



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Varpet 11 og 13, 1925 BLAKER

**Prosjektert 1/2-part av en
tomannsbolig over 2 plan -
Lekkert, velutstyrt Strai-kjøkken -
Solrik terrasse - Stor garasje.**





Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Prosjektert 1/2-part av en tomannsbolig over 2 plan - Lekkert, velutstyrt Strai-kjøkken

I landlige omgivelser på Hellne planlegges det nå oppføring av en flott, moderne tomannsbolig over to plan. En innholdsrik halvpart, byr på god bokomfort og familievennlig planløsning. Ved kjøkkenet blir det etablert en terrasse/platting på ca. 62,5 kvm, og det blir plass til to biler i en integrert garasje på ca. 40,8 kvm i underetasjen. Igangsettelse er godkjent, og estimert ferdigstillelse avhenger av salgstidspunkt.

Entreen blir liggende i underetasjen, og rommet får flislagt gulv over gulvvarme, samt adkomst til en innebod, et vaskerom og et soverom. I etasjen over blir det en luftig stue og et lekkert, moderne Strai-kjøkken med integrerte hvitevarer, spiseplass og peisovn. Videre vil første etasje by på et helfliset bad/wc, to soverom og et garderoberom.

Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	14
Om eiendommen	18
Energiattest	27
Nabolagsprofil	27
Leveransebeskrivelse	34
Adressevedtak	38
Godkjent dispensasjon og oppføring av vertikaldelt tomannsbolig	40
Reguleringsplan	48
Kommuneplan	49
Grunnkart	50
Forbrukerinformasjon	59
Budskjema	60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 690 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 311, bnr. 44
Omkostn.:	Kr 31 240,-		
Total inkl. omk.:	Kr 5 721 240,-	Oppdragsnr.:	1106240101
Selger:	Hoel & Fjuk Håndverk AS		
Salgsobjekt:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eiet		
BRA-i/BRA Total:	163/163 m ²		
Tomtstr.:	1049 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		



Varpet 11 og 13 er en flott tomannsbolig med integrert garasje (bilde er illustrasjon av boligmodell).



Bildet viser illustrasjon av kjøkken i boligmodell. Se leveransebeskrivelse ifht. kjøkkenmodell.



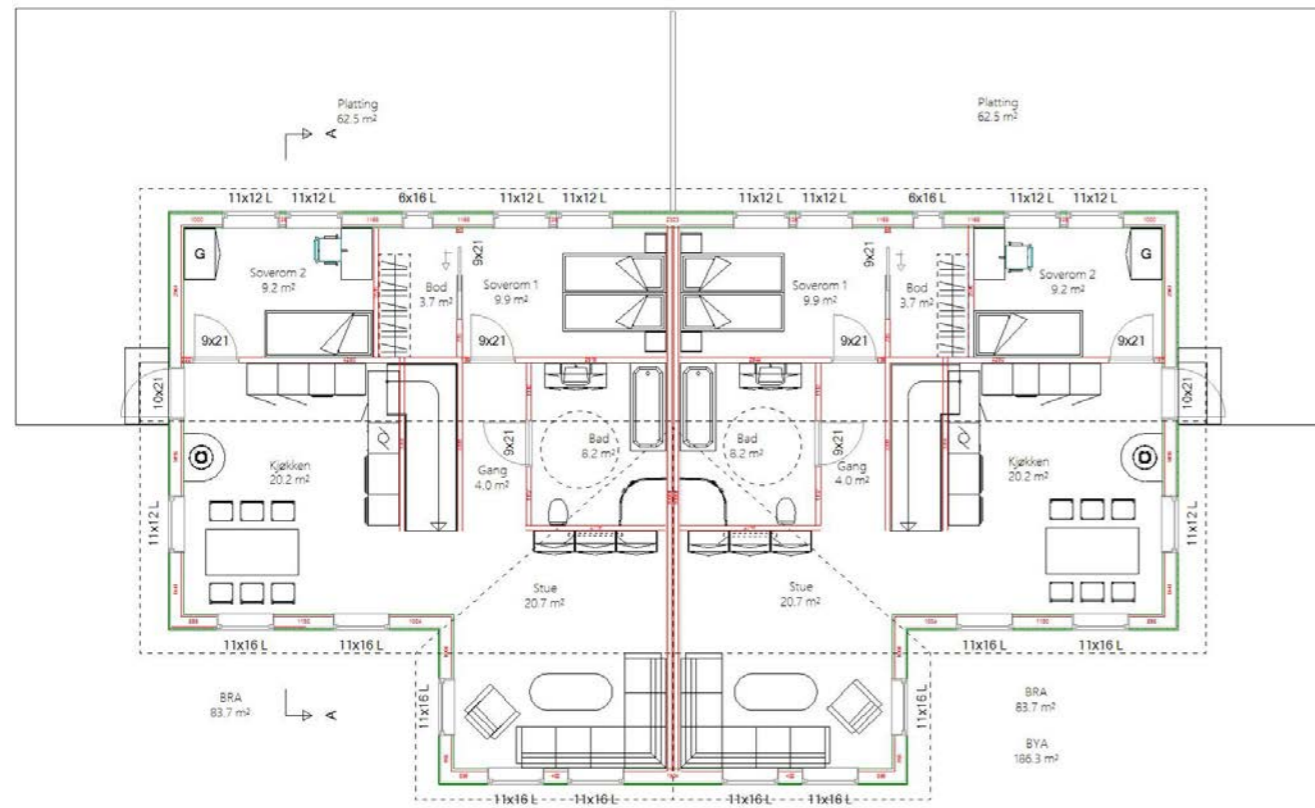
Illustrasjon av soverom.



Illustrasjon av soverom.

