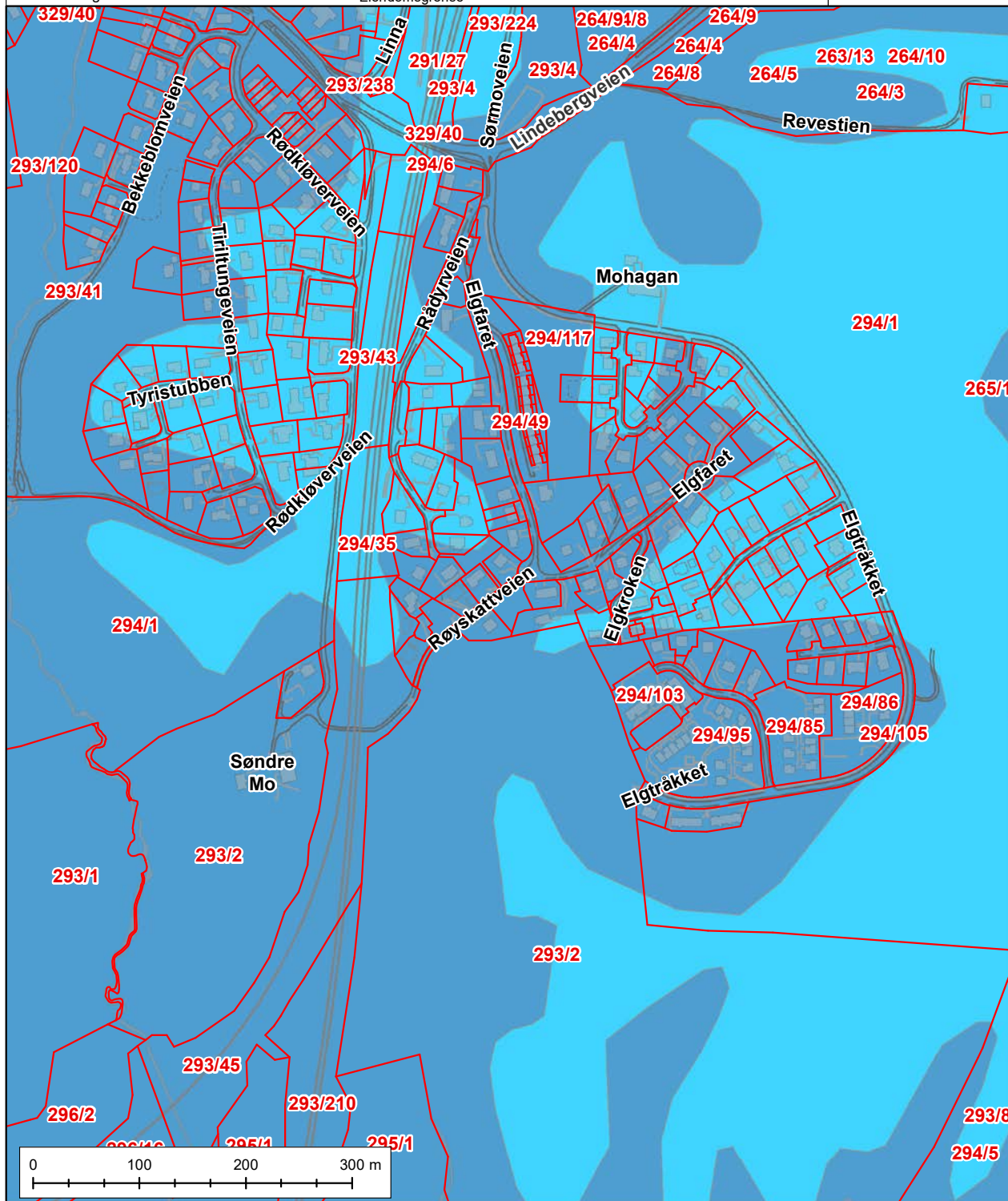
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter

Produsert: 31.08.2022

Papirstørrelse: A4



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 31.08.2022

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	182	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Røyskattveien 4								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 31.08.2022

Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).

Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.

— Europa- og riksvei

 Fylkesvei

— Kommunal vei

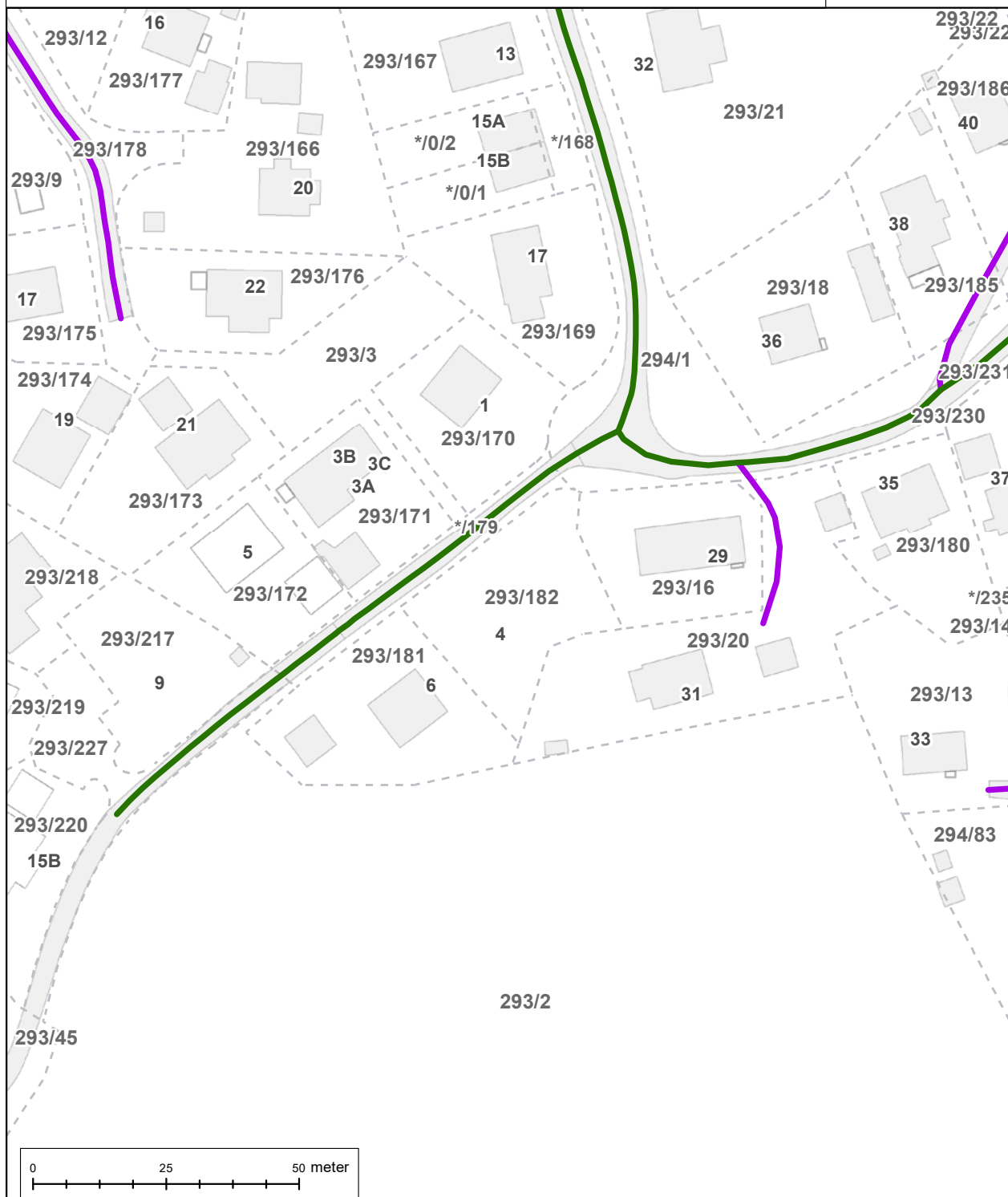
— Privat vei

— Skogsbilvei

- ■ ■ : Stalig g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt

■ ■ ■ : Kommunal g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt

- Privat g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 31.08.2022

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	182	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Røyskattveien 4								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen pålegg

Kommentar

Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	920.8
Etablert dato	06.06.1988	Historisk oppgitt areal	781,3
Oppdatert dato	22.06.2021	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	27.05.2021 22.06.2021	2020/3444	Tinglyst 23.07.2021	293/16 (-139,8), 293/182 (139,8) 293/20, 293/179, 294/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	293/182
Grensejustering Grensejustering	06.06.2001			293/16 (-119), 293/182 (119)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.06.1988			293/20 (-662), 293/182 (662)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6657011.05	618572.33	0	Ja	920.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOMASGARD ARE F300468*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KANALVEIEN 15 2004 LILLESTRØM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Røyskattveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2016 FROGNER	Kirkesogn	02061303 Frogner
Grunnkrets	1602 Lindeberg	Tettsted	596 Lindeberg
Valgkrets	14 Frogner		

Eiendom	3030 293/182		
Utskriftsdato	31.08.2022	Antall datasett	86

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

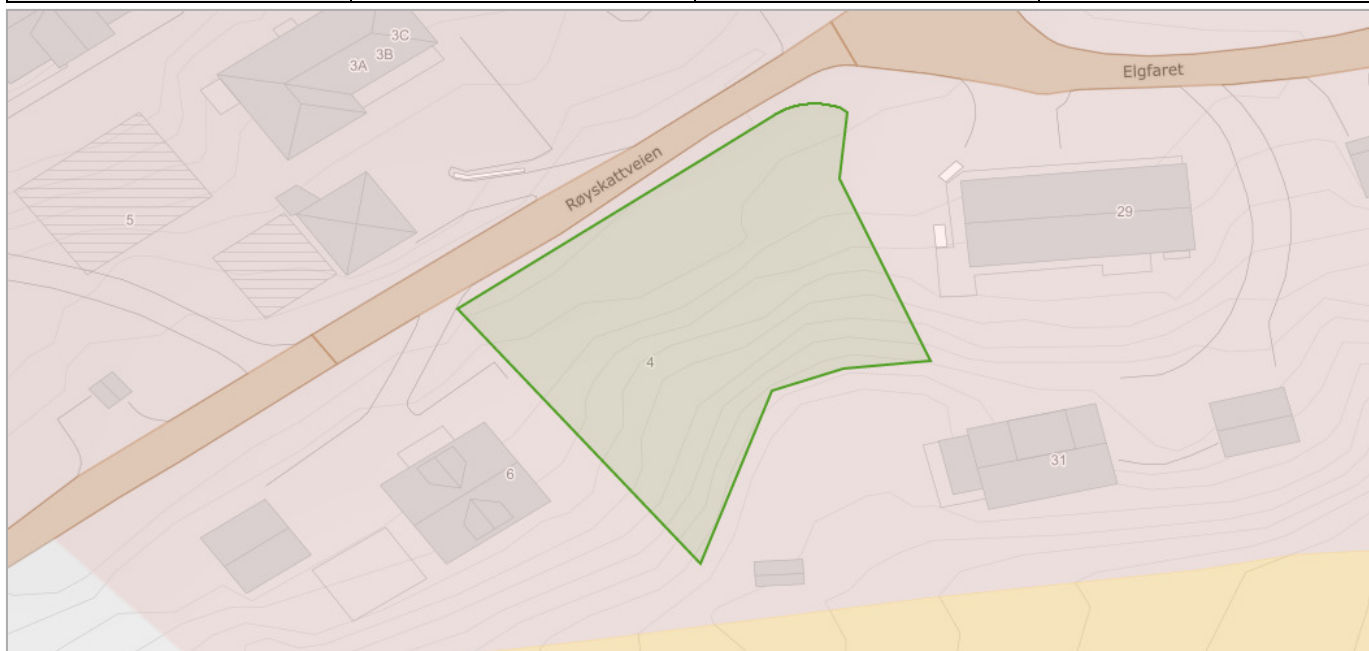
11 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kraftforsyning - Nettanlegg
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