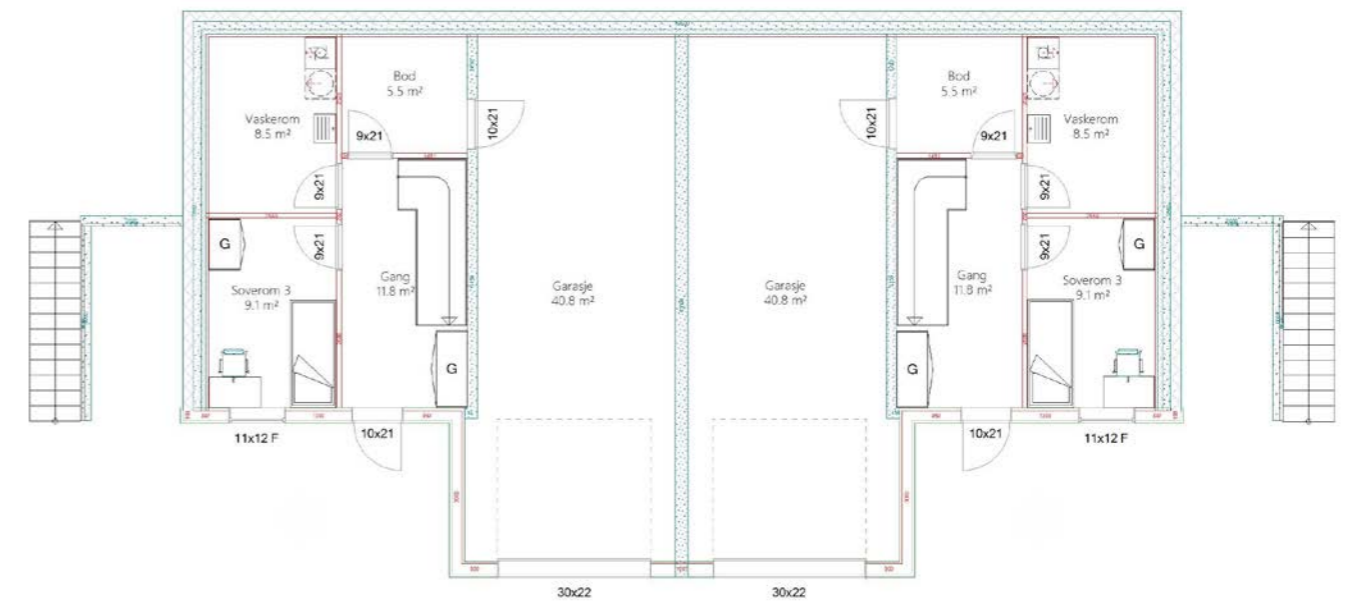
Plantegning

1. etasje



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

U. etasje



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 163 m² BRA-i begge begge etasjer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det kan bli mindre endringer på arealet etter bygging da det kan være vegger som endres pga bla rørgjennomføringer

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1049 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger høyt og fint til på feltet, og den vestvendte beliggenheten vil sørge for gode lys- og solforhold. Tomten opparbeides i henhold til utomhusplanen, og det vil være plass til flere biler på en gårds plass i front av den integrerte garasjen. Fra kjøkkenet i første etasje vil det være utgang til terrasse/platting på ca. 62,5 kvm. Her kan sol og utsikt nytes lunt og usjenert, og det blir etablert trapp ned til gårds plassen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, rolig og barnevennlig boligområde på Hellne i Lillestrøm kommune, ca. 5,6 km fra Blaker og 8,3 km fra Aursmoen. Området har kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er også fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, med mulighet for jakt og fiske. Fjuktjern er et yndet turmål både sommer og vinter.

Det er gang- og sykkelvei til Bruvollen og Motangen. Bruvollen er et vakkert friluftsområde hvor Blaker Travselskap, Blaker Idrettslag og Blaker Samfunnshus har base. Blaker har skytterlag, samt et idrettslag med aktivitetstilbud innen blant annet fotball, friidrett og allidrett. På motsatt side av veien ligger Motangen der det arrangeres både enkeltkonserter og festival. Det er i tillegg kort vei til treningssenter, svømmehall og tennisanlegg.

I Blaker finner du Blaker Skanse, som er kultursentrum i området. Her arrangeres det mange aktiviteter i løpet av året, som bl.a. markeder, konserter, forestillinger og 17. mai feiring.

Det er en kort kjøretur til Kuskerudnebben i Sørumsand, som er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren. Bingsfossen ligger på andre siden av Glomma, og byr på fine sandstrender og svaberg. Nedenfor Bingsfossen er det gode fiskemuligheter. Rånåsfoss Familiebad anbefales også et besøk.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Blaker som ligger en kort spasertur unna og er søndagsåpen. Fokus butikksenter på Sørumsand har et variert utvalg med bl.a. vinmonopol, apotek

og frisør. Bjørkelangen, Lillestrøm by, Strømmen og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Hellne, som ligger ca. 400 meter fra boligen. Blaker togstasjon ligger 5,7 km fra boligen, med ca 5 min kjøring og gratis parkering for togreisende er det gode pendlermuligheter. Toget tar ca. 27 min til Lillestrøm og ca. 39 min inn til Oslo. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Blaker, 10 min til Sørumsand, 10 min til Aursmoen, 30 min til Lillestrøm, 40 min til Oslo lufthavn og 50 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 1,8 km til Blaker skole og Blaker barnehage. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bingsfoss ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Sørumsand videregående skole. Kommunen har ellers et godt utvalg av videregående skoler og barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte

Boligen blir oppført i tre og bindingsverk på støpt betongsåle.

Innhold

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med fem års reklamasjonsrett.
- Utbygger stiller med garantier i inntil fem år.

- Lavere dokumentavgift.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Tidsriktige materialer og høy bokomfort.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

Planløsning

Underetasje: Entré, bod, vaskerom og soverom.

1. etasje: Gang, bad/wc, bod, 2 soverom, kjøkken og stue.

Kort fortalt

- Prosjektert ½-part av en tomannsbolig.
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet.
- Integrert garasje på ca. 40,8 kvm.
- Terrasse/platting på 62,5 kvm.
- Tiltalende entré med varme i flislagt gulv.
- Luftig stue på ca. 20,7 kvm i 1. etasje.
- Det blir gulvvarme i stue og kjøkken.
- Lekkert og velutstyrt Strai-kjøkken.
- Det blir montert peisovn på kjøkkenet.
- Helfliset bad/wc på 8,2 kvm i 1. etasje.
- Praktisk vaskerom ved entreen i u. et.
- 3 gode soverom, ett med garderoberom.
- Lagringsplass i en innebod på 5,5 kvm.

Entré

Vel innenfor en ytterdør med glassfelt vil det være en pen entré på ca. 11,8 kvm med malte gipsplater på veggene og 60x60 cm fliser på gulv med gulvvarme. Entreen vil få direkte adkomst til både bod, vaskerom og soverom, og en malt svingtrapp med beisede furutrinn vil lede veien opp til første etasje.

Kjøkken

Boligens kjøkken får et lekkert, tidsmessig design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra Strai blir levert i modell Dalen, en slitesterk og miljøvennlig modell med glatt og stilren overflate. Videre blir kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer – alt fra kvalitetsmerkene Electrolux eller AEG, samt en peisovn for ekstra lun stemning. Fra kjøkkenet blir det utgang til en terrasse/platting på ca. 62,5 kvm.

Stue

Stuen blir liggende i dels åpen løsning med kjøkkenet, og det vil være en naturlig flyt mellom sonene. Med et gulvareal på ca. 20,7 kvm vil stuen kunne by på god møbleringsfrihet, og store vinduer med 3-lags energiglass i to himmelretninger skal sørge for unik, naturlig lyssetting og fint utsyn. Stuen får Berry Alloc høytrykkslaminat på gulv over gulvvarme, og gipsveggene blir sparklet og malt.

Bad/wc

Boligen får et bad/wc og et vaskerom. Førstnevnte blir på ca. 8,2 kvm, fint plassert ved soverommene i første etasje. Badet leveres med malte gipsplater i himlingen, 60x60 cm fliser på veggene og 60x60 cm fliser på gulv med gulvvarme. Det blir montert servantseksjon, og badet blir videre utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

Vaskerom

Vaskerommet vil måle ca. 6,2 kvm, og ligge i hendig tilknytning til entreen i underetasjen. På veggene blir det malte gipsplater og sokkelfliser, og på gulvet blir det lagt 20x20 cm fliser over gulvvarme. I tillegg til opplegg for vaskemaskin vil vaskerommet inneholde en utslagsvask og boligens varmvannsbereder.

Soverom og garderobe

Boligen bygges med tre soverom – ett i underetasjen og to i andre etasje. Soverommene får Berry Alloc høytrykkslaminat på gulvet, og gipsveggene blir sparklet og malt. Store vinduer med 3-lags energiglass sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og fint utsyn. Det største soverommet i første etasje vil ligge i tilknytning til en innebod/garderobe på ca. 3,7 kvm, og boligen får ytterligere lagringsplass i en innebod på ca. 5,5 kvm i underetasjen.

Standard

Underetasje:

Garasje: 40,8m²

- Vegger: Gipsplater
- Himling: Gipsplater
- Gulv: Betong
- Port: Isolert stålport med motorstyring
- Inngang til bolig via bod

Gang: 11,8m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Fliser 60x60cm med gulvvarme
- Ytterdør med glass felt
- Trapp: Malt svingtrapp med beiset furutrinn

Soverom 3: 9,1m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat
- Vinduer: 3-lags energiglass

Vaskerom: 6,2m²

- Vegger: Malte gipsplater og sokkelflis

- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Fliser 20x20cm med gulvvarme
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder

Bod: 5,5m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Fliser
- Utgang til garasje

1.etg

Kjøkken: 20,2m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat med gulvvarme
- Vinduer og terrassedør: 3-lags energiglass
- Peisovn
- Utgang til terrasse
- Innredning: Strai modell Dalen med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller AEG

Stue: 20,7m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat med gulvvarme
- Vinduer: 3-lags energiglass

Soverom 1: 9,9m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat
- Vinduer: 3-lags energiglass

Bod/garderobe: 3,7m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater

- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat
- Vindu: 3-lags energiglass

Soverom 2: 9,2m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat
- Vinduer: 3-lags energiglass

Bad: 8,2m²

- Vegger: Flis 60x60cm
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv med gulvvarme: Flis 60x60cm, 5x5cm i nedsenk dusj.
- Vegghengt toalett
- Vask med innredning
- Dusj
- Badekar

Gang: 4,0m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

integreerte.

Parkering

Det blir plass til to biler i en integrert garasje på ca. 40,8 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

Det vil bli satt opp søyskjerming mot Fjukveien.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen vil være elektrisk oppvarmet med gulvvarme i stue/kjøkken, bad/wc, vaskerom og entré. I tillegg monteres det peisovn ved kjøkkenet i første etasje.

Teknisk

Boligen varmtvannsbereder plasseres på vaskerommet.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 311, bruksnummer 44 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/311/44:

04.05.2006 - Dokumentnr: 218939 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:311 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1917125 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:111 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 263606 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:311 Bnr:44

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Godkjent dispensasjon og oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasje foreligger, datert 14.06.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei frem til eiendommen. Eiendommen vil

bli koblet til vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

5 000 (Fiber til husvegg)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

240 (Panteattest kjøper)

25 000,- (Dokumentavgift av tomteverdi 1 000 000,-)

31 240,- (Omkostninger totalt)

5 721 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 240

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/ eller kjøpers bankforbindelse.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

ENERGIATTEST

tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet (500,-), fotograf (1 000,-), kommunale opplysninger (2 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Ansvarlig megler

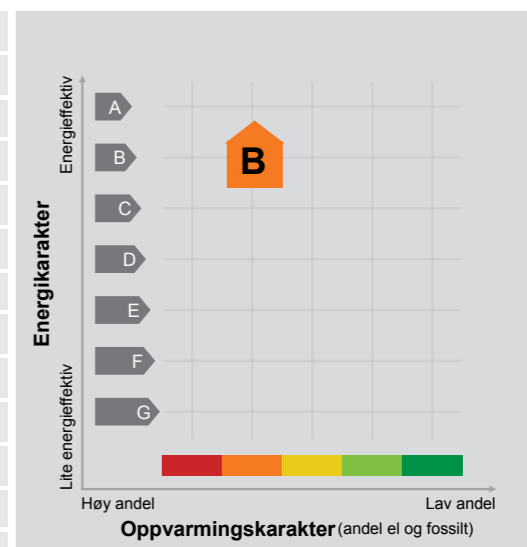
Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

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

Salgsoppgavedato

07.06.2024

Adresse	Varpet 11
Postnummer	1925
Sted	BLAKER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	311
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301214801
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7e422cc9-a8db-4dd2-90cb-99d1bcf14562
Dato	31.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Følg med på energibruken i boligen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163.2
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Varpet 11
Postnummer: 1925
Sted: BLAKER
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0101
Dato: 31.05.2024 7:30:15
Energi merkenummer: 7e422cc9-a8db-4dd2-90cb-99d1bcf14562

Kommunennummer: 3205
Gårdsnummer: 311
Bruksnummer: 44
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 301214801

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Leveransebeskrivelse Varpet 11 og 13

1925 Blaker

BRA: 163kvm

BRA-i: 163kvm

BRA-e: 0kvm

BRA-b: 0kvm

TBA: 62kvm

Underetasje:

Garasje: 40,8m²

- Vegger: Gipsplater
- Himling: Gipsplater
- Gulv: Betong
- Port: Isolert stålport med motorstyring
- Inngang til bolig via bod

Gang: 11,8m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Fliser 60x60cm med gulvvarme
- Ytterdør med glass felt
- Trapp: Malt svingtrapp med beiset furutrinn

Soverom 3: 9,1m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat
- Vinduer: 3-lags energiglass

Vaskerom: 6,2m²

- Vegger: Malte gipsplater og sokkelflis
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Fliser 20x20cm med gulvvarme
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder

Bod: 5,5m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Fliser
- Utgang til garasje

1.etg:

Kjøkken: 20,2m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat med gulvvarme
- Vinduer og terrassedør: 3-lags energiglass
- Peisovn
- Utgang til terrasse
- Innredning: Strai modell Dalen med integrerte hvitevarer fra Elecrolux eller AEG

Stue: 20,7m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat med gulvvarme
- Vinduer: 3-lags energiglass

Soverom 1: 9,9m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat

- Vinduer: 3-lags energiglass

Bod/garderobe: 3,7m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat
- Vindu: 3-lags energiglass

Soverom 2: 9,2m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat
- Vinduer: 3-lags energiglass

Bad: 8,2m²

- Vegger: Flis 60x60cm
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv med gulvvarme: Flis 60x60cm,5x5cm i nedsenk dusj.
- Vegghengt toalett
- Vask med innredning
- Dusj
- Badekar

Gang: 4,0m²

- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Malte gipsplater
- Gulv: Berry Alloc Høytrykkslaminat

Terrasse/platting med trapp ned til gårds plass 62m²

HOEL & FJUK HÅNDVERK AS
Morkveien 328
1925 BLAKER

Vår ref.:
OPPM-23/00934-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.08.2023

Med hilsen

Jenipa Kailainathan
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

311/44 Varpet - Adressevedtak

Vi viser til tidligere utsendt varsel datert 19.06.2023.

Den nye adressen for eiendommen er:

Varpet 13 – Ny del av tomannsbolig

Varpet 13 – Ny del av tomannsbolig

Bruksenhetsnummer (bolignummer) for boenhetene er H0101.

Ny adresse er registrert i Matrikkelen (Norges offisielle register for eiendom, bygg og adresser) og skal tas i bruk når du mottar dette brevet. Folkeregisteret blir automatisk oppdatert.

Hva må du huske på nå?

Det er eier, fester, beboer eller tiltakshaver sitt ansvar å merke eiendommen med nytt husnummerskilt og [bruksenhetsnummer](#) på leiligheter. Skiltet bør plasseres lett synlig og leselig.

Dersom adressetildelingen vil få virkning for andre enn dem vi har nådd, f.eks. leieboere, festere, tiltakshavere med dette vedtaket, ber vi om at disse blir informert.