75 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Oppvekst og beiteområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleir
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleir
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet Friluft
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kommunene	Versjon	03.05.2022
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.08.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Kraftforsyning - Nettanlegg

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Viser beliggenhet av transformatorstasjoner, master i sentral- og regionalnett, sentral- og regionalnett med spenningsnivå og eier, samt sjøkabler med spenningsnivå og eier. Pt er distribusjonsnett ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

Tegnforklaring

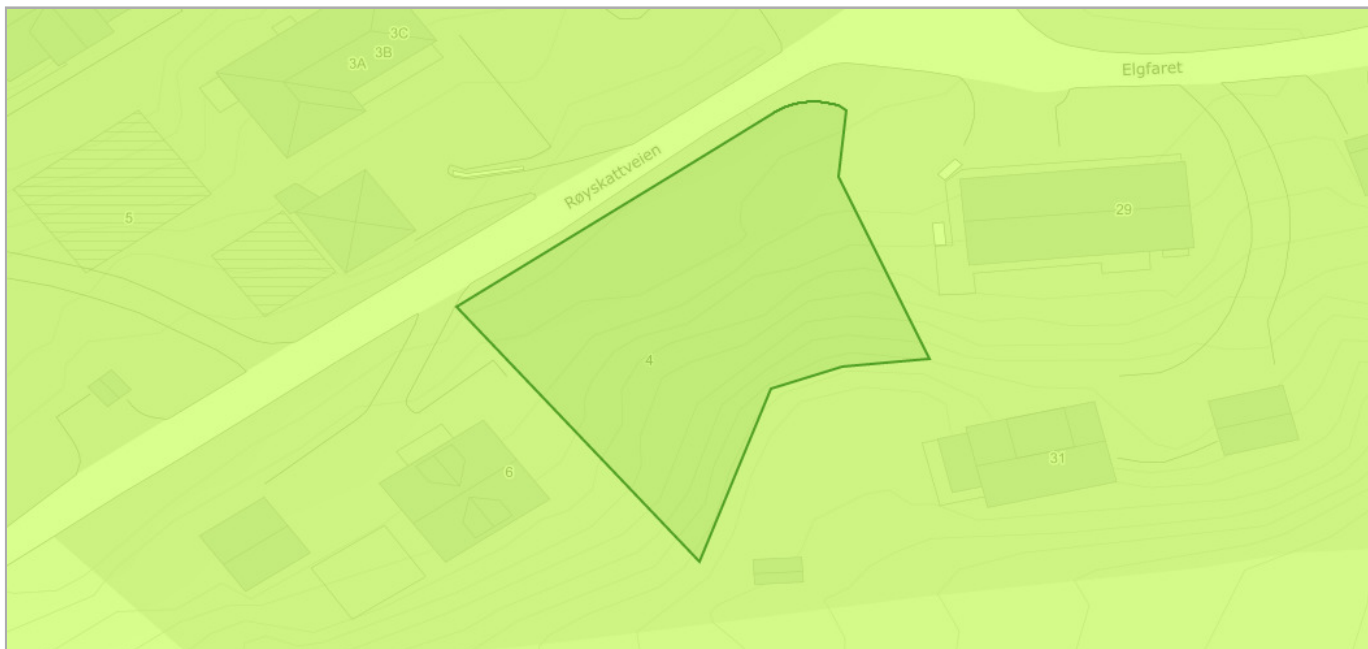
Områdekonsesjoner
 Områdekonsesjoner

Områdekonsesjon

Navn	Konsesjonstype	Eiertype	Antall
ELVIA AS	VANLIG	EVERK	4

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.08.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggt teknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

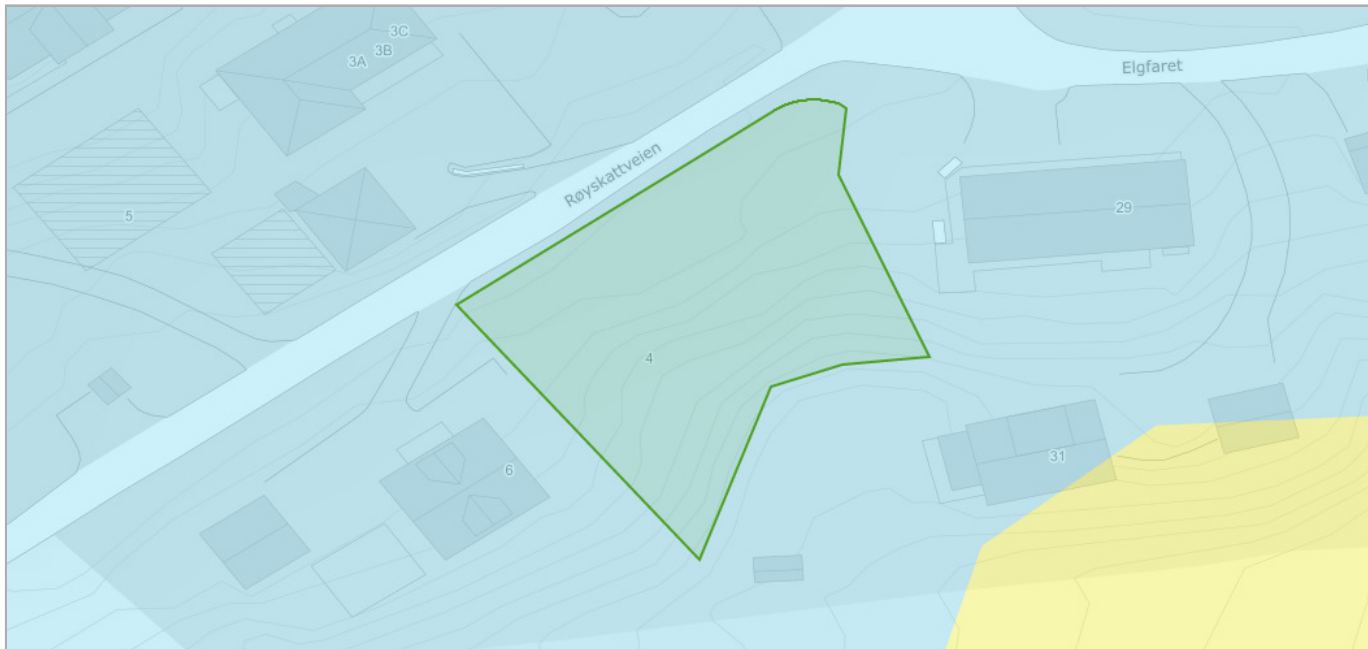
Kvikkleiredekning
 Kartlagt
 Kvikkleiresone
 Lav kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Mohagen	Lav

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.08.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke
■ Elveavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.08.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

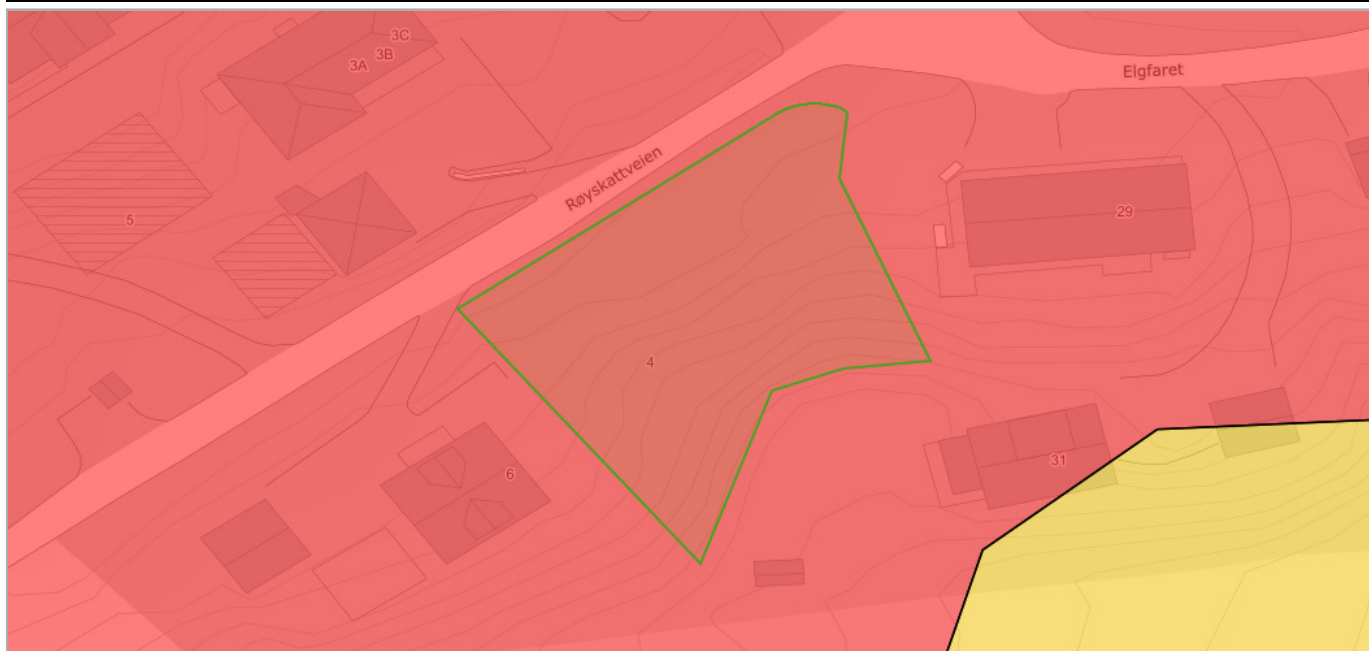
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.08.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