Du må selv sørge for å informere dine private kontakter om adresseendringen, som for eksempel bank, forsikring, lege etc.

Klage

Du kan klage på vedtaket og fristen er 3 uker. Klagen sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no eller per post til Lillestrøm kommune v/Geodataavdelingen, postboks 313, 2001 Lillestrøm. Klagen skal begrunnes og opplyse om hvilke endringer i vedtaket dere ønsker.

Klageretten er etter matrikkelforskriftens § 22 begrenset til:

- hvilken gate, veg eller liknende en bygning eller eiendom skal ha adresse til.
- hvilket adressetilleggsnavn eller matrikkeladressenavn som er tildelt adressen.
- feil tildelt adressenummer eller bruksenhetsnummer.

Dersom kommunen ikke tar klagen til følge vil den sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

HOEL & FJUK HÅNDVERK AS
Morkveien 328
1925 BLAKER

Vår ref.:
BYGG-22/01578-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.: Michael Hoel

Dato
14.06.2023

311/44 Varpet 11, godkjent dispensasjon og oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 311 / 44 / 0 / 0
Ansvarlig søker: HOEL & FJUK HÅNDVERK AS
Tiltakshaver: HOEL & FJUK HÅNDVERK AS
Tiltaket gjelder: Oppføring av nytt bygg/ vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasje, støttemur og støyskjerm
BRA nytt: Se tabell
BRA total: Se tabell
BYA nytt: Se tabell
BYA total: Se tabell
Grad av utnytting (BYA): 24,91%- BYA
Antall nye boenheter: 2

Vedtak

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra regulert byggegrense langs. Fv. 175 Fjukveien for å etablere støyskjerm. Det vises til begrunnelse gitt i saksutredningen.

Det gis tillatelse til oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasjer, støttemur og støyskjerm med hjemmel i pbl. § 20-3.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igansettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom jfr. Pbl § 28-2.
2. Retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivaretatt.
3. Uttalelse fra Viken Fylkeskommune datert 23.05.2023 skal følges. Skjermen skal oppføres i støyabsorberende materiale, slik at lyden ikke kastes i retur til boligen på motsatt side av Fjukveien.
4. Vilkår satt i akseptert søknad om vann- og avløpsarbeid datert 04.10.2022 skal følges og oppfylles.

5. Utførelse av avkjørsel skal godkjennes av veimyndighet iht. avkjørselstillatelse datert 02.01.2023, vår ref. BYGG-22/01578-9. Ta kontakt med veimyndighet for befaring av avkjørsel.
6. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Gyldighet

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

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Behandlingstid

Søknad mottatt 28.09.2022, sist komplettert 14.06.2023, vurdert komplett samme dag. Søknaden er behandlet innenfor tidsfristen på 12 uker.

Beskrivelse av søknaden

Tiltaket gjelder oppføring av en verkaldelt tomannsbolig med dobbelt garasje i underetasje. Det søkes også om oppføring av støttemur med gjerde på dele mot gnr/bnr 311/45 pga. høydeforskjeller mellom eiendommene. Støyutredningen som er utarbeidet som en del av byggesaken tilsier at eiendommen må skjermes mot trafikkstøy fra Fjukveien med en støyskjerm med høyde 1,6 m.

Ansvarlig søker har gitt følgende redegjørelse i saken:

"Søker om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med dobbelt garasje i underetasje. Det bygges platting i begge boenheter mot øst med trapp ned til fremsiden av huset. Platting og trapp regnes ikke inn i BYA da disse ikke er mer enn 50 cm over planert terreng. Det oppføres støttemur med gjerde på dele mot gnr/bnr 311/45 pga. høydeforskjeller mellom eiendommene, toppen på støttemuren følger nytt planert terreng. Tomten består av fjell så det skal ikke være nødvendig med geologisk uttalelse selv om eiendommen ligger under marin grense, se vedlagte bilder av eiendommen som viser forekomster av fjell..."

Plangrunnlag for behandling

- Reguleringsplan Hellne 1, planID 139, vedtatt 12.12.2001.
- Eiendommen er omfattet av hensynssone 910 i kommuneplan Sørumsdal 2019-2031 – reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Nabomerknader

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn én merknad fra disse.

Det har kommet inn én merknad til søknaden fra eier av eiendommen med gnr/bnr 311/37/0/12 Tommy Brenna i Rennespillet 13. Merknaden gjelder:

- Støy – Ønske om at normale arbeidstider overholdes og naboer hensyntas.
- Varsling av evt. sprengningsarbeider
- At all inn- og utkjøring foregår i Varpet og ikke gjennom bommen og ned på Rennespillet

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Søkers kommentarer til nabomerknader:

Vi viser til søkers redegjørelse til merknadene, datert 28.09.2022:

"Naboer blir hensyntatt under byggeperioden. Vi følger vanlig normal arbeidstid og vi i all hovedsak benytter adkomstveien som tilhører eiendommen. Sprengningsarbeider blir varslet og utført innen normal arbeidstid (dagtid)..."

Fullstendig redegjørelse kan leses i sin helhet i søknaden.

Kommunens vurdering av nabomerknad

Med hensyn til støy, varsling fra sprengningsarbeid og innkjøring/utkjøring forutsetter kommunen at det blir foretatt nødvendig varsling og hensyn. Merknaden tas til følge.

Uttalelse fra annen myndighet

Viken Fylkeskommune har den 23.05.2023 gitt følgende uttalelse i saken, vår ref. BYGG-22/01578-14:

"Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense langs fv. 175 Fjukveien for å etablere en støyskjerm ifm. at det skal oppføres en vertikaldelt tomannsbolig på gbnr. 311/44, Varpet 11, i Lillestrøm kommune. Støyutredningen som er utarbeidet som en del av byggesaken tilsier at eiendommen må skjermes mot trafikkstøy fra Fjukveien med en støyskjerm med høyde 1,6 m. Regulert byggegrense er på 20 m fra senterlinje Fjukveien.

Skjermen vil oppføres langs hele eiendomsgrensen mot fylkesveien og ha en lengde på 30 meter. Iht. situasjonsplanen anlegges støyskjermen på privat grunn (gbnr. 311/44), én meter fra eiendomsgrensen. Dette gir en minste avstand til senterlinje fylkesvei på ca. 15 meter, mens minste avstand til kanten av eksisterende gang- og sykkelvei er ca. 5,5 meter. Terrenget skråner svakt ned fra fylkesveien/gang-/sykkelveien til eiendomsgrensen, og støyskjermen etableres ca. én meter lavere enn GS-veiens nivå.

Viken fylkeskommunes vurdering Vi vil ikke motsette oss at Lillestrøm kommune gir dispensasjon fra regulert byggegrense langs fv. 175 Fjukveien for å oppføre støyskjerm i tråd med situasjonskart datert 17. november 2021. Skjermen bør oppføres i støyabsorberende materiale, slik at lyden ikke kastes i retur til boligen på motsatt side av Fjukveien.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det ikke kan kreves erstatning for skader/ulempes fra drift og vedlikehold som følge av at støyskjermen ligger nær gang- og sykkelveien."

Andre forhold - avstandserklæringer

Det foreligger avstandserklæring fra eiere av eiendommen med gnr/bnr 311/45 i Rennespillet 17 som tillater at det oppføres støttemur og utv.trapp 0,00 meter fra felles nabogrense, vår ref. BYGG-22/01578-2.