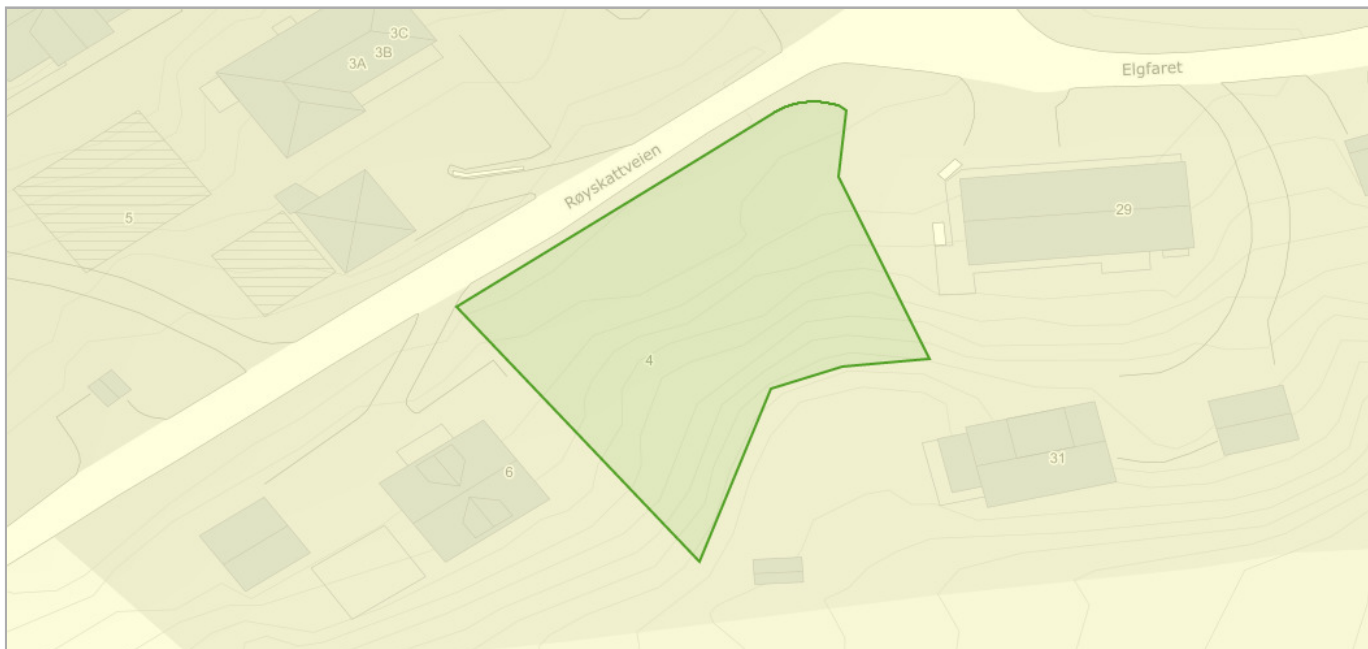
Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

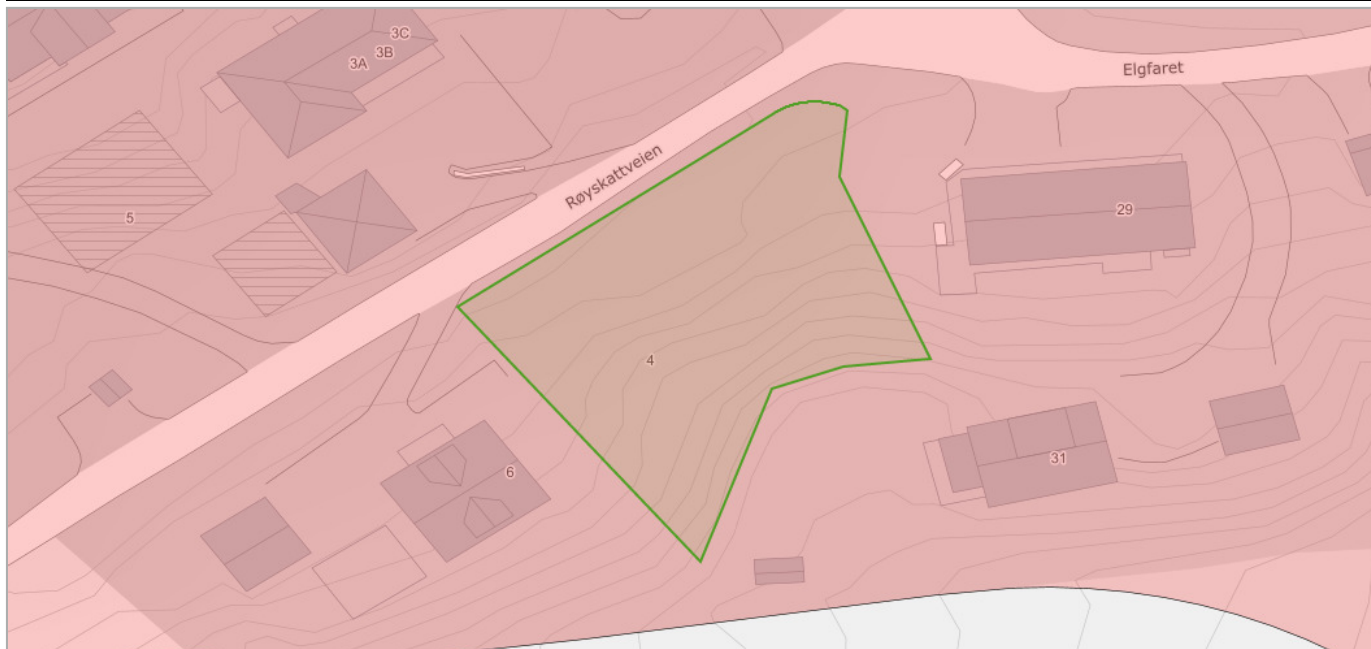
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.08.2022
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

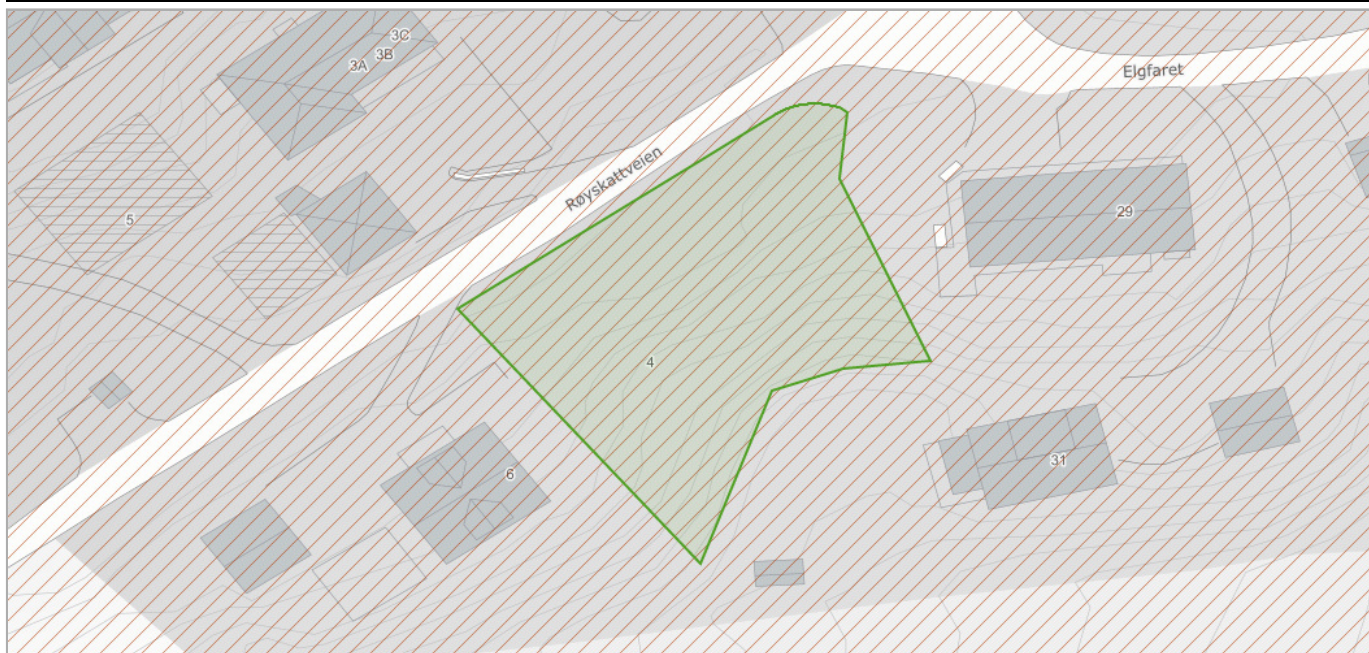
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0596	Lindeberg	1199	0.686843779775

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.06.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

	Delfelt
	Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.08.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



Lillestrøm
kommune

Grunnkart for 293/182/0/0

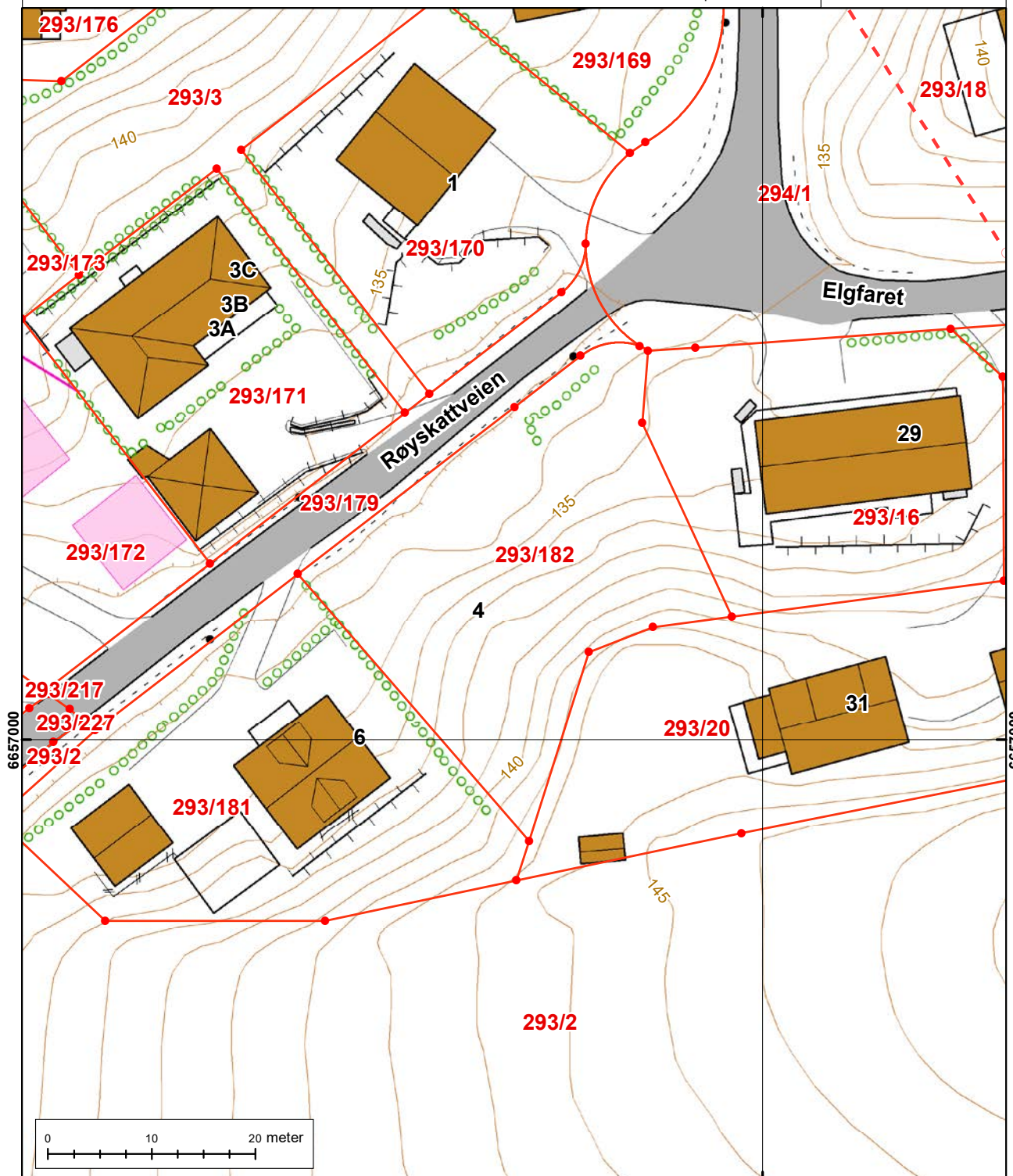
- Næringsbygg
- Fritidsbolig
- Bolig og andre bygg
- Takoverbygg
- Eiendomsgrense, innmålt
- Eiendomsgrense, ikke innmålt