Det foreligger avstandserklæring fra eier av eiendommen med gnr/bnr 311/43 i Varpet 9A som tillater at det oppføres utv.trapp 2,00 meter fra felles nabogrense, vår ref. BYGG-22/01578-2.

Det foreligger avstandserklæring fra eiere av eiendommen med gnr/bnr 311/43 i Varpet 9B som

tillater at det oppføres utv.trapp 2,00 meter fra felles nabogrense, vår ref. BYGG-22/01578-2.

Kommunens vurdering av tiltaket

Estetikk

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

Arealer

Kommunen har gjort ansvarlig søker oppmerksom på at utvendige trapper, som vist på tegninger, skal medregnes i BYA.

Revidert BYA ble mottatt 07.12.2022 og utvendige trapper er medregnet.

Følgende arealer er oppgitt:

BRA

BRA underetasje inkl. garasje	79,5 m ²
BRA 1. etasje	83,7 m ²
Total BRA pr boenhet inkl. garasje	153,2 m ²

Total BRA for begge boenheter blir da på 306,4 m²

BYA

Bolig inkl. dobbel garasje	186,3 m ²
Parkeringsareal på terreng	72,0 m ²
Utv. trapper	3,0 m ²
Total BYA	261,3 m ²

Tomtens areal er: 1048,8 m²

Grad av utnyttning som følge av tiltaket er beregnet til 24,91%-BYA.

Maks tillatt grad av utnyttning iht. gjeldende plan er 25%-BYA.

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

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

Naturmangfoldloven

Området hvor tiltaket skal etableres er et boligområde bestående av bygninger, asfalt og gressplen. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekter på truet eller verdifull natur.

Sjekk i Artskart, Naturbase og kommunens kartbaser 14.06.2023 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Plassering og høyde

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Støttemurer er plassert nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Det foreligger nabosamtykke fra berørte eiendommer for plassering av tiltak. Se pkt. Andre forhold – avstandserklæringer. Kommunen godkjenner plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Høydeplassering definert som overkant gulv underetasje fastsettes til kote + 162,20 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Adkomst

Avkjørselstillatelse er godkjent 02.01.2023, vår ref. BYGG-22/01578-9.

Ta kontakt med veimyndighet for befarings av avkjørsel. Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Vann og avløp, overvann

Akseptert søknad om vann- og avløpsarbeid med merknader datert 04.10.2022, fattet av

Miljøteknikk foreligger i saken, vår ref. BYGG-22/01578-7.

Blaker Vannverk SA bekrefter at det kan leveres vann til omsøkt tomannsbolig på tomt G.nr.311, B.nr.44, Varpet 11., vår ref. BYGG-22/01578-7.

VA-planen er utarbeidet av Norconsult og Blaker Vannverk har godkjent denne planen.

Slokkevannskapasitet og manøvrering av redningsbil

Det forutsettes at slokkevannskapasitet og manøvrering av redningsbil, jf. TEK17 §§ 11-10 og 11-17 er avklart med NRBR.

Uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuksikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Geoteknikk

Ansvarlig søker har gitt følgende vurdering i saken:

"Tomten består av fjell så det skal ikke være nødvendig med geologisk uttalelse selv om eiendommen ligger under marin grense, se vedlagte bilder av eiendommen som viser forekomster av fjell..."

Kommunen legger søkers vurdering til grunn.

Støy

Eiendommen ligger i støysone gul. Støyrapport utført av ApiAku Lars Oftedahl datert 25.11.2022 foreligger i saken.

Foretaket ApiAku Lars Oftedahl har erklært ansvar for ansvarsområde prosjekterende støy i tiltaksklasse 1.

Ovennevnte støyrapport konkluderer med at *"planlagt tomannsbolig vil få tilfredsstillende lydnivå under anbefalt grenseverdi på 55 dB Lden på utearealer/MUA med en lav støyskjerm. Beregnet lydnivå ved alle fasader er også under 55 dB Lden. Det er ikke nødvendig med spesielle lydkrav til vinduer eller yttervegger. Se kapittel 5 for nærmere beskrivelser."*

Forurenset grunn

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

Avfallshåndtering

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

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

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket utløser krav av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse og disse dokumentene skal foreligge tiltaket og være tilgjengelig for tilsyn, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, 9-7 og 9-9. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Dispensasjon

Plassering av støyskjermen er i strid med regulert byggegrense mot fylkesvei. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 fra byggegrense mot fylkesvei.

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

Søkers begrunnelse

"Støyrapport utarbeidet av ApiAku Lars Oftedahl viser at eiendommen må støy skjermes for å komme under lovlige verdier for støy. I støyrapporten konkluderes det med at det må oppføres en støyskjerm med høyde på 1,6m mot riksveien, og anbefalt plassering av denne er 1m fra eiendomsgrense mot fylkesvei. Kotehøyde for vegg er 165,0 moh i bunn og 166,6 moh i topp av vegg, veggens total lengde blir på 30,0m Vegg er tenkt oppført med stående treverk skledning som fasade mot vei.

Siden støyskjermingen blir oppført 1m fra eiendomsgrense mot fylkesvei så kommer den utenfor lovlig byggegrense mot fylkesvei. Vi søker derfor dispensasjon om å sette opp støyskjermingen som anbefalt i støyrapport. Se vedlagt situasjonskart for plassering av støyskjerm samt snitt tegning (snitt C - C) som viser kotehøyder og høyde på vegg i forhold til terreng og eiendomsgrenser. Veggens lengde og avstand til senter fylkesvei vises på situasjonskartet."

Kommunens vurdering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønner kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste

folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

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

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er i forhold til vei og vedlikehold, og skal forhindre at tiltak kan ha negativ påvirkning på sikt og fri ferdsel. I dette tilfelle har Viken Fylkekommune uttalt seg positiv og vil ikke motsette seg dersom kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense langs fv. 175 Fjukveien for å oppføre støyskjerm i tråd med situasjonskart datert 17. november 2021.

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

Fordelen med å gi dispensasjon er at eiendommen får tilfredsstillende støykraft. Ulempen ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei er at bestemmelsens tyngde kan svekkes.

Kommunen legger opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt.

Etter en helhetlig vurdering er det kommet til at fordelene ved å gi dispensasjoner veier tyngre enn ulempene, og formålet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei innvilges.

Konklusjon

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

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser. Kommunen godkjenner søknaden om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasje, støttemur og støyskjerm.

Foretak - Ansvar

Gjennomføringsplan versjon 3 datert 14.06.2023 er gjenstand for denne tillatelsen, vår ref. BYGG-22/01578-15.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

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

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

Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og reguleringsplanens bestemmelser følges opp.

Gebyr og informasjon

Gebyrer

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

Tilknytningsavgift og årsavgift

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

Det opplyses om at nybygg er pålagt å montere vannmålere.