- Seksjoneringsgrense
- Anleggseiendom
- Eiendom m/ukjent plassering og areal
- Tiltak**
 - Godkjent/unntatt søknadsplikt bygning, tilbygg m.m.
 - Godkjent/ikke søknadspliktig veianlegg, mur, m.m.
 - Godkjent riving
 - Andre godkjente tiltak /andre tiltak unntatt søknadsplikt



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 31.08.2022



618600

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

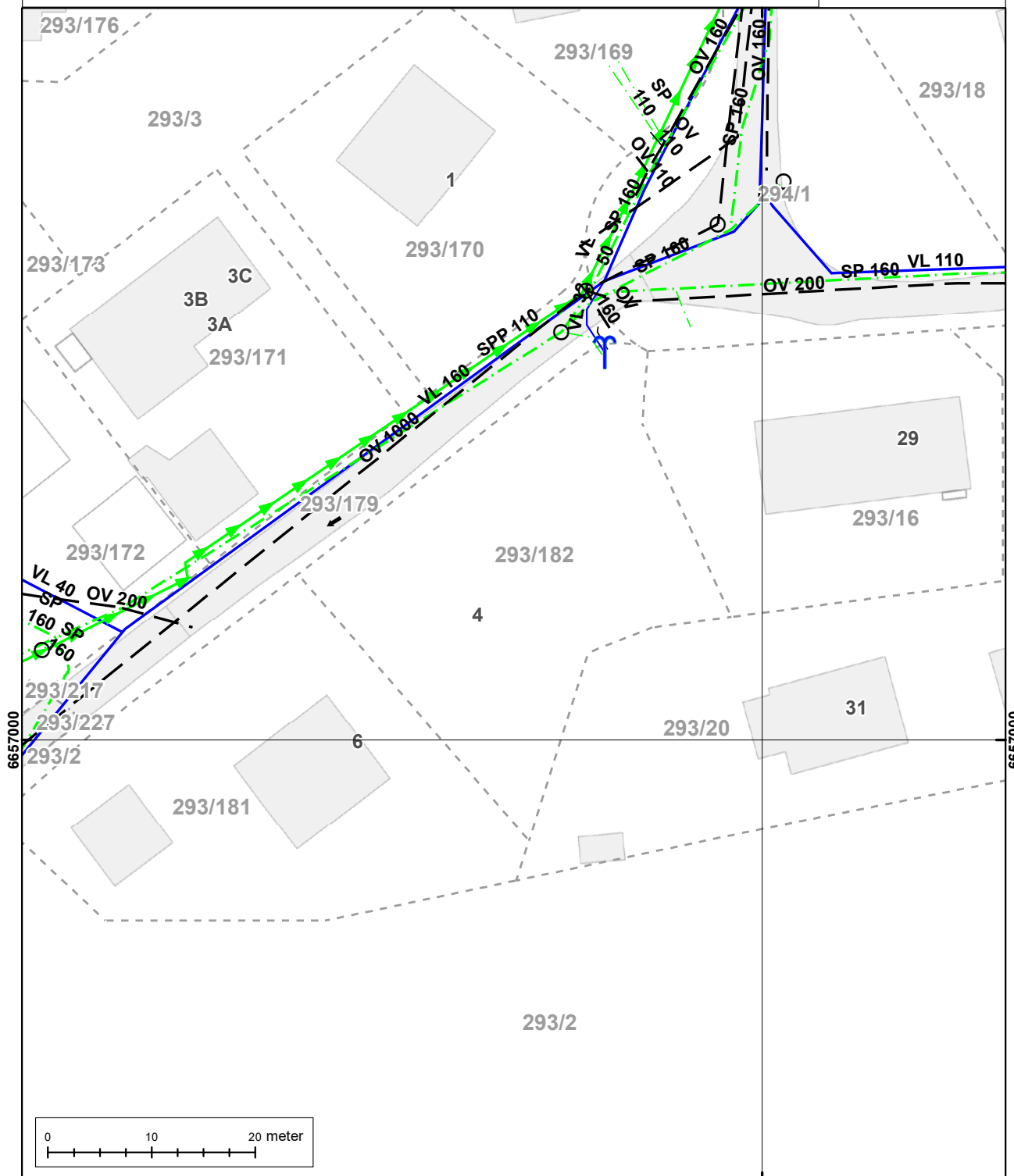
Ledningskart for 293/182/0/0

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> — Sigevannsledning ↓ Fallretning — Gassledning — Drensledning | <ul style="list-style-type: none"> • Avløp felles • Avløp felles privat — Gassledning — Overvannsledning — Overvannsledning privat — Spillvannsledning — Spillvannsledning privat — Overvann pumpeledning — Overvann pumpeledning privat/andre — Spillvann | <ul style="list-style-type: none"> — Spillvann privat/andre — Drensledning — Fjernvarmeledning — Fjernkjøleledning — Spillvann tunell — Tunell vann — Vannledning — Vannledning privat — Vannledning NSB | <ul style="list-style-type: none"> • Brannventil ■ Brønn □ Sluk ○ Kum □ Basseng ● Renseanlegg □ Sandfangskum ■ Septiktank □ Gassskum |
|--|--|---|---|



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 31.08.2022





Lillestrøm
kommune

Eiendomskart for 293/182/0/0

Kartet er ei utskrift av kommunens eiendomskart (matrikkelen).

Eiendomsgrenser og grensepunkt er angitt som innmålte eller ikke innmålte.



Anleggseiendom



Ikke innmålte grensepunkt



Innmålte grensepunkt



Innmålt grense

Ikke innmålte grense

Omtvistet grense

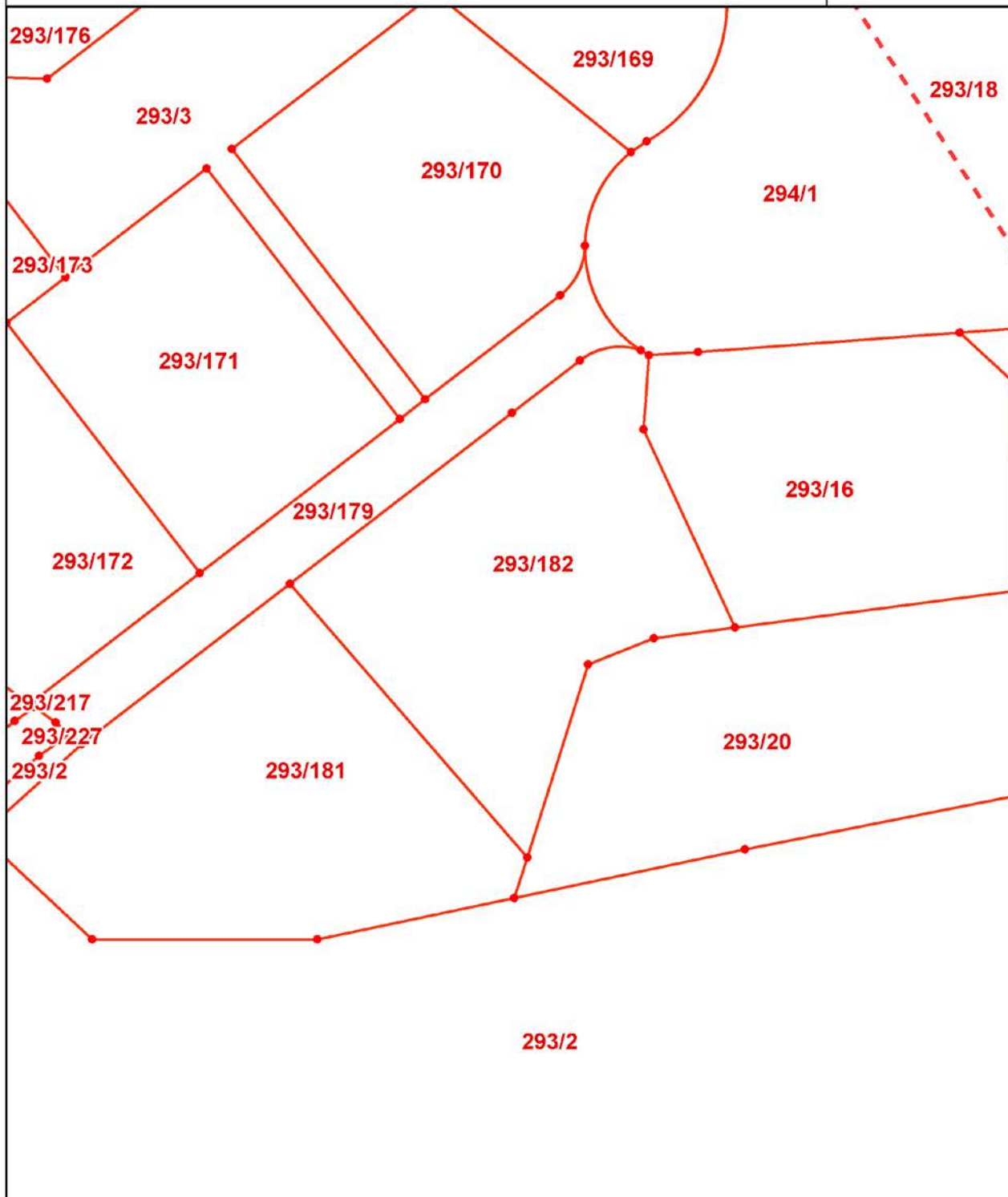
Seksjoneringsgrense

Eiendom med usikker plassering, utstrekning og areal



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 31.08.2022



Forklarende tekst eiendomsgrenser og matrikkel

Stiplede-/ikke innmålte grenser er eiendomsgrenser av eldre dato med lav nøyaktighet (kan også være genererte grenser langs vann, elver og veger, samt grenser fra kontorforretninger (seksjonerte grenser, grenser fra midlertidig forretninger fra større fradelinger, for eksempel nye boligfelt). Utstyret bestod gjerne av kompass og målebånd, og grensenes forløp ble ofte beskrevet i forhold til naboeiendom eller terrengdetaljer. Disse eiendomsgrensene har et høyt tall for nøyaktighet ($> 36\text{cm}$) i koordinatlista fra matrikkelen. Dersom en eiendom har en eller flere stiplede grenselinjer, er arealet som regel beheftet med usikkerhet, fra noen m^2 til flere dekar.

Heltrukne-/innmålte grenser er av nyere dato og er beregnet inn i et landsdekkende koordinatsystem med totalstasjon eller GPS. Disse vil ha et lavt tall for nøyaktighet ($\leq 36\text{cm}$) i koordinatlista. Oppgitt areal på eiendommen kan avvike fra tidligere målebrev eller lignende sjøl om grensene er innmålte.

Omtvistet grense – her har det tidligere vært oppmålingsforretning, men naboene har ikke blitt enige om grenseforløpet.

Seksjoneringsgrense – disse grensene skiller utearealene til de forskjellige seksjonene i et eierseksjonssameie og er rettighetsgrenser mer enn faktiske eiendomsgrenser.

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan for 293/182/0/0

/ / Hensynssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNFR-område

Bebyggelse - nåværende

Bebyggelse - fremtidig

Sentrumsformål - nåværende

Sentrumsformål - fremtidig

Faresone

Båndleggingssone

Støysone

Byggegrense

Hovedveg

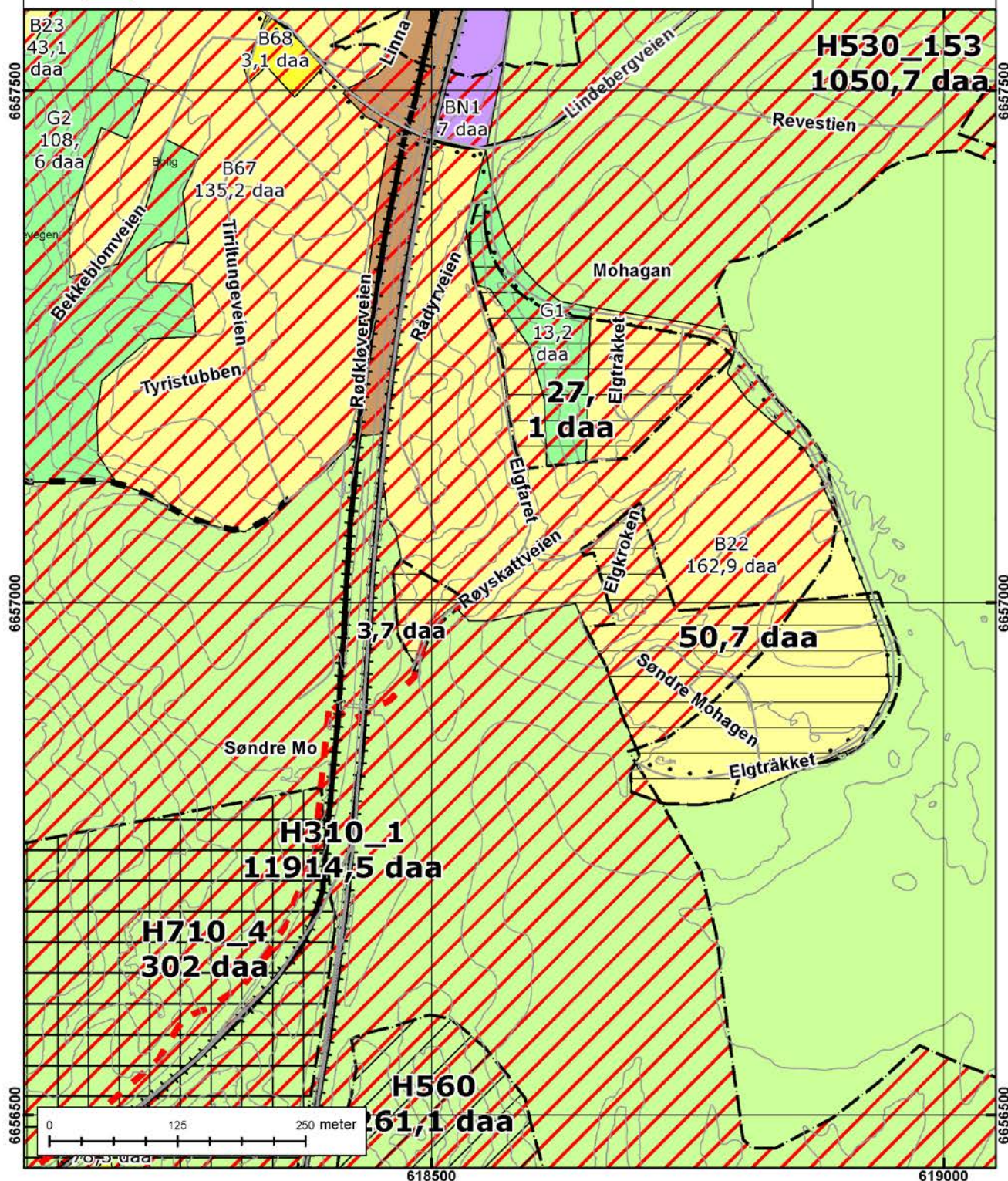
Hovedveg framtidig

Markagrense



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 31.08.2022



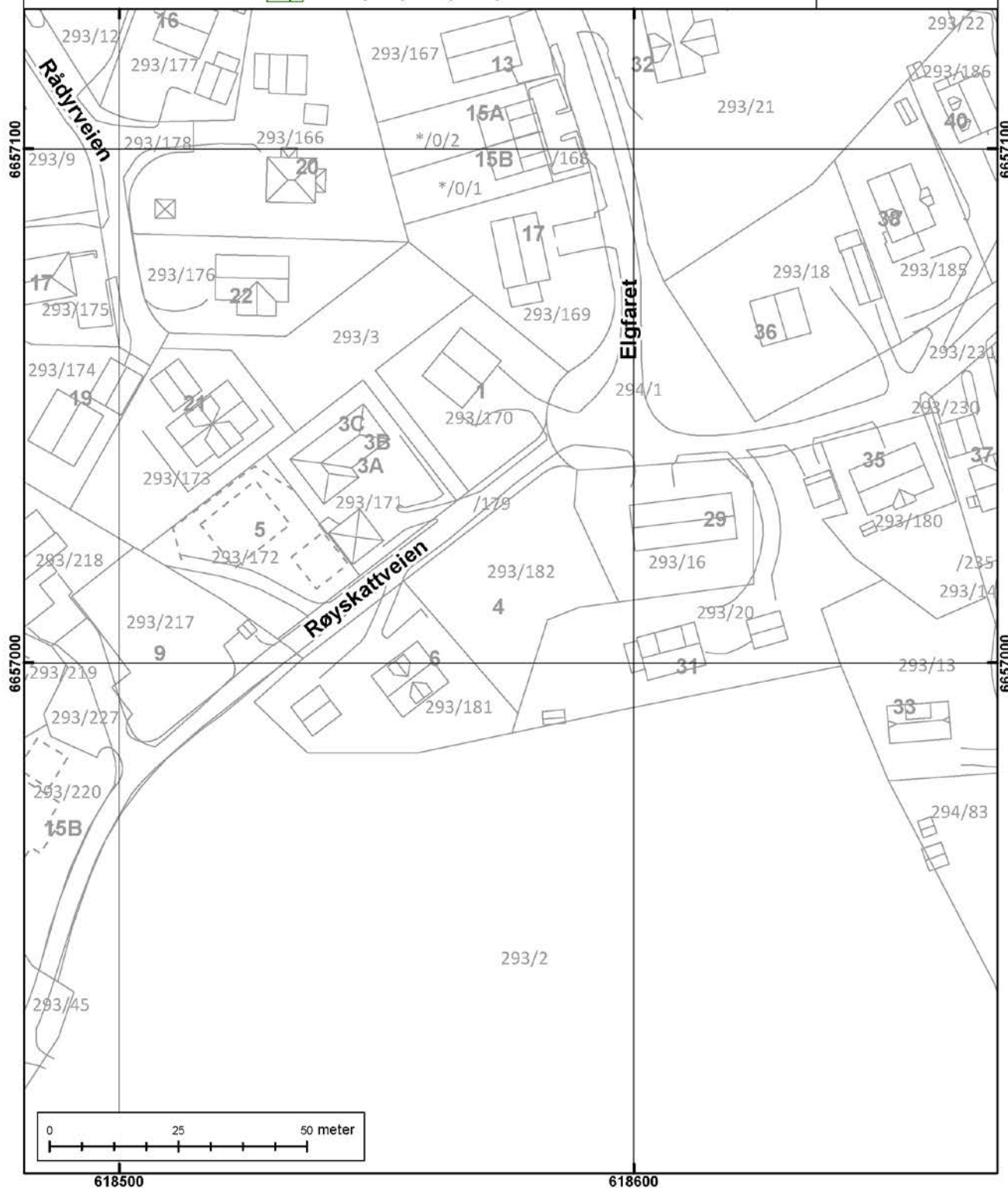
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 31.08.2022

- Reguleringsplanforslag over grunnen**
-  Planforslag over grunnen
 -  Mindre reguleringsendring over grunnen
- Reguleringsplanforslag på grunnen**
-  Planforslag på grunnen
 -  Mindre reguleringsendring på grunnen
- Reguleringsplanforslag under grunnen**
-  Planforslag under grunnen
 -  Mindre reguleringsendring under grunnen