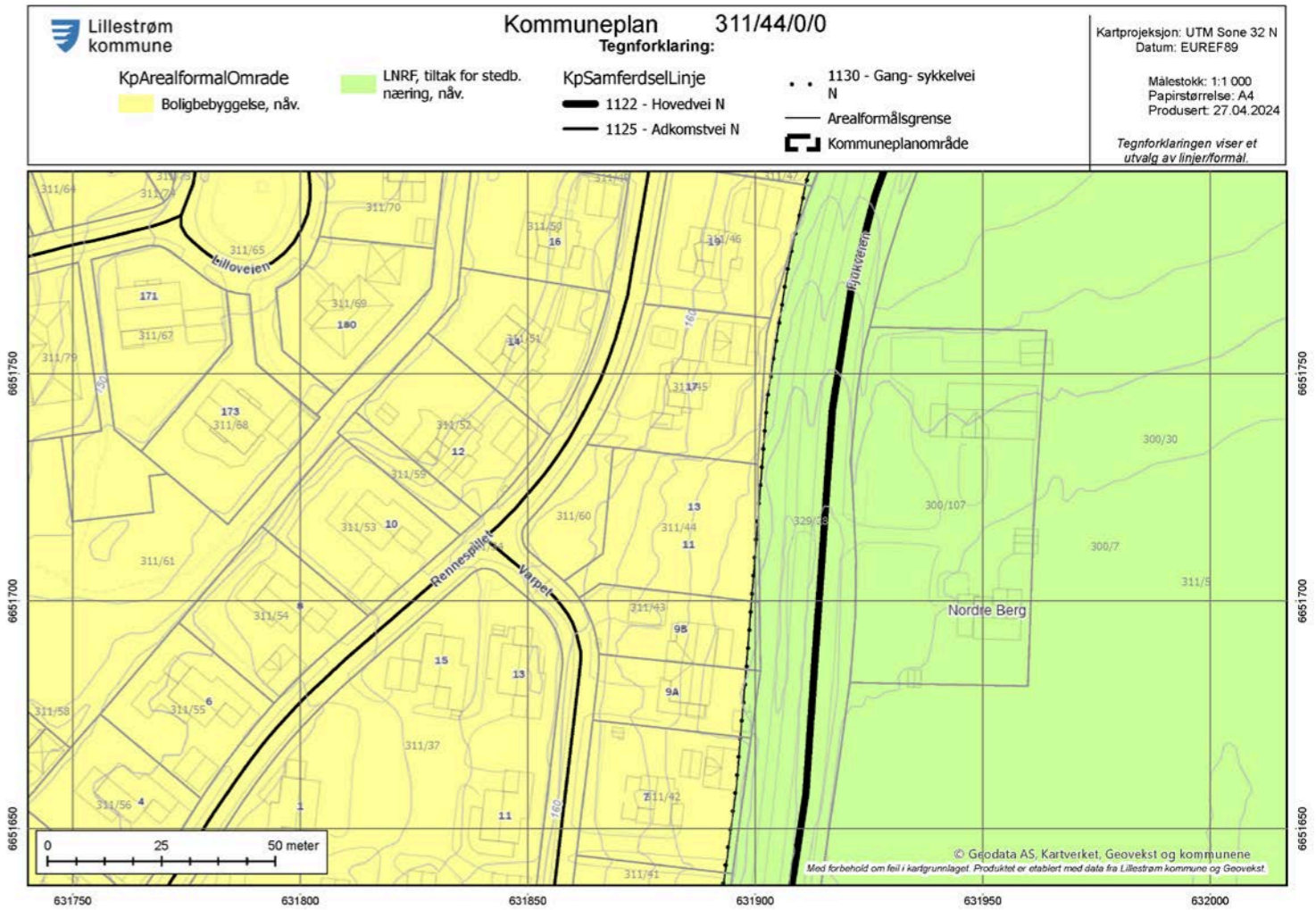
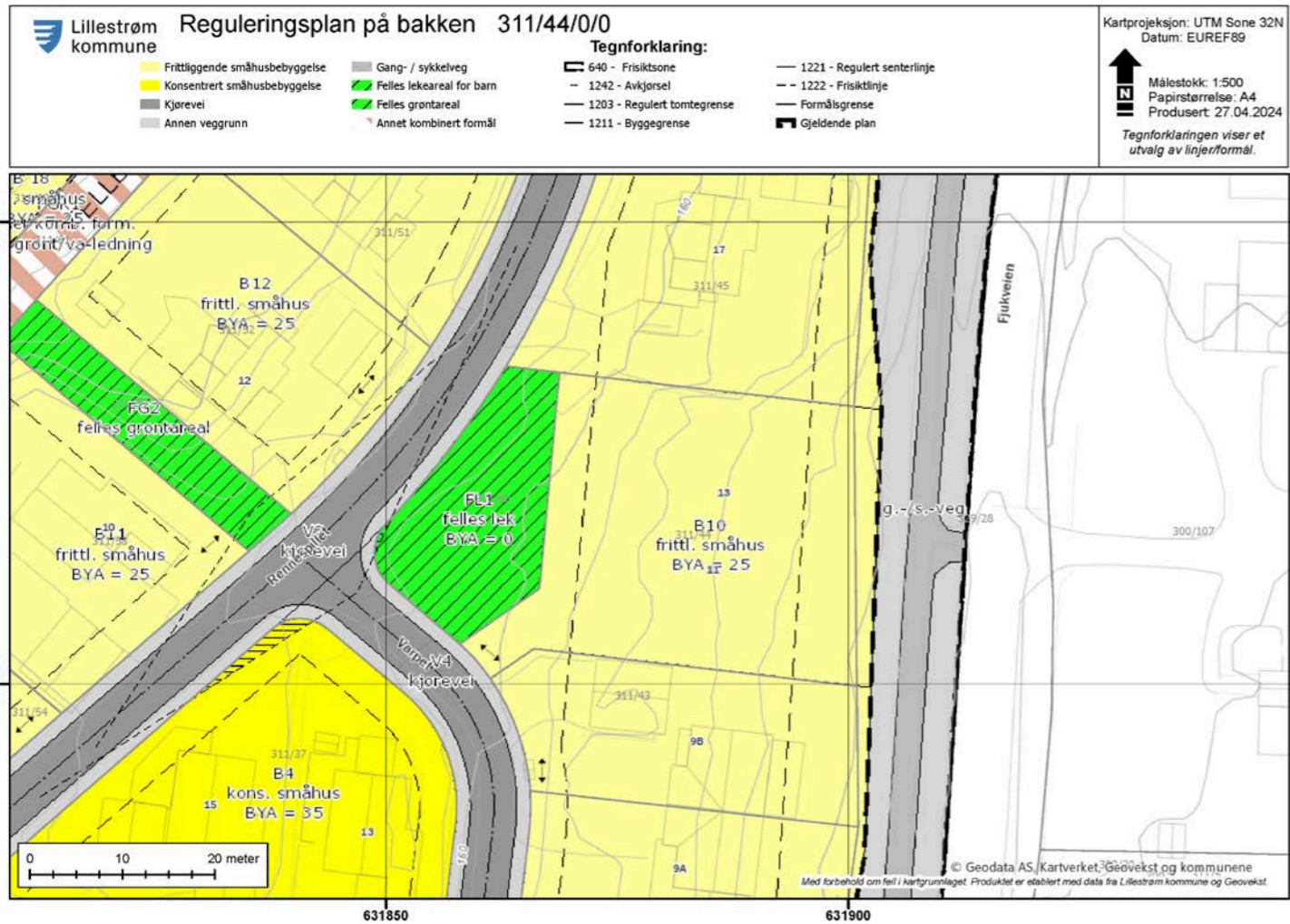
Med hilsen

Randi Skjelle
Seksjonsleder

Maria Røising
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Tommy Brenna
VIKEN FYLKESKOMMUNE



Nabolagsprofil

Varpet 11 - Nabolaget Hogsetfeltet - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶	Hellne Linje 367, 370A, 370B	4 min 🚶 0.3 km
🚶	Blaker stasjon Linje R14	6 min 🚶 5.6 km
✈️	Oslo Gardermoen	39 min 🚶

Skoler

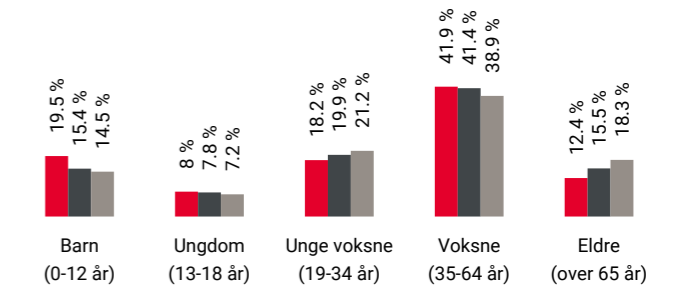
Blaker skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 20 klasser	10 min 🚶 9.4 km
Sørumssand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 🚶 9.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	17 min 🚶 18.1 km

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

📊 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



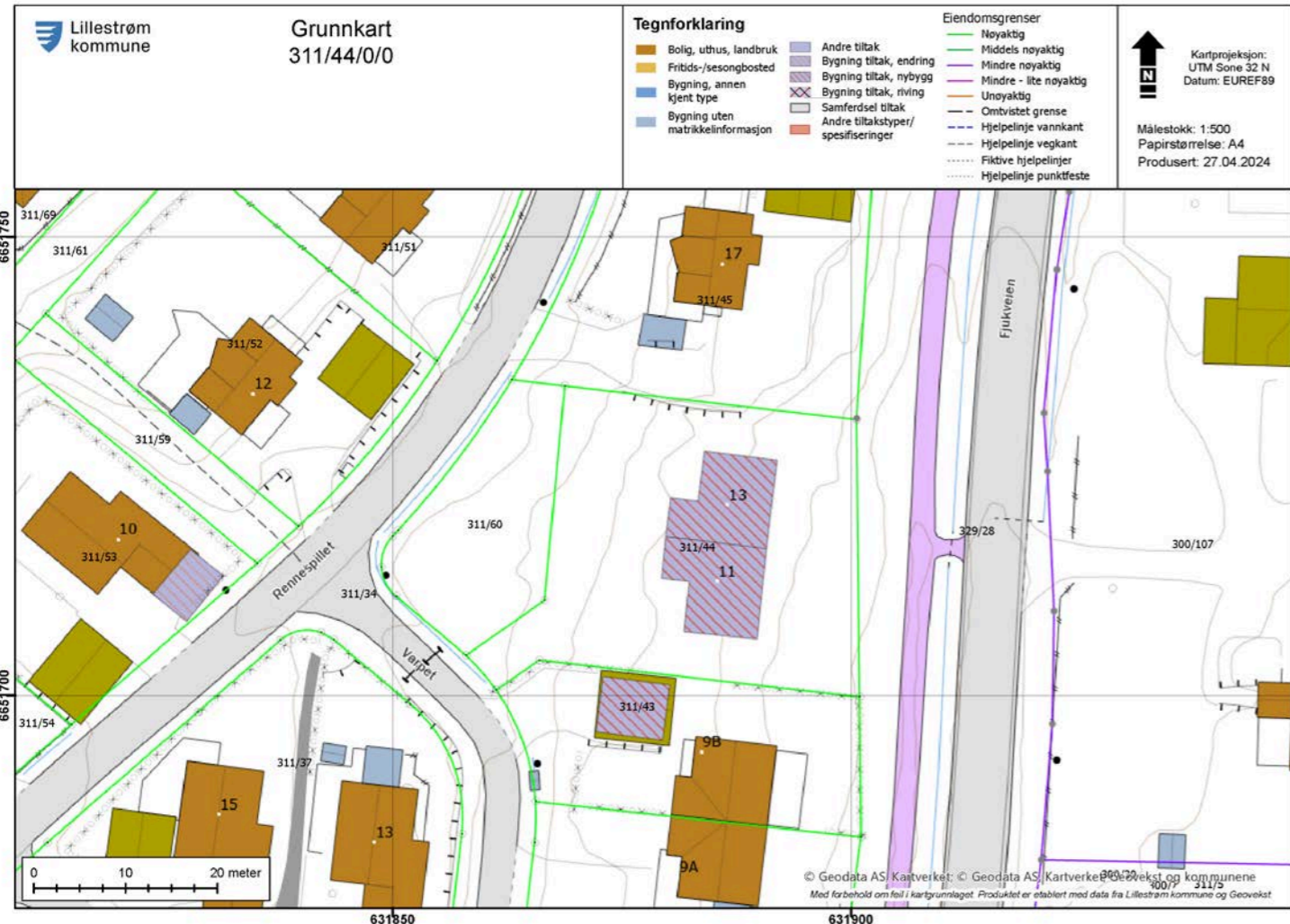
Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hogsetfeltet	1 071	429
🟤 Lillestrøm kommune	89 095	38 373
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blaker barnehage (1-5 år) 57 barn	20 min 🚶 1.4 km
Camembert'n Kanvas-barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 🚶 4.9 km
Ekeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 🚶 6.8 km

Dagligvare


Joker Blaker Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 0.6 km
---	-------------------



Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

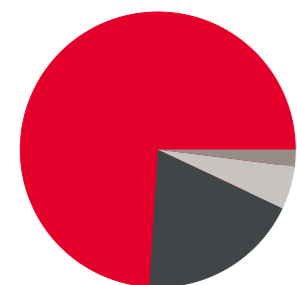
 Støynivået
Lite støynivå 90/100





 Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

-  Hogsetgrenda ballplass
Ballspill 17 min 
Ballspill 1.3 km
-  Blaker barneskole
Aktivitetshall, ballspill 20 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.4 km
-  Spenst Sørumsand 10 min 
-  Trento Sørumsand 11 min 

Boligmasse

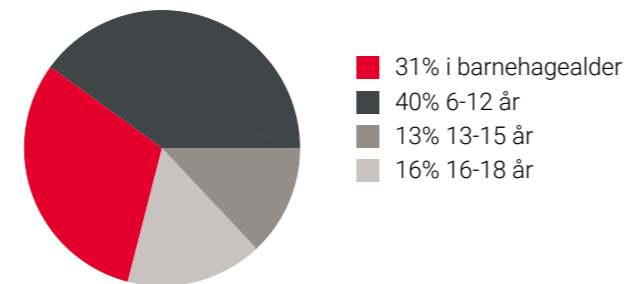


-  74% enebolig
-  19% rekkehus
-  2% blokk
-  5% annet

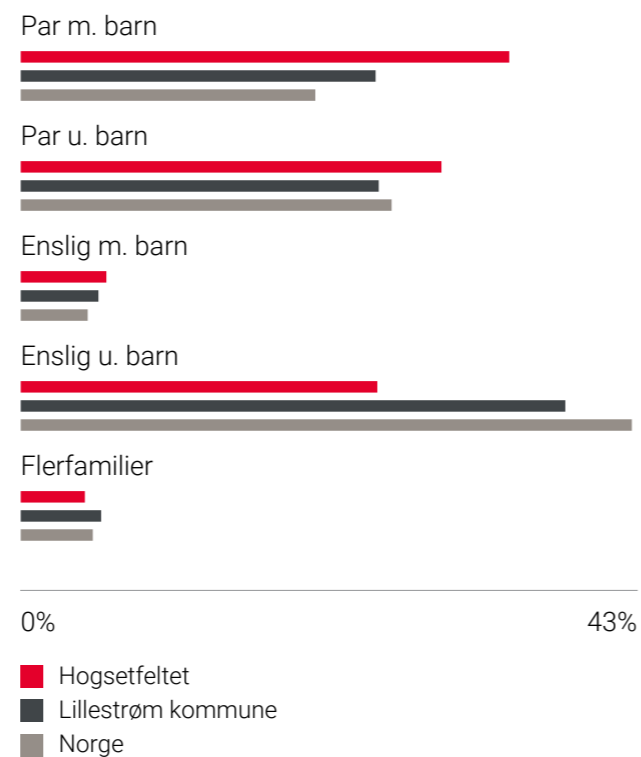
Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 10 min 
-  Aurskog apotek 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

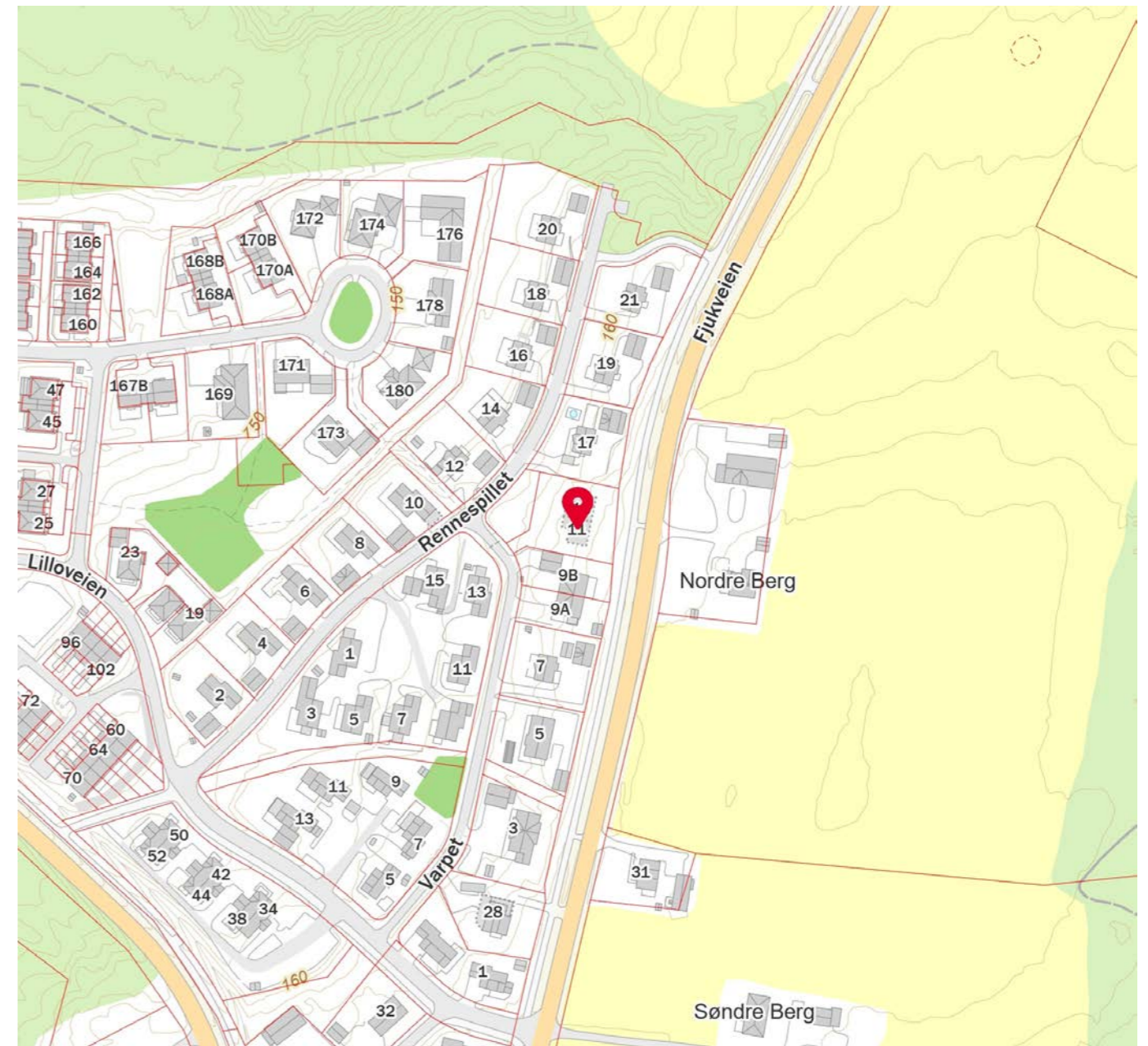
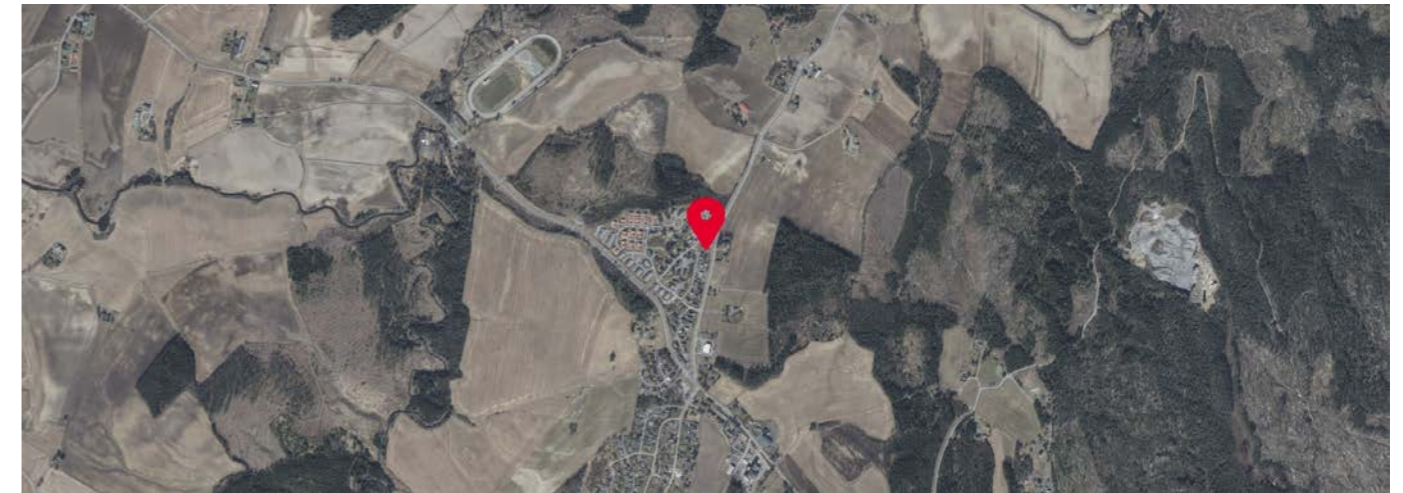


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Varpet 11 og 13
1925 BLAKERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer: 1106240101

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.06.2024

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