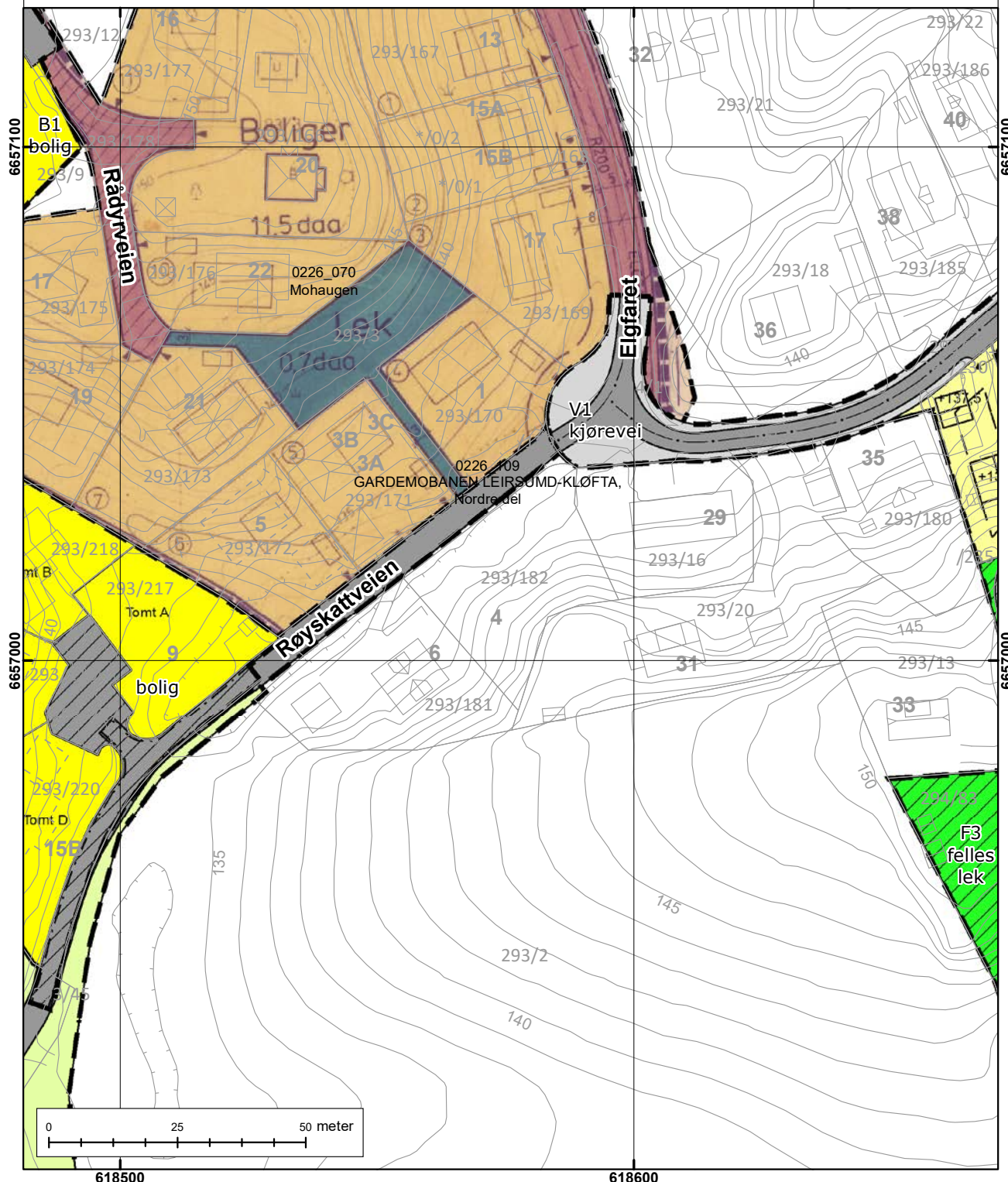
Reguleringsplan på grunnen for 293/182/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 31.08.2022

- | | | | | | |
|---|-------------------|---|--------------------------------|---|------------------------|
|  | Grønnstruktur |  | Bolig/Forretning/Kontor |  | Faresone |
|  | Boligbebyggelse |  | Offentlig/privat tjenesteyting |  | Båndleggingssone |
|  | Bolig/Forretning |  | Næringsvirksomhet |  | Støysone |
|  | Forretning/Kontor |  | Hensynssone |  | Reguleringsplangrense |
| | | | |  | Fareområdegrense |
| | | | |  | Restriksjonssonegrense |



Flomsonekart for 200-års flom, for 293/182/0/0

Flomutsatte områder: Viser områder som i gjennomsnitt blir oversvømt hvert 200. år. Lavpunkt: Områder som ligger lavere enn flomvannstand, og ikke har direkte forbindelse med elva (bak flomverk, kulvert med mer). Spesielt utsatt vil disse områdene være ved intenst lokalt regn, ved stor flom i sidebekker eller ved tette kulverter.

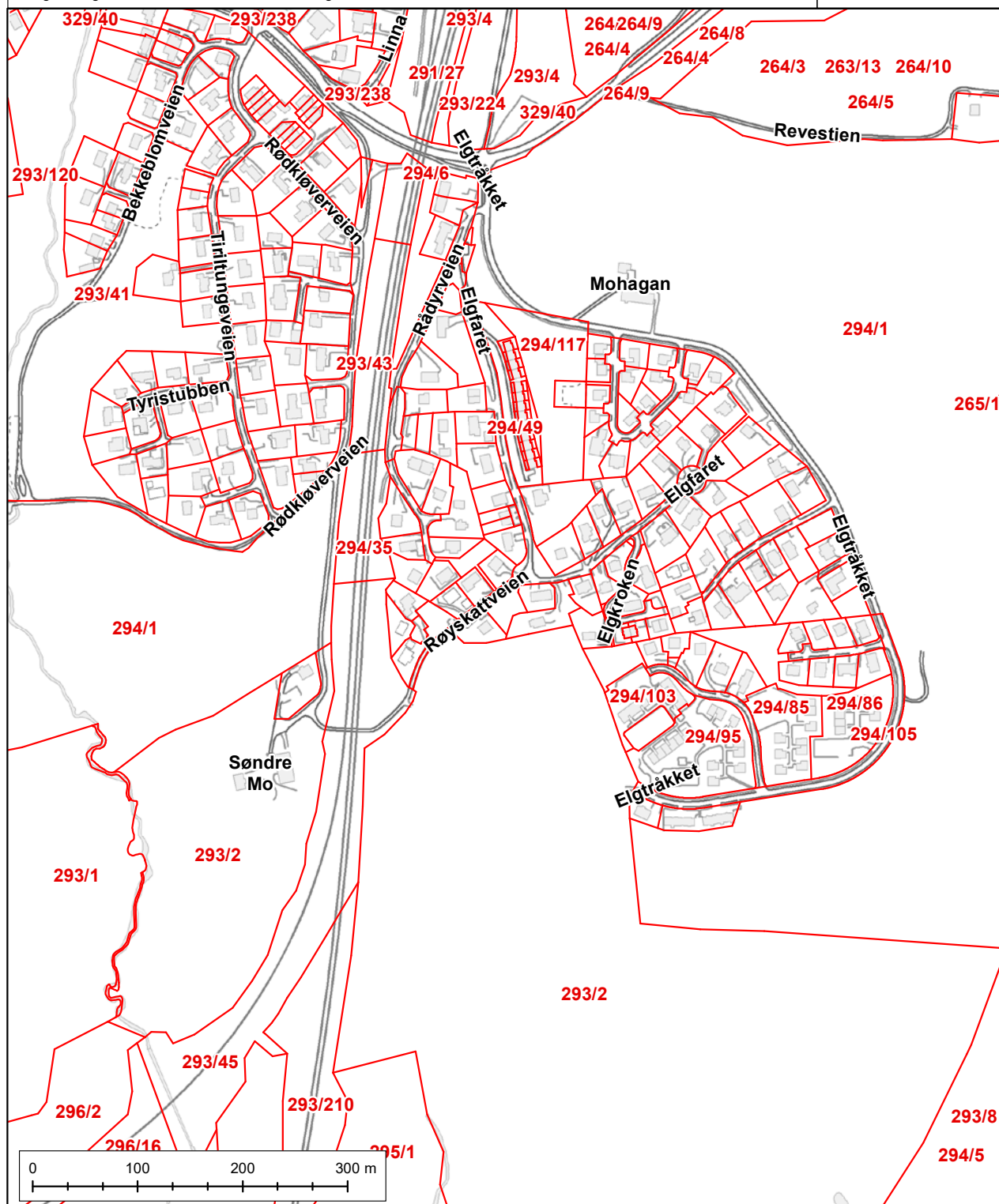
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdatene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

- Eiendomsgrense
- Flomutsatt
- Lavpunkt
- Elv og vann



Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 31.08.2022
Papirstørrelse: A4



Grunnforurensning, eiendom 293/182/0/0

Kartdata over forurensede områder kan ha unøyaktig utstrekning. Forurensning grunn fra Matrikkelen viser hele eiendommen som er påvirket, selv om forurensningen bare gjelder deler av den.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene. Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Miljødirektoratet, Matrikkelen og Geovekst.

Kartdata fra Miljødirektoratet:

- Lite/ikke forurensnet
- Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- Mistanke om forurensning

Kartdata fra NGU:

- Spesialavfall, NGU-rapport1990

Kartdata fra Matrikkelen:

- Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- Mistanke om forurensning

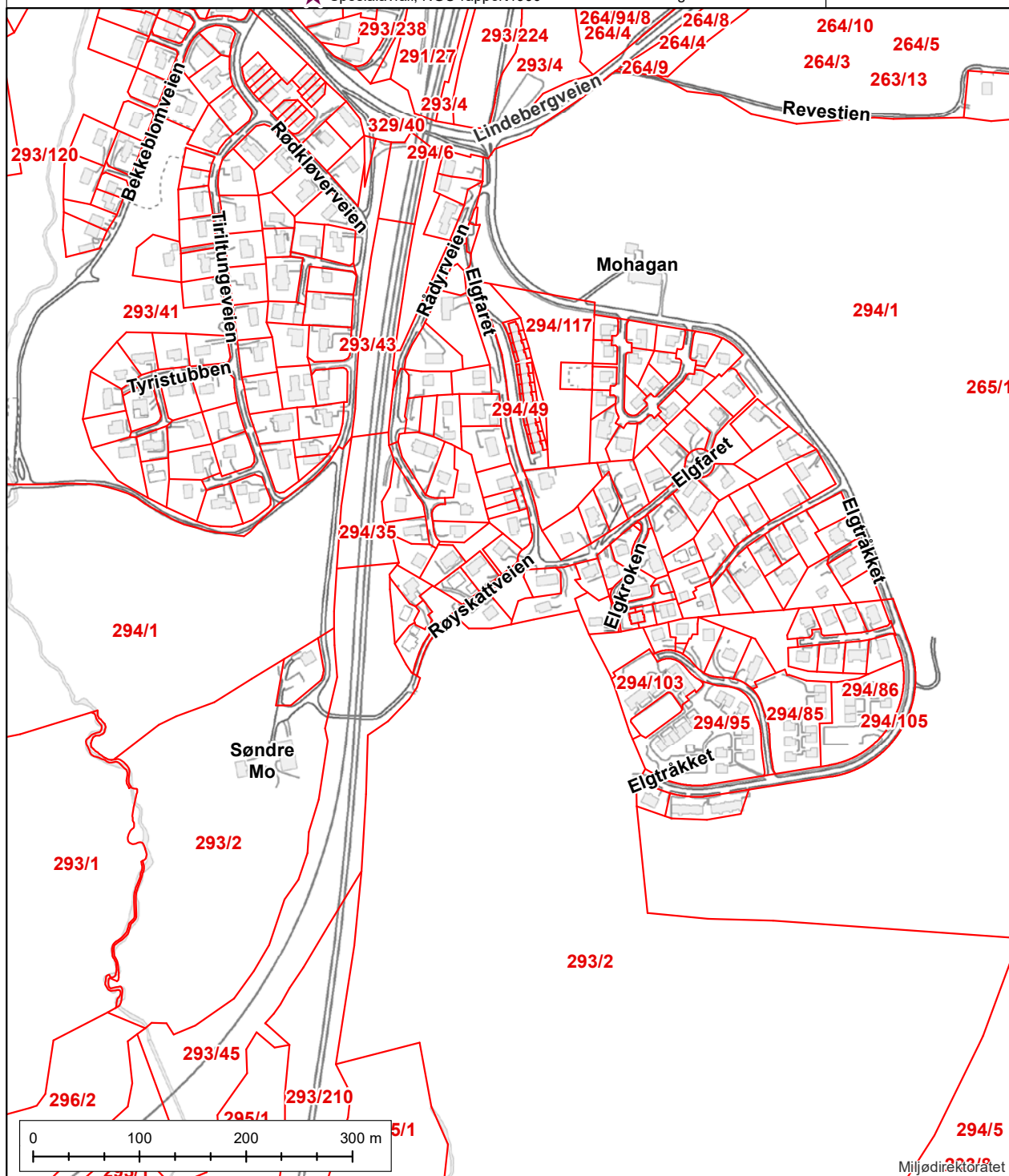
Kartdata fra Lillestrøm kommune:

- Forurensning og fyllinger
- Eiendomsgrense



Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 31.08.2022
Papirstørrelse: A4





SØRUMKOMMUNE

Kommuneplan 2019 – 2031

Del 2: Arealdel

Dokument 2.3 Bestemmelser og retningslinjer med temakart



Vedtatt av kommunestyret 12.06.2019, sak 65/19,
med endringer vedtatt 16.06.2021, sak 108/21

Kommuneplan Sørumsdal 2019 - 2031 består av følgende dokumenter:

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

Bakgrunnsdokumenter

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

Bakgrunnsdokumentene er ikke vedlagt – men er lagt ut på kommunens hjemmeside

www.sorumsdal.kommune.no om oss\planer, prosjekter og rapporter

Revisjon datert 04.05.2021 ble vedtatt av kommunestyret sak 108/21, 16.06.2021: Endringen gjelder § 2.1 for veiføring til Aussenfjellet II næring.



Fig. 1. Foto: Turid Rikheim

Innhold

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

Bestemmelser og retningslinjer

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

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

§ 1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

- a) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- b) Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
- c) Oppføring av påbygg, tilbygg inntil 50 m² bruksareal, og bruksendringer som ikke fører til flere arbeidsplasser.

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

§ 1.3 Forholdet til eldre planer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Rekkefølgekrav og bestemmelser til enkeltområder

Frogner/Lindeberg/Lunderåsen:

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

50 (nytt) Smedstua næring (tas ut av kommune- planen hvis departe- mentets avgjørelse kommer før kommune- planen vedtas.)	Nytt kryss på Trondheimsvegen og omlagt turveg utenom planområdet, skal være opparbeidet og stenging av adkomst til Lindebergvegen skal være iverksatt før første igangsettingstillatelse til næringsbygg.	Turområde og naturverdier langs Jeksla skal ivaretas.
Ausenfjellet II næring		Det skal være vegetasjonsskjerm mot kulturlandskapet i nord. Det skal tas hensyn til fjernvirkning. Det skal settes av plass til lokalt snødeponi på 200 m ³ langs ny atkomstveg. Turstier, bekkedrag og friluftsinnteresser må ivaretas ved regulering. Det skal tas sikkerhetshensyn til Frogner transformatorstasjon, dette gjelder også utelagring.
Bjørkemoen massemottak	Det skal opparbeides gang- og sykkelveg langs planområdet og reguleres gang- og sykkelveg til Ullensaker grense.	

Sørumsand og Lørenfallet:

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

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

Blaker:

Felt	Rekkefølgekrav	Bestemmelser
Blaker aldershjem til sentrums formål		- Eiendommen skal reguleres til boligformål med små og mellomstore leiligheter. - Det skal vurderes å legge til rette med fellesrom til

		undervisning, utstilling, møter og overnatting. - Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje. - Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside. - Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser. - Det skal etableres møteplass for barn- og unge/lekeplass i sentrum. - Det skal vurderes et avlangt torg langs Eidsvegen og prioritet til fotgjengere i området mellom adkomsten til stasjonen og Skansevegen
55 (nytt) Blaker barnehage til bolig	Krysset Svarstadvegen x Toreidvegen skal være oppgradert iht. reguleringsplan før brukstillatelse til boliger gis.	Området kan bebygges med 8 boenheter.
Krokstad	Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk før det tas i bruk som næringsområde.	Det tillates lager/ logistikk industri, verksted, masseuttak, masseinntak og snødeponi. Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk og sårbare dyrearter i området.
41 (nytt) Masseinntak - Tertittvegen	Før igangsettingstillatelse til masseinntak skal gang- og sykkelveg på strekningen Sørumsand – Monsrudvegen være tatt i bruk.	Oppgradering/utvidelse av Tertittvegen skal vurderes.

Rånåsfoss:

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

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

§ 2.2 For Rånåsfoss:

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 3 Parkering

§ 3.1 Parkering

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

I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18 m², en enkeltgarasje minimum 18 m² og en dobbelgarasje minimum 36 m². Sykkelparkering skal være nær inngang.

§ 3.2 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100 prosent ladeklare med mulighet for tilstrekkelig strømtilførsel, og 50% av parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt. Utbygging av ladepunkt ut over 50 % skal skje ved behov.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

§ 3.3 Parkering i øvrige områder

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

§ 3.4 Parkeringsnorm

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

§ 4 Utnyttelsesgrad, høyde, uteoppholdsarealer og estetikk

§ 4.1 Utnyttelse og høyde for småhusbebyggelse

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

Biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasjer kan oppføres med bruttoareal inntil 50 m², og mønehøyde eller gesimshøyde inntil 5 meter.

§4.2 Utnyttelsesgrad før næringsarealer

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

§ 4.3 Krav til uteoppholdsareal

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

§ 4.4 Lekearealer

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

- Det skal avsettes 25 m² eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet.
- Lekeplass ved inngang kreves i annet område enn åpen småhusbebyggelse. Lekeplass skal være 150 m² stor og ha maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom leilighet og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 15 boliger.
- Nærlekeplass skal være 2,5 dekar og skal ha maksimal gangavstand 200 m til inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 300 m i områder med eksisterende småhusbebyggelse. Det skal være en

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

§ 4.5 Svalganger

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

Retningslinjer:

Minste tomtestørrelse ved deling i eksisterende boligområde:

700 m² for tomt til enebolig, henholdsvis 900 m² for tomt til tomannsbolig. I sentrumsområder kan mindre tomteareal tillates såfremt retningslinjen til uteoppholdsareal overholdes. Ved søknad om deling skal situasjonsplan som viser husplassering, garasje, adkomst, parkering og uteoppholdsareal vedlegges. Det må redegjøres for antall boenheter og estetisk og funksjonelt gode løsninger. Tomt til tomannsbolig kan likevel deles slik at grensen ligger i skillekonstruksjonen.

Minste uteoppholdsareal (MUA) innen tomte i boligområder:

<i>Eneboliger:</i>	<i>MUA = 250 m²</i>
<i>Tomannsboliger:</i>	<i>MUA = 200 m²</i>
<i>Tillegg for sekundærleiligheter:</i>	<i>MUA = 100 m²</i>

I områder med konsentrert boligbebyggelse:

Boliger med 3 rom eller mer:

MUA = 200 m²

Boliger med mindre enn 3 rom:

MUA = 100 m²

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

MUA = 25 m²

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

Lekearealer

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

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

For sentrumsbebyggelse kan offentlig park tilrettelegges som kvartalslekeplass.

Avfallsløsninger

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

For 10 eller flere boenheter benyttes avfallsbrønner.

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

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

Estetikk/ funksjonalitet

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

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

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

§ 5 Miljø- og samfunnshensyn

§ 5.1 Folkehelse (PBL § 1-1)

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

§ 5.2 Universell utforming (PBL § 1-1)

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

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

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

§ 5.4 Miljøkvalitet langs vassdrag

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

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

§ 5.5 Geoteknikk og massehåndtering

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

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

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

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

§ 5.6 Massemottak og masseuttak

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

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

Snødeponi under 200 m³ og som er beregnet på lokal snø fra tilliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bestemmelsesområde [er](#) merket #1 og #2 i plankartet.

§ 5.7 Bakkeplanering og terrengendringer

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

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

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

§ 5.8 Støy

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

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

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

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

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

§ 5.9 Byggegrense mot veg

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

§ 5.10 Byggegrense mot jernbane

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

§ 5.11 Matjordplan og dyrking

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

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

§ 5.12 Kulturminner

Fredete kulturminner

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

Bygninger i kulturminnevernplanen VK1 – VK3 øvre

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

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

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

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

§ 5.13 Luftkvalitet

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

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

Retningslinjer:

Forvaltning av vassdrag

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

Flom

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

Støy

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

Driveplikt på dyrka mark fram til utbygging

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

Naturhensyn

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

Kulturminner

Oversikt over registrerte automatisk fredede kulturminner finnes på www.kulturminnesok.no.

§ 6 Samferdsel og infrastruktur

§ 6.1 Kommunale veg-, vann- og avløpsnormer

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

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

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

§ 6.2 Rammeplan for avkjørsler

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

§ 6.3 Avstand til kommunale ledninger

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

§ 6.4 Overvann og flomveger

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

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

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

Flomveger

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

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

§ 6.5 Bestemmelsesområde for # 3 Sørumsand fjernvarme

Det kreves tilknyttet fjernvarmeanlegg for følgende formål:

- Nybygg over 300 m² BRA samt alle bygninger over 300 m² BRA som foretar hovedombygging i samsvar med PBL § 20-1, § 20-2 og § 31-2.
- Tilknytningsplikten gjelder innenfor området som omfattes av fjernvarmekonsesjon av 29. oktober 2007 for Sørumsand, avmerket på plankartet.

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

§ 6.6 Nettstasjoner

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

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

§ 6.7 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slukkevannsinnsats

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

Retningslinjer:

Rammeplan vann og avløp – krav til innhold:

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

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

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

Rammeplan veg – krav til innhold:

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

Stenging av veger:

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

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(PBL § 11-8 f)

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

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

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

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

§ 7.3 Høyspent (PBL § 11-8 a) H370

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

§ 7.4 Kvikkleire (PBL § 11-8 a)

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

§ 7.5 Flom (PBL § 11-8 a)

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Vedr. høyspentanlegg:

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

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

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

Følgende hensynssoner for kulturmiljø er avsatt i plankartet:

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

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

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

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

Det kan anlegges tursti langs Glomma.

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

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

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

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

§ 9 Andre bestemmelser

§ 9.1 Fritidsbebyggelse

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

§ 9.2 Kontorarbeidsplasser og handel

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

Retningslinjer:

Kriterier for byggeområder langs E6:

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

Fritidsbebyggelse:

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

Kårboliger:

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

Omdisponering av fritidsbolig til helårsbolig:

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

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

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

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

§ 10 Områder for spredt bebyggelse

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

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

Tillatelse kan gis først når følgende vilkår er oppfylt:

- a) Boligenheten skal ha lovlig vegadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig i tråd med rammeplan for avkjørsler.
- b) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- c) Boliger innenfor Stagrumsåsen og området nord for Glomma vis à vis Rånåsfoss må tilkobles offentlig kloakk.
- d) Fradeling av dyrka eller dyrkbar jord er ikke tillatt. Fradeling kan ikke skje nærmere dyrka mark enn 30 m, dersom ikke topografi eller teknisk infrastruktur tilsier noe annet. Fradeling på åkerholme er ikke tillatt.
- e) På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.
- f) Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 m.
- g) Det skal vurderes om den nye boligen kommer i konflikt med biologisk mangfold.
- h) Det skal vurderes om byggetiltak kan komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.
- i) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med tomtestørrelse minimum 1000 m² og god avstand mellom husene. BYA skal ikke overstige 25 % inkl. biloppstillingsplasser. Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- j) Før fradeling kan godkjennes skal det foreligge en beskrivelse av hvorledes skoleskyss fra den fradelte eiendommen kan ordnes. Dersom skoleskyssen ikke kan sikres på en tilfredsstillende, trafiksikker måte skal fradeling ikke godkjennes, eller den kan godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f. eks. busslomme).
- k) Når det på en eiendom er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom, skal det på denne foreligge brukstillatelse eller ferdigattest på bolig før det kan gis tillatelse til å dele fra en ny boligeiendom.
- l) Det skal avsettes plass til dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.

Retningslinjer:

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

§ 11 Utbyggingsavtaler

§ 11.1 Forutsigbarhetsvedtak

- a) Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til. Salg av eiendom kan inngå som en komponent i utbyggingsavtalene.
- b) Geografisk avgrensning
Sørum kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.
- c) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
- d) Tidspunkt for igangsetting
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.
Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelsene til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivningsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal dempe/kompensere for omgivelsene.
- e) Boligososiale tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til markedspris eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jf. PBL § 17-3 annet ledd.
- f) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

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

Retningslinjer:

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

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

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

Informasjon

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

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

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

Temakart

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

Vann og avløp

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

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

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

Renovasjon

For renovasjon tilknyttet husholdningsavfall gjelder *Forskrift om renovasjon*.

Rammeplan

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

1. Meget streng holdning

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

Til nummer 2 og 3:

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

Motor A-veg:

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

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

Motor B-veg:

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

Til nummer 4:

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

2. Streng holdning

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

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

Til nummer 2:

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

Til nummer 4:

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

3. Mindre streng holdningsklasse

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

Til nummer 2:

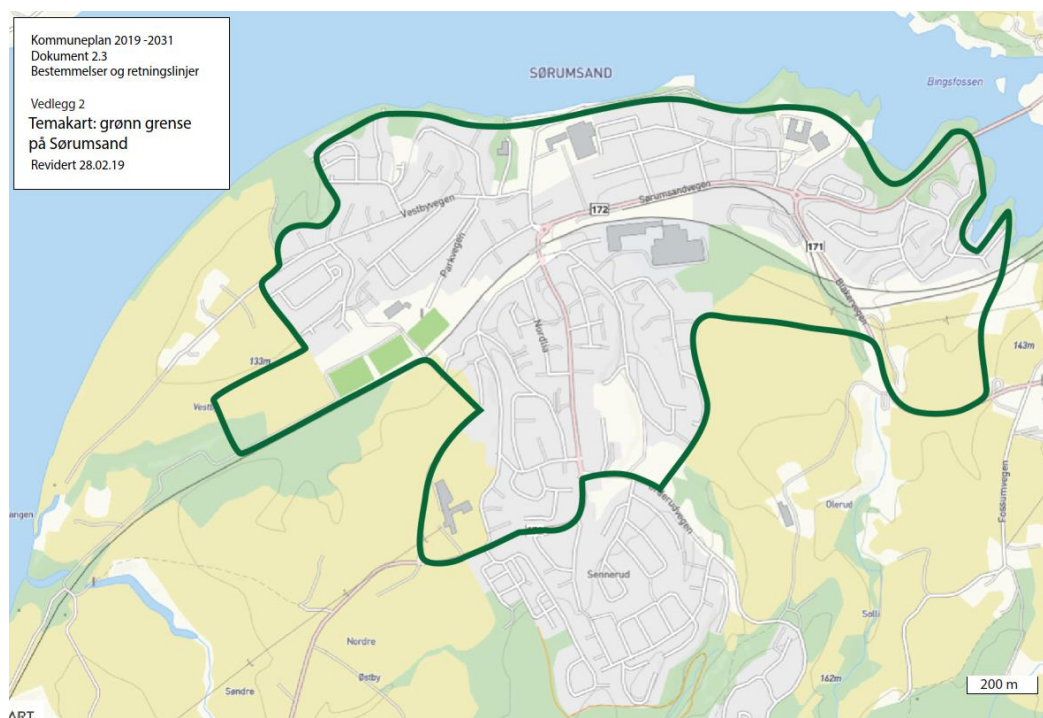
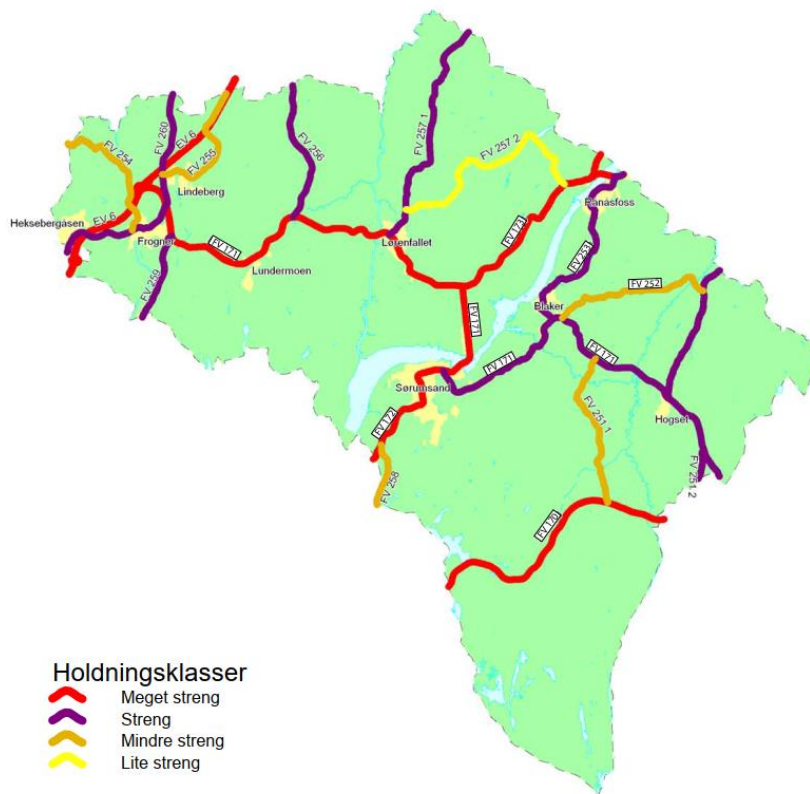
I trafikkmessige vanskelige områder kan det forlanges framlagt reguleringsplan eller bebyggelsesplan som viser muligheter for gjennomføring av tilfredsstillende trafikk løsninger.

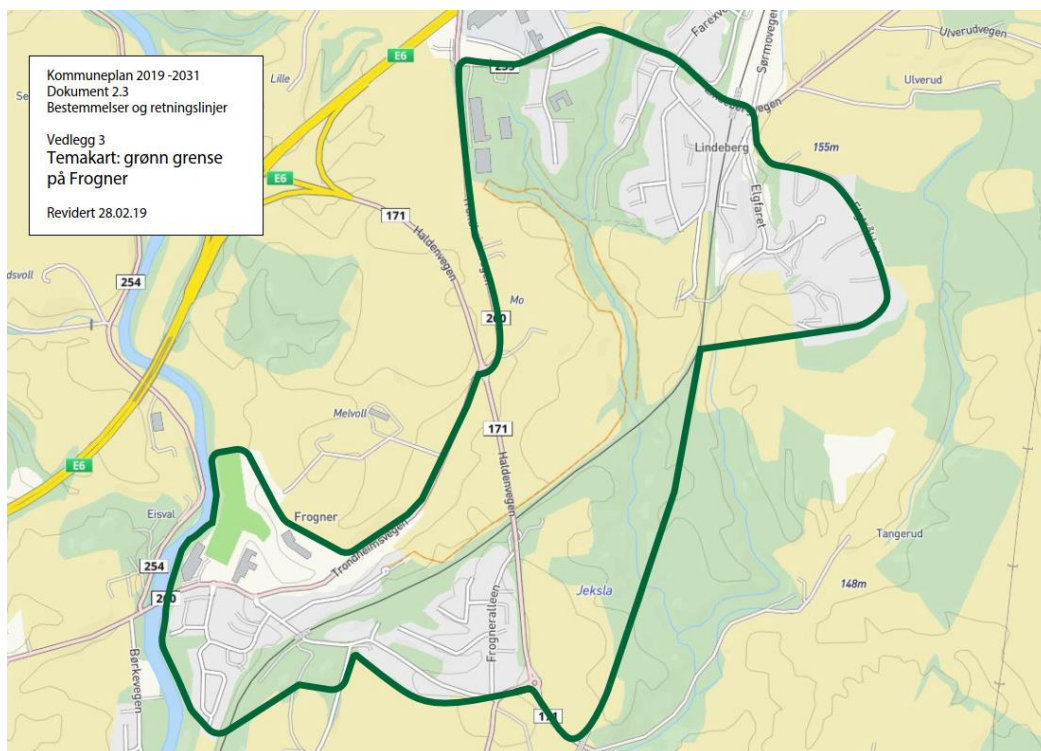
4. Mindre streng holdning

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

Vedlegg:

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





HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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: Røyskattveien 4
2016 FROGNER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre