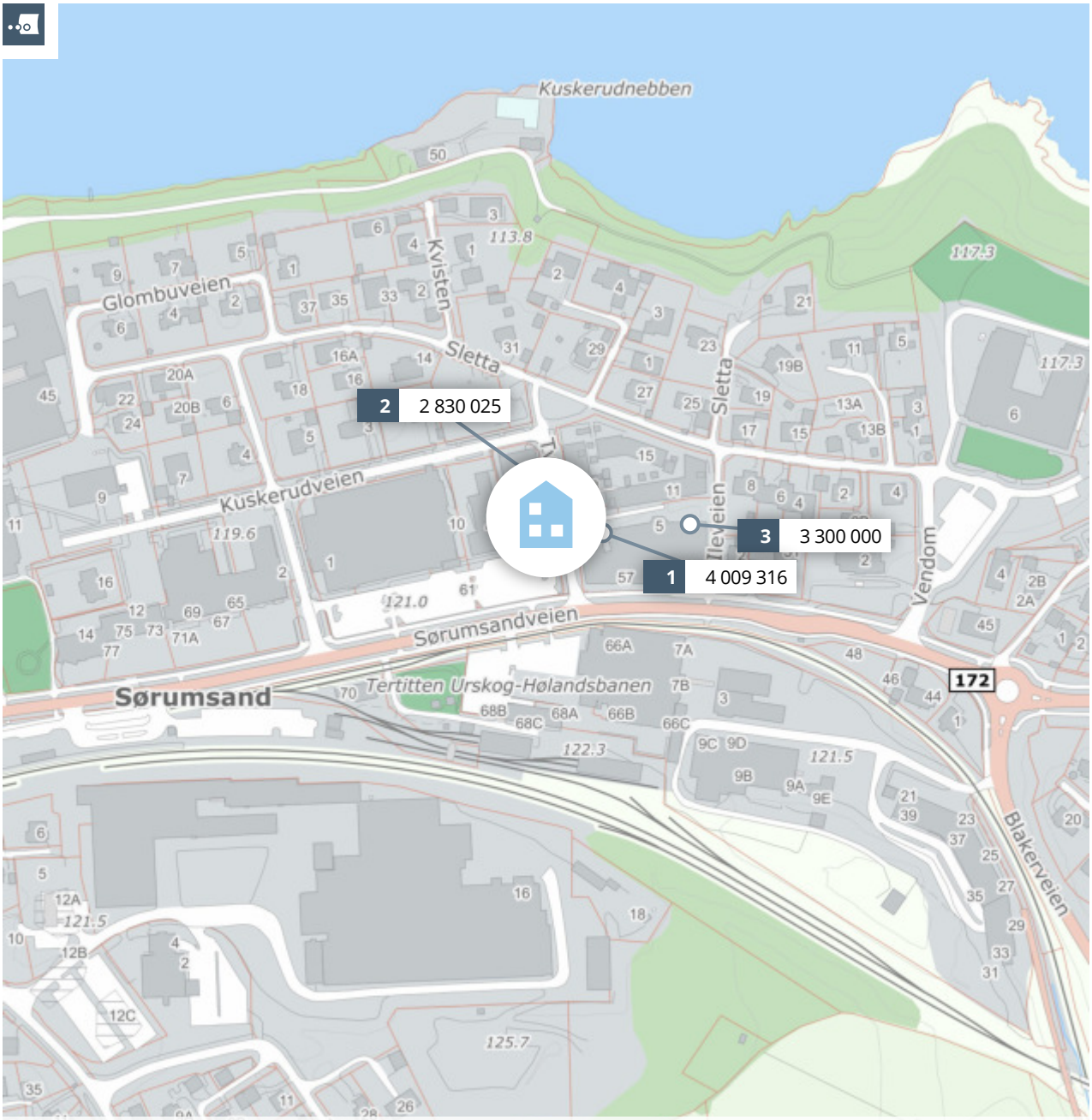
TVERRVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Info fra BORI
Husordensregler
Vedtekter
Innkalling til gen.forsamling 28.03.2023
Protokoll fra gen.forsamling 28.03.2023
Info fra Lillestrøm kommune
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

TVERRVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 06.06.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tverrveien 2, 1920 SØRUMSAND

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2009

GNR 246 BNR 63 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3030 LILLESTRØM GRUNNKRETS KUSKERUD

Verdivurdert til

2 450 000

730 025	3 180 025	63 600
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	50 m²
BRA	50 m²
Byggeår	2009

Fellesutgifter	8 072
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tverrveien 3 61 m² 2020 4. etg 2 sov			30.05.2022	4 000 000	**4 000 000**	9 316	4 009 316	**65 726**
2	Tverrveien 4 48 m² 2008 2. etg 1 sov			30.01.2023	2 100 000	**2 100 000**	730 025	2 830 025	**58 959**
3	Tverrveien 7 44 m² 2020 4. etg 1 sov			03.03.2023	3 300 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**75 000**

Pen 2-roms med garasjeplass, fransk balkong og heis. IN-ordning. Felles v.v. og fyring. Felles takterasse. Nær "alt".

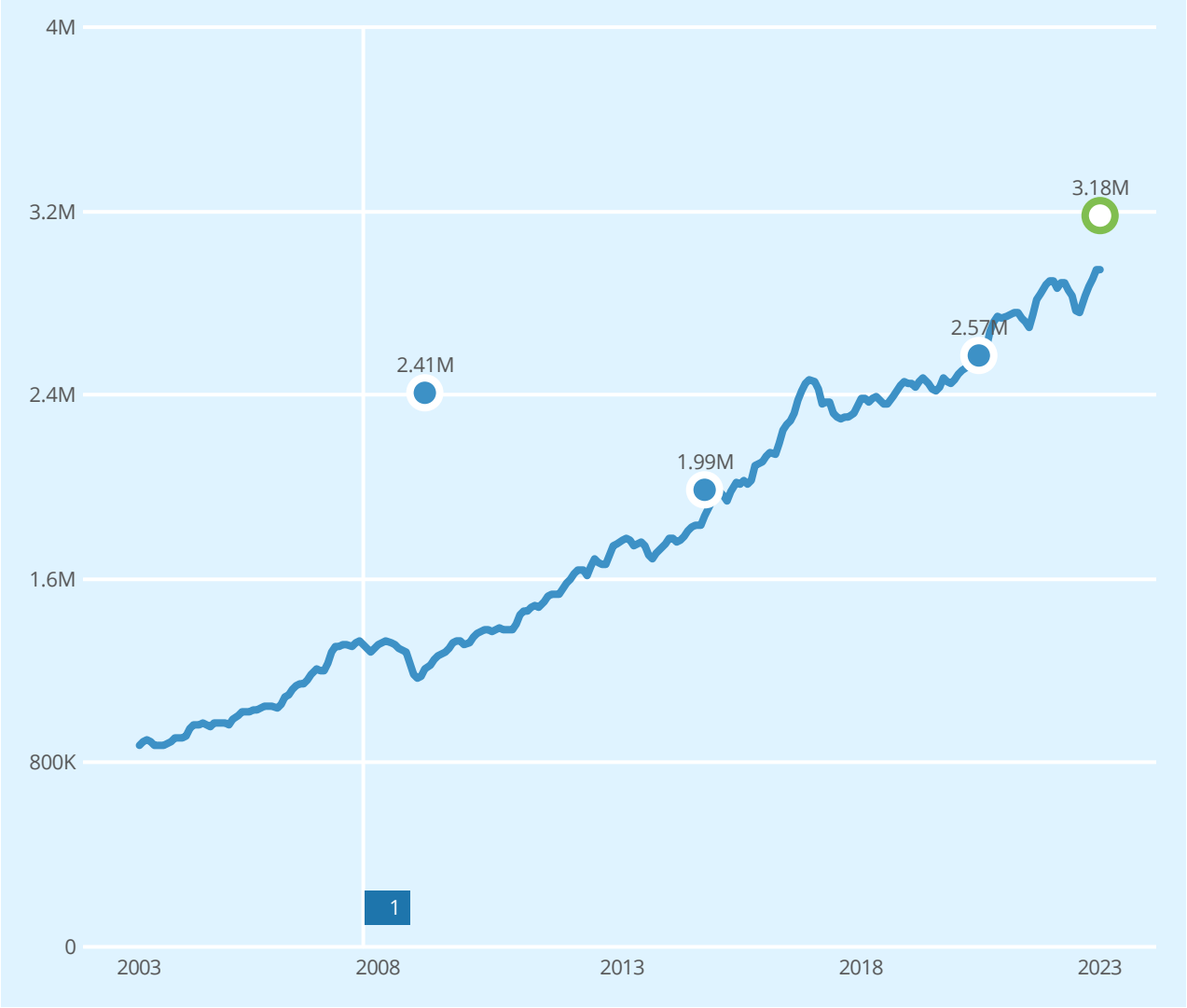
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.10.2022		24.10.2022	-	300 000	-	300 000	2
17.11.2020		15.12.2020	-	1 750 000	822 626	2 572 626	
06.11.2020	12.11.2020		1 677 374	1 750	822 626	824 376	3
09.01.2015	20.01.2015	24.02.2015	990 000	960 000	1 026 324	1 986 324	
09.02.2009		09.02.2009	-	540 000	1 870 000	2 410 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KUSKERUD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

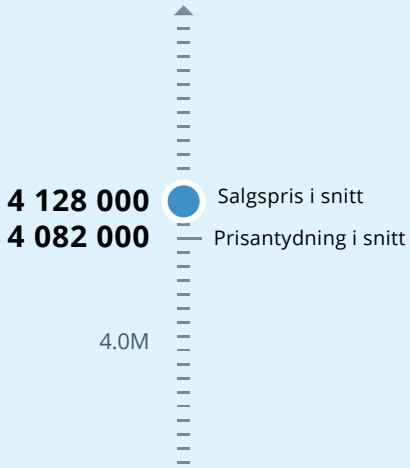


Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i KUSKERUD grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

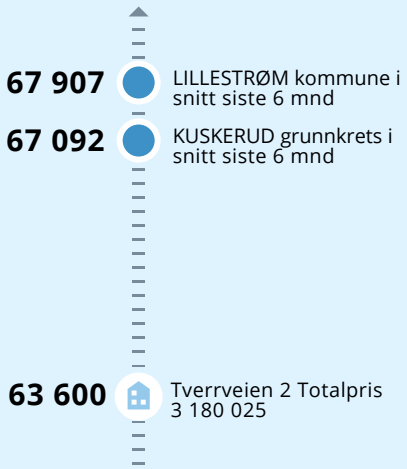


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

TVERRVEIEN 2, 1920 SØRUMSAND

Gnr: 246 Bnr: 63 Seksjon: 2
3030 LILLESTRØM kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring:	28/05/2023
Utskriftsdato:	31/05/2023
Oppdragsnummer:	94264
Referansenr:	

MARTIN JENSEHAUGEN SJØNNESEN
ms@takseringnorge.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940).
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DO94264

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i garasjeanlegg.
Leiligheten ligger i 3. etasje med fransk balkong.

Andelen disponerer i følge eier en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet med teglsteinsfasade. Yttertak flatt oppforet betongdekke takket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2009, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Det er i følge eiere ikke gjort noen større oppgraderinger i den senere tid.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Caroline Odden
Takstmenn:	Martin Jensehaugen Sjønnesen
Befaring/tilstede:	Eiere: Caroline Odden & Øyvind Nordeide Hjartnes, Takstmann: Martin Jensehaugen Sjønnesen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3030 LILLESTRØM Gnr: 246 Bnr: 63 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2382 m^2
Eierbrøk seksjon:	2162 / 3105
Hjemmelshaver:	Tverrvegen 2 Og 4 Borettslag
Adresse:	Tverrveien 2, 1920 SØRUMSAND

Andelsleilighet

Selskap:	TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	993 384 461
Forretningsfører:	BORI BBL
Eier:	Øyvind Nordeide Hjartnes og Caroline Odden
Andelsnummer:	13

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/05/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	27/05/2023		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Forretningsfører	30/05/2023	Fellespolise for borettslaget Protector AS Polisenr. 2794878	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon.		
Ambita infoland	25/05/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2009

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
3. etasje	50	50	0
Sum bolig:	50	50	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Eier opplyser om at det er observert kre på badet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Noe slitasje foran balkongdør. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Største avvik ved en avstand på 2 meter er målt i stue, avviket er målt til 4 mm. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Nørdøstvendt fransk balkong med adkomst fra stue. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettlagets ansvarsområde. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap i soverom, entré og stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i himling i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i himling i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg med fordelerskap i entré.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen gjelder anlegget i leiligheten, og er vurdert ut ifra alder og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Felles varmeanlegg er ikke vurdert, da dette krever spesiell kompetanse. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på anlegget i sin helhet. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeår.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

En sprekk i flis bak vaskemaskin.

Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap.
Speil og belysning over servant.
Sykeskrin på vegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse:	Varmekabler i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.
Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.
Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.
TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.
TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	24230202

Adresse	Tverrveien 2		
Postnummer	1920	**Poststed**	SØRUMSAND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	4764131
Selger1fornavn	Caroline	**Selger1etternavn**	Odden
Selger2fornavn	Øyvind Nordeide	**Selger2etternavn**	Hjartnes

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

Hvis ja, beskrivelse: Sprekk i en flis under vaskemaskinen

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:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.05.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: På badet

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, tømrerarbeid 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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.05.2023

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 ihht 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 næringseiendom
- 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).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.05.2023

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 tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hjartnes, Øyvind Nordeide

Signert av

Odden, Caroline

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.05.2023

INFO FRA BORI

Opplysninger ved salg av enhet nr. 2304 tilknyttet 320 TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG

Eier(e)

Øyvind Nordeide Hjartnes, Caroline Odden

Enhet

Adresse: Tverrveien 2, 1920, SØRUMSAND	**Enhet:** 2304	**Etasje:** Floor3
Garasje/Parkering:	**Oppr. ant. rom:** 2	**Andelsnr./Seksjonsnr:** 13

Felleskostnader: 8072 (Månedlig)

Fakturalinje	2023-05	2023-06	2023-07
Avdrag IN 1	2 859,04	2 859,04	2 859,04
Felleskostnader	2 534,33	2 534,33	2 534,33
Garasje	126,00	126,00	126,00
Renter IN 1	2 553,34	2 553,34	2 553,34

Fellesgjeld: (hvis fellesgjeld)

Bank	Type	Info pr	restgjeld	Terminer/år	Lopetid
Nordea Bank ABP - 3.700%	Annuitetslån (IN)	31.12.22	11 060 711,00	2	30.05.12 - 30.06.38

Boligens andel fellesgjeld (hvis fellesgjeld)

Bank	Type	Info pr	andel renter pr mnd	andel avdrag/mnd	Andel_gjeld
Nordea Bank ABP - 3.700%	Annuitetslån (IN)	31.12.22	2 281,00	2 856,00	730 025,00

Boligselskapet

Boligselskap: 320 TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG	**Forsikring:** Protector AS 2794878	**Sikringsordning:** Selskapet er medlem av sikringsordningen
Antall enheter: 27	**G.nr/B.nr:** 246 / 63	**Kommunenr:** 3030
Festet tomt: Nei	**Dyrehold:** For regler om dyrehold, se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt eventuelt styret.	

Merknader

Merknad
Dyrehold skal godkjennes av styret iht. gjeldende Husordensregler
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av sin fellesgjeld 2 ganger pr. år - pr. 30/6 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS: Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.
Beregnet innfridd 30.12.2038

Forretningsfører

BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM, tlf.: 63890200, e-post: firmapost@bori.no

HUSORDENSREGLER

TVERRVEGEN BRL

Husordensregler

Innledning

Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene kan endres av styret.

Generelt

Andelseierne er ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Eventuell dekning ved skade på eiendommen kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.
Andelseier har ansvar for egen leilighet inkludert røropplegg og elektrisk anlegg. Eventuelle endringer må utføres iht. offentlige forskrifter. Ingen må benytte felles trapperom for lagring av sykler, ski, kjelker eller andre større gjenstander.
Det må ikke plasseres gjenstander, ledninger eller annet som blokkerer fullstendig stenging av branndører fra trapperom inn til hver etasje.
Det er ikke anledning til å sette opp egne fastmonterte antenner, markiser, persienner, reklameskilt og lignende uten styrets godkjenning.
Inngangsdørene og dør til garasje skal være låst.
Hver enkelt er ansvarlig for plassering av sine eiendeler slik at de ikke skader eller er til ulempe for andre beboere eller tredjeperson.

Styret kan i konkrete tilfeller gi dispensasjon fra gjeldende regelverk

Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **leveres** skriftlig og underskrevet.

Bruksoverlating

Søknad om utleie av egen bolig sendes styret via Boligbyggelaget Romerike, BORI. Kontrakten skal være godkjent av styret før oppstart av leieforhold.

Ved bruksoverlating skal kontrakt inngås mellom andelseier og leietaker. Kopi av denne legges ved søknaden.

Nødvendig dokumentasjon og skjemaer fås ved henvendelse til BORI.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 06.00. Klager på støy må rettes til støyende beboere. Hvis ikke dette hjelper, skal klager rettes til styret.

TVERRVEGEN BRL

Søppel

Søppelrommet skal bare brukes for husholdningsavfall og papir/papp. Dette må pakkes forsvarlig. Kartonger, esker og papp må flatpakkes. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig avfall i søppelrommet. Spesialavfall og større ting er den enkelte beboers ansvar å få levert på godkjent deponi. Alle må hjelpe til å holde søppelrommet ryddig. Oppbevar ikke søppel i fellesområdene.

Det må ikke parkeres utenfor søppelrom. Renovatøren vil da reise ute å ta med seg søpla.

Røyking

Det er ikke lov å røyke i innvendige fellesområder. Ved røyking på egen terrasse eller fellesveranda må det påses at sigaretter og sneiper ikke kastes ned fra veranda.

Grilling og grilltilbehør

Det kan ikke benyttes kullgrill i borettslaget.

Iht. brannforskriftene skal det ikke oppbevares gassbeholdere i garasjeanlegget eller i kjellerboder. Gassbeholdere kan oppbevares på balkongen med god lufting og skjermet mot direkte sollys. Ha brannslokkingsapparat lett tilgjengelig ved grilling.

Markiser og persienner

Beboere som ønsker det, kan for egen regning montere markiser eller persienner på balkongen. På vinduer som ikke er på balkongen, tillates kun persienner. For at borettslaget skal få et best og mest mulig helhetlig utseende, skal det kun brukes produkter som er godkjent av borettslaget.

Fellesveranda

Fellesveranda kan brukes av alle beboere i borettslaget. Alle har et ansvar for at møblement og andre ting som står på veranda blir håndtert på forsvarlig måte og at det er ryddig når verandaen forlates Det er ikke anledning til å arrangere privatsamlinger på fellesverandaen uten forhåndsgodkjenning fra styret. Søknad sendes styreleder i god tid før et eventuelt arrangement.

Garasjer

Ved utleie av garasjeplasser til andre enn andelseiere i borettslag skal søknad sendes styret for godkjennelse. De som leier garasje skal ikke ha nøkkel til inngangsdørene, de skal bruke garasjeporten. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for søppel.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret.

Vedtatt 09.05.11

P. A. Ruud, Styreleder

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
TVERRVEGEN SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet
i medhold av lov om eierseksjoner og revidert i årsmøte 04.04.2018

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Skedsmo kommune, og sameiets navn er Tverrvegen Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30. oktober 2007.

Bebyggelsen og tomten gnr. 46 bnr. 63 i Sørum kommune, ligger i sameie mellom de 2 seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjon 1 eller 2 med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen, dvs. fasader med vinduer og ytterdører, yttertak og alle bærende deler av bygningen samt garasjekjeller eks. trapperom/heis. Trapperom, forganger til leilighetene og heiser er del av seksjon 2, samleseksjon bolig. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til den enkelte seksjon, og elektrisitet frem til avgrening til seksjonene er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet består av en næringsseksjon (snr. 1) og en samleseksjon bolig (snr. 2).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonens areal i samsvar med seksjoneringsbegjæringen.

Stifteren legger til grunn at all administrasjon av sameiet, så som økonomisk, teknisk og administrativ forvaltning kan finne sted i den administrasjon som samleseksjon bolig (snr. 2) er tilknyttet, dvs. i borettslaget. Det legges til grunn at eier av seksjon nr. 1 og 2 skal samarbeide om løpende felles drift og vedlikehold etter lov og vedtekter. Samleseksjon bolig skal ha rett til å innkreve månedlig á konto felleskostnader til dekning av løpende drifts-, og vedlikeholdskostnader fra næringsseksjonene.

Det skal avholdes styremøter i sameiet etter behov og avholdes årsmøte når en av partene krever det. Her tas de nødvendige beslutninger, men sameiet vil ikke ha et eget regnskap da den daglige driften forestås av borettslaget.

Dersom en seksjonseier krever det, skal sameiet, dets vedtekter og tinglyst seksjoneringsbegjæring registreres i Foretaksregisteret og økonomisk, administrativ og teknisk drift av eiendommen overtas da av sameiet.

Så lenge administrasjonen av sameiet finner sted i borettslaget, skal representanter for seksjon 1 kunne møte og ha talerett på borettslagets generalforsamlinger, dog gjelder dette kun når saker som berører seksjon 1 skal behandles.

Samleseksjon bolig har rett til å beregne seg et honorar som belastes næringsseksjonene for det økonomiske og administrative arbeid som samleseksjonen utfører på vegne av sameiet og næringsseksjonen. Av praktiske årsaker faktureres dette honoraret direkte fra forretningsfører til næringsseksjonen. Størrelsen på honoraret etter nærmere avtale.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
En seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel disse vedtekters § 6 om meldeplikt.

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av den andre seksjonen. Samleseksjon bolig må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål.

Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten styrets tilslutning. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre eiere (brukere) unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering av biler, motorsykler og sykler. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Det er ikke tillatt å holde husdyr. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret i borettslaget samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å lufte dyrene på fellesarealene.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Det presiseres at ventilasjonsanlegget for næringslokalene eies av seksjon 1 og ventilasjonsanlegget for boligene eies av seksjon 2. Eksempler på felleskostnader er premie for forsikring av bygningene, vedlikehold av bygget som sådan, forretningsførsel, revisjon med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser. Årsmøtet fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles innad i sameiet etter en brøk som beregnes ut i fra sameiebrøken.

Det gjøres følgende unntak fra denne fordeling:
1. Utgifter til boligdelenes vinduer og ytterdører dekkes av samleseksjon bolig
2. Utgifter til næringsdelens vinduer, ytterdører og porter dekkes av næringsdelen.
3. Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget dekkes med 20 % av boligdelen og 80 % utifra antall plasser den enkelte seksjon har bruksrett til. Det skal føres eget regnskap for garasjekjelleren.
4. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5. Fjerning av tagging/graffiti fordeles mellom de 2 seksjonene etter sameiebrøk.

Det er inngått avtale mellom borettslaget og et energimålingsselskap (heretter kalt EMS) om fordeling av kostnader for energi. Næringsseksjonen har eget abonnement for strøm, men ikke for fjernvarmeleveranse. Borettslaget skal være abonnent, dvs. inngå avtaler for leveranse av fjernvarme til hele bygget, og for leveranse av strøm og nettleie til fellesanlegg og boligseksjonen. Den enkelte leilighetseier skal ikke inngå avtaler om nettleie, leveranse av strøm eller fjernvarme.
EMS mottar hovedfaktura fra netteier, strømleverandør og fjernvarmeleverandør. EMS krever inn midler til å betale disse hovedfakturaene etter følgende fordeling:

EMS fakturerer på vegne av borettslaget direkte til eiere av leiligheter for leilighetens forbruk av vannbåren varme, varmtvann, strøm og nettleie.

EMS fakturerer på vegne av borettslaget til borettslaget ved forretningsfører for borettslagets forbruk av vannbåren varme, varmtvann, strøm og nettleie i boligdelens fellesanlegg, samt for andel av energitapet i fordelingsanlegget for vannbåren varme og varmtvann fordelt etter sameiebrøk. EMS fakturerer på vegne av borettslaget til borettslaget ved forretningsfører for forbruk av vannbåren varme, varmtvann, strøm og nettleie i garasjekjeller. Forretningsfører sørger for viderefordeling på næringsseksjonen og leilighetene i tråd med §3, pkt. 3.

EMS fakturerer på vegne av borettslaget til eier av næringsseksjonen for næringsdelens forbruk av vannbåren varme og varmtvann, samt for andel av energitapet i fordelingsanlegget for vannbåren varme og varmtvann fordelt etter sameiebrøk.

Så lenge administrasjonen av sameiet finner sted i borettslaget vil borettslaget være abonnent for felles strøm, nettleie og fjernvarmeleveranse, men skulle sameiet overta administrasjonen skal sameiet også overta som abonnent for energileveransene og som avtalepart overfor EMS.

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

Hver av sameierne har panterett i seksjonen for krav mot den andre sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til 3 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 24, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hvert halvår. Årsmøtet fastsetter størrelsen på á akontobeløpet som antas nødvendig for dekning av felleskostnadene.

§ 4. VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkonger/terrasser. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vindusruter. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utskifting av vinduer er derimot et felles anliggende. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.
For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikrings-/fordelingsskap.

4.2 Fellesarealene/bygningene
I medhold av esl. § 20 annet ledd fastsettes det at eierne i fellesskap skal besørge og bekoste alt bygningsmessig vedlikehold som ikke påhviler den enkelte seksjonseier, herunder vedlikehold av felles tekniske installasjoner og anlegg inne og ute, samt fellesarealer.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, dog slik at utgiftene fordeles og dekkes av sameierne i samsvar med § 3 og § 4.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Seksjonseierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

4.3 Ansvaret utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

4.4 Særskilte forhold rundt adkomster og naboer
Som en forutsetning i byggesaken skal eiendommen gnr 46, bnr 202 ha adkomst til egen parkeringskjeller via nedkjøringsrampen på eiendommen gnr 46, bnr 63 når eiendommen gnr 46, bnr 202 evt. påbygges i fremtiden. Forutsetning for bruksretten til nedkjøringsrampen er at andel av drift - og vedlikeholdsutgifter for nedkjøringsrampen dekkes av gnr 46, bnr 202 fra det tidspunkt de tar i bruk nedkjøringsrampen. Felleskostnader relatert til nedkjøringsrampen dekkes forholdsmessig mellom eiendommene i forhold til antall parkeringsplasser.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE
Overdragelse av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

§ 7 STYRET
Styret skal bestå av to medlemmer og to personlige varamedlemmer. Eier av seksjon 1, næringsseksjonen, utpeker ett styremedlem og ett varamedlem. Eier av seksjon 2, samleseksjon bolig, utpeker styreleder og ett varamedlem.

I forbindelse med oppnevning av styremedlemmer fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, i h t lov om eierseksjoner, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet skal saken oversendes til behandling i årsmøte.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Det skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9. SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Begge seksjonseiere har rett og plikt til å delta i årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når en seksjonseier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ref vedtektenes § 1.
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene. Når det gjelder saker som kun angår andelseiere i boligseksjonen, har næringsseksjonene ikke stemmerett.

§ 12. OM ÅRSMØTET
Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg på årsmøtet.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av næringsseksjonen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP
Ref vedtektenes § 1.
Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER - PARKERINGSPLASSER:
Det gis enerett til bruk til 2 parkeringsplasser i garasjekjeller til seksjon 1, næringsseksjonen.
Det gis enerett til bruk til 33 parkeringsplasser i garasjekjeller til seksjon 2, samleseksjon bolig.

Styret kan etter søknad omfordele bruken av parkeringsplassene i garasjekjelleren.

14-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

14-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (gjelder kun om det er krav i byggetillatelse for opprettelse av HC-plasser)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 15 ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER - BODER:
Alle boligseksjonene er gitt enerett til bruk i til minimum en bod hver i garasjekjelleren.

§ 16 RETT TIL BRUK AV TRAPP OG HEIS
Begge trapperommene er del av seksjon 2, samleseksjon bolig. Eier av seksjon 2 plikter likevel å gi ansatte i seksjon 1 adgang til trapp og heis mellom 1. etasje og kjeller.

§ 17 FORRETNINGSFØRER
Ref vedtektenes § 1.
Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Årsmøtet kan samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. § 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner av 26.06.2017.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, montering av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad/byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 22 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring. Næringsdelen tegner egen glassforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 25 SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn skal eventuelt erstatningsbeløp fordeles etter den enkelte seksjons markedspris.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør årsmøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i hht. nærværende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

----ooooOOOOoooo----

INNKALLING TIL GEN.FORSAMLING 28.03.2023

Innkalling til ordinær generalforsamling 28.03.2023 for Tverrvegen 2 og 4 Borettslag.

Møtested: Lillestrømbibliotekene, Sørumsand
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler. Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, navnefortegnelse, protokollvitner, og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsberetning 2022
Sak 3: Årsregnskap 2022
Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte
Sak 5: Innkomne forslag
Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Sak 2: Styrets årsberetning 2022

Forslag til vedtak
Det foreslås å vedta årsberetningen for 2022.

Sak 3: Årsregnskap 2022

Forslag til vedtak
Det foreslås å godkjenne årsregnskapet for 2022.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at det positive årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Forslag til vedtak
Det er foreslått kr. 60 000 som styrehonorarer. Dette fordeles internt av styret.

Sak 5: Innkomne forslag

Det har ikke kommet innkomne forslag.

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

A) Valg av leder for ett år.
B) Valg av ett styremedlem for to år.
C) Valg av ett varamedlem for ett år.
D) Valg av valgkomité for ett år.
E) Valg av én delegat og én varadelegat til BORIs generalforsamling.

Valgkomitéens innstilling ligger vedlagt.

Tverrvegen 2 og 4 Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Per Anders Ruud	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Tor Åsum	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Kim Karlsen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

	: Rune Gjelsvik	(valgt for 1 år i 2022)

Delegerte til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

	: Per Anders Ruud	som delegert

Valgkomite for 1 år ble valgt: Else Egedahl, Astrid Teie og Åshild D Åsum.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Tverrvegen 2 og 4 Borettslag ble stiftet 8/11/2008 og har organisasjonsnummer 993384461.

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adressene Tverrveien 2 og 4, 1920 SØRUMSAND

Eiendommen har gnr 46, bnr 63 i Sørum kommune.
Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Styret består av 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon av vaktmester i bygningen og på eiendommen. Det skrives rapporter for hver inspeksjon.
Styret gjennomfører visuell kontroll etter alle styremøter.

E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Bruksoverlating – fremleie av leiligheter.*
- *Godkjenning av nye andelseiere.*
- *Budsjettering*
- *Kostnadsdeling i forhold til sameiet med forretningsdelen av bygget.*
- *Regulering av felleskostnader.*
- *Utleie av borettslagets ekstra garasjeplasser.*
- *Fordeling og oppdatering på garasjeplasser.*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) i BORI HMS.*
- *Styret gjennomfører visuell befaring av fellesområder ved alle styremøter.*
- *Styret bruker Boris internettbaserte styreportal.*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre saker kan nevnes:

- *Informasjon på internettside. www.tverrvegen.no*
- *Beboerinformasjon.*
- *Gjentagende purring til kommunen på manglende brøyting og strøing av fortau i Tverrveien 2 – 4.*
- *Brannøvelse er utsatt til våren 2023 pga mørkt og dårlig vær etter sterkt ønske fra beboere.*
- *Forhandlet ny avtale med Telenor om levering av TV signaler og bredbånd.*
- *Jobber med Eviny Termo ang ny avtale om fordelingstjenester av varmt tappevann og fjernvarme – avtalen er ikke sluttforhandlet da styret ikke var enig i de fremlagte krav fra Eviny Termo.*
- *Kontroll av fjernvarmeanlegget – kontaktet Akershus Energi Varme og rørlegger – arbeidet med dette pågår fortløpende og er ikke avsluttet.*
- *Fjerning av dørpumpe til søppelrom og tilbake setting til original stand.*
- *Bytte av forsikringsselskap fra Fremtind til Protector*
- *Pynting av juletrær i hver oppgang.*
- *Bytte av batterier i røykvarslere i leiligheter.*
- *Beslag på 4 pipehatter på taket.*

- *Vår og høstdugnad – vask av vinduer, søppelrom, fjerning av ugress mm.*
- *Beising av utvendig kledning på ventilasjonsrom på taket.*
- *Representert på BORI s generalforsamling.*
- *Styrets leder representerer også borettslaget i Sameiet Tverrvegen 2 og 4 som styreleder.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser at driftsresultatet utgjør kr 1 452 864 og samlet resultat utgjør kr 1 125 027 som foreslås overført egenkapital.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, er kr 426 096 pr 31.12.2022.

Styret foreslår at resultatet overføres til egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Energi – fyring har hatt en kraftig økning i hele 2022.
- Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevingen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Det er opprettet eget vedlikeholdsfond.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser. Nordea innfører fra 1.7.2023 et gebyr p.t. kr 2500 pr ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld i henhold til avtale om tilrettelegging av IN – ordning for borettslag.

Vedlikehold
Det er ingen ekstraordinære vedlikeholdsplaner for kommende år ut over daglig/ukentlig/månedlig vedlikehold.

Forsikringer:
Bygningsforsikringen er økt med ca 2,5% fra 2022.

Vaktmester:
Vaktmestertjenester er økt med 2,5%.

Brannsikring - alarmer:
Kostnaden er økt med kr. 10.000 da dette har vært underbudsjettert tidligere år.

Strøm og varme:
Kostnaden i 2022 er økt med 20.000 for budsjett 2023.

Forvaltningstjenester:
Konsulenthonorarer er tatt vekk i budsjettet for 2023, kun nye HMS system. Forretningsførerkostnader økes med 4,54%

Kommunale avgifter
Eiendomsskatt er økt med 3% for 2023.

Finanskostnader
Rentesatsen var 3,70 % pr 31.12.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sørumsand 31.12.2022 / 21.2.2023

Tor Åsum	Per Anders Ruud	Kim Karlsen
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

320 Årsberetning 2022.pdf

Navn	Dato
Åsum, Tor	**2023-02-21**

Identifikasjon

bankID Åsum, Tor

Navn	Dato
Ruud, Per Anders	**2023-02-21**

Identifikasjon

bankID PÅ MOBIL Ruud, Per Anders

Navn	Dato
Karlsen, Kim	**2023-02-21**

Identifikasjon

bankID Karlsen, Kim

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

INFORMASJON OM TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG

Tverrvegen 2 og 4 Borettslag ble stiftet 8/11/2008 og har organisasjonsnummer 993384461. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Styret kan også kontaktes på telefon til styremedlemmer og e-post post@tverrvegen.no

Mer informasjon finnes på www.tverrvegen.no.

Vedtekter/regler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslokkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.
Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon av vaktmester i bygningen og på eiendommen.

Borettslaget har ingen ansatte.

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten utføres med ca. 1 – 2 timer en gang pr. uke og deretter etter behov. Spørsmål kan rettes til vaktmester ved å legge beskjeder i egen kasse i søppelrom.

Renhold
TOMA Eiendomsdrift er engasjert til å vaske fellesarealene fra 1.4.2018

Parkering
Borettslaget disponerer parkeringsplasser i garasjekjeller i samarbeid med Sameiet Tverrvegen 2 og 4. Styret i sameiet fordeler parkeringsplasser og boder i samarbeid med borettslagets styre.

Nøkler
Nøkler/ portåpner kan anskaffes ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie mm)
Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV og bredbånd
Tjenesten leveres av Telenor (tidligere Canal Digital). Servicetelefon 06090 er betjent mellom kl. 08:00 – 23:00. Se www.telenor.no/privat for mer informasjon.

Energimerking
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
NAV fjernet dørpumpe på søppelrom og reetablerte tilbake i original stand	2022
Beiset utvendig på kledning utvendig på ventilasjonsbod på taket	2022
Beslag montert på 4 pipehatter på taket etter at det er oppdaget sprekker og vanninnsig	2022
Byttet alarmløsning for heis fra Fire Personel 2G analog til Fire Personel 4G digital.	2021
Tette sprekker i noen terrassegulv i 2 etg	2021
Utskifting av innvendige bekledning på fellesterrassen	2021
Bytte av lysenhet i begge heiser	2020
Skifte av defekt motor i ventilasjonsanlegget i garasjekjeller	2020
Skifte nødlys og markeringslys i korridorer og trappeløp	2020

Skifte av styringssko og spenning av heisstol	2020
Byttet taklamper i alle korridorer.	2019
Byttet motor på ventilasjonsanlegg for leiligheter.	2019
Byttet målere for varmt tappevann og vannbåren varme i alle leiligheter.	2019
Byttet til AMS strømmålere for alle leiligheter.	2019
Byttet pulverapparater etter 10 år i fellesarealer og leiligheter.	2019
Utskifting av viften i ventilasjonen i kjeller	2017
Maling av pusset fasade mot Tverrvegen	2017
Maling av ca 150 opptrinn i begge trappeløp.	2017
Utskifting / byttet nødlysmarkeringer i garasjekjeller	2016
Nye termostater i heissjakter	2016
Tetting av sjakt i teknisk rom	2016
Byttet til trådløst nettverk på heistelefonen	2015
Skifte av wire og fjær i garasjeport	2014
Skiftet v3F16L på begge heisene	2014
Behandling av murfasader med antigrafitti	2013
Maling av murfasader	2013
Maling av utvendige trepaneler og betong under terrasser.	2012

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.6 og 30.12 og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Nordea innfører fra 1.7.2023 et gebyr p.t. kr 2500 pr ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld i henhold til avtale om tilrettelegging av IN – ordning for borettslag.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikringer

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA forsikringsavtale nr: 2794878-1.1

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 10.000. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no.

Skadedyr
Forsikringen inkluderer Skadedyrforsikring med inntil 2 mill.

Forkjøpsrett
Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

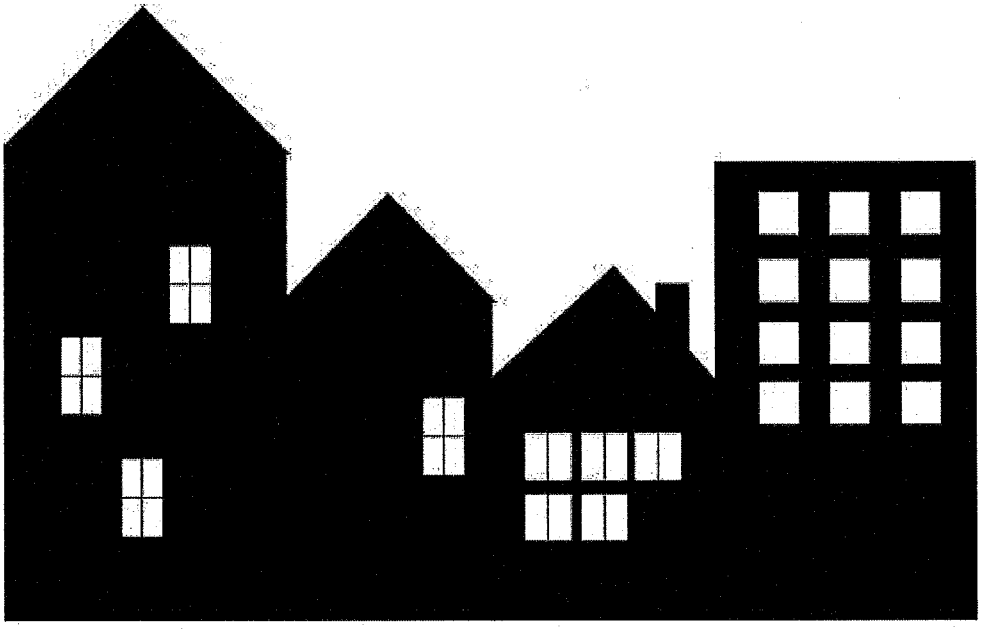
Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2022

Tverrvegen 2 og 4 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 926 666	1 895 088	2 029 136	2 196 846
Annen driftsinntekt		0	0	95 575	100 699
Nedskrivning IN-gjeld	14, 15	632 072	698 042	0	0
Sum driftsinntekter		**2 558 738**	**2 593 130**	**2 124 711**	**2 297 545**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulenttjenester	3	85 847	68 584	124 001	117 310
Kontingenter	4	9 793	9 630	10 000	9 800
Rep og vedlikehold	5	130 054	246 458	156 000	172 000
Forsikringer		58 659	50 401	76 600	73 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	264 885	253 086	261 000	283 500
Energi og fyring	7	208 289	138 563	130 000	150 000
Kabel-TV og telefoni	8	108 309	133 202	139 200	158 400
Driftskostnader	9	154 446	146 077	157 850	162 000
Andre driftskostnader	10	17 131	15 583	12 900	12 900
Sum driftskostnader		**1 105 874**	**1 130 045**	**1 136 011**	**1 207 370**
Driftsresultat før finansposter		**1 452 864**	**1 463 085**	**988 700**	**1 090 175**
Finansielle poster					
Finansinntekt		21 654	1 178	5 000	3 000
Finanskostnad		349 491	240 799	325 000	577 000
Sum finansposter		**-327 837**	**-239 621**	**-320 000**	**-574 000**
Årsresultat		**1 125 027**	**1 223 464**	**668 700**	**516 175**
Overført til annen egenkapital	13	1 125 027	1 223 464	0	0
Sum disponering		**1 125 027**	**1 223 464**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2022

Tverrvegen 2 og 4 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	48 305 002	48 305 002
Tomt	11	3 600 000	3 600 000
Sum varige driftsmidler		51 905 002	51 905 002
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		1 017 329	1 000 056
Sum finansielle anleggsmidler		1 017 329	1 000 056
Sum anleggsmidler		**52 922 331**	**52 905 058**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		103 276	133 750
Kundefordringer		10 236	0
Andre fordringer		5 903	0
Sum fordringer		119 415	133 750
Bankinnskudd, kasse o.l.		394 648	414 541
Sum omløpsmidler		**514 063**	**548 291**
SUM EIENDELER		**53 436 394**	**53 453 349**

Balanse 31.12.2022

Tverrvegen 2 og 4 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	120 000	120 000
Annen egenkapital	13	11 232 501	10 107 474
Sum egenkapital		**11 352 501**	**10 227 474**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		1 017 329	1 000 056
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	11 060 711	12 336 800
IN-Gjeld	15	14 377 886	14 279 932
Borettsinnskudd	16	15 540 000	15 540 000
Sum langsiktig gjeld		41 995 926	43 156 787
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 330	49 071
Forskuddsbet felleskostn.		35 885	0
Annen kortsiktig gjeld	18	4 752	20 016
Sum kortsiktig gjeld		87 967	69 087
Sum gjeld		**42 083 893**	**43 225 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 436 394**	**53 453 349**

Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Per Anders Ruud	Kim Karlsen	Tor Åsum
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	546 063	672 861	679 000	521 000
Garasjer	48 336	45 440	42 336	42 336
Generelle felleskostnader	982 812	935 988	982 800	1 056 510
Renter IN	349 455	240 799	325 000	577 000
Sum felleskostnader	**1 926 666**	**1 895 088**	**2 029 136**	**2 196 846**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**68 460**	**68 460**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 000	0
Forretningsførsel	51 493	50 042	74 000	77 310
Juridisk rådgivning	0	0	10 000	0
Revisjon	3 133	3 133	5 000	5 000
Tilleggstjenester	15 471	15 409	25 000	24 000
Vedlikeholdsplan	15 750	0	1	11 000
Sum konsulenttjenester	**85 847**	**68 584**	**124 001**	**117 310**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
NBBL/BORI	9 793	9 630	10 000	9 800
Sum kontingenter	**9 793**	**9 630**	**10 000**	**9 800**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	230	0	0
Brannsikring	25 585	17 442	20 000	30 000
Bygninger	0	5 191	35 000	35 000
Dugnad	1 736	0	0	0
Egenandel	10 000	0	6 000	10 000
Elektro	0	12 327	10 000	10 000
Garasjer	-1	5 711	10 000	10 000
Heis	44 682	80 010	50 000	52 000
Utvendig anlegg	0	3 125	0	0
Vedlikeholdsfond	17 274	73 770	0	0
Ventilasjon	30 778	48 652	25 000	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	**130 054**	**246 458**	**156 000**	**172 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	30 878	30 180	30 000	31 500
Kommunale avgifter	234 007	222 906	231 000	252 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**264 885**	**253 086**	**261 000**	**283 500**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	208 289	138 563	130 000	150 000
Sum energi og fyring	**208 289**	**138 563**	**130 000**	**150 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	108 309	133 202	133 000	158 400
Sum kabel-TV og telefoni	**108 309**	**133 202**	**139 200**	**158 400**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Søppeltømming / container	0	200	0	0
Vaktmester	154 446	145 877	157 850	162 000
Sum driftskostnader	**154 446**	**146 077**	**157 850**	**162 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	1 032	1 249	0	0
Nøkler, låser, skilt	6 354	1 313	4 000	4 000
Verktøy og redskaper	0	1 477	0	0
Sum driftsmateriale	**7 386**	**4 039**	**4 000**	**4 000**
Generalforsamling	766	1 850	2 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	3 700	3 165	2 000	2 000
Lisenser/software	2 219	1 596	2 500	2 500
Velferd	661	419	0	0
Sum kontorkostnader	**7 346**	**7 031**	**6 500**	**6 500**
Gave, ikke	0	2 000	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 513	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	**2 400**	**4 513**	**2 400**	**2 400**
Sum andre driftskostnader	**17 131**	**15 583**	**12 900**	**12 900**

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01:	125 002	19 125	48 180 000	3 600 000
Årets tilgang:	0	0	0	0
Årets avgang:	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 002	19 125	48 180 000	3 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	19 125	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 002	0	48 180 000	3 600 000
Antatt levetid i år:		5		

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 120 000 fordelt på 24 à kr. 5 000.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	10 107 474	8 884 010
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 125 027	1 223 464
Sum opptjent egenkapital 31.12	11 232 501	10 107 474

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 3	11 060 711	12 336 800
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**11 060 711**	**12 336 800**

Note 15 Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA LÅN
Lånenummer:	**62018104585**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	3,70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	36 240 000
Lånesaldo 01.01:	12 336 800
Avdrag i perioden:	1 276 089
Lånesaldo 31.12:	**11 060 711**
Saldo 5 år frem i tid:	8 218 063
Andelssaldo 01.01:	14 279 932
Innbetalt IN i perioden:	730 026
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	632 072
Andelssaldo 31.12:	**14 377 886**
Sum pantegjeld for lån:	**25 438 597**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 060 711	12 336 800
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	51 905 002	51 905 002
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	52 010 000	52 010 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Avsetning andre forpliktelser	0	10 128
Annen kortsiktig gjeld	4 752	9 889
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 752**	**20 016**

Note 19 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	**479 204**	**626 642**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 125 027	1 223 464
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-546 063	-672 861
Nedskriving IN-gjeld	-632 072	-698 042
B. Årets endring i disponible midler	-53 108	-147 438
C. Disponible midler 31.12	**426 096**	**479 204**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	514 063	548 291
- Kortsiktig gjeld	87 967	69 087
= Disponible midler 31.12	**426 096**	**479 204**

320 12 Årsregnskap 2022.pdf

Navn	Dato
Åsum, Tor	**2023-02-23**

Identifikasjon

bankID Åsum, Tor

Navn	Dato
Karlsen, Kim	**2023-02-22**

Identifikasjon

bankID Karlsen, Kim

Navn	Dato
Ruud, Per Anders	**2023-02-21**

Identifikasjon

bankID PÅ MOBIL Ruud, Per Anders

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tverrvegen 2 og 4 Borettslag som viser et overskudd på NOK 1.125.027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.02.2023

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 24. februar 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.02.2023

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn:Per Anders Ruud for 1 år Adresse Tverrveien 4

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn:Kim Karlsen ikke på valg for år Adresse Tverrveien 2
2. Navn:Tor Åsum for 2 år Adresse Tverrveien 2
3. Navn: for år Adresse
4. Navn: for år Adresse

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:Einar Rune Gjelsvik Adresse Tverrveien 4
2. Navn: Adresse
3. Navn: Adresse
4. Navn: Adresse

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn:Astrid Teie Adresse Tverrveien 4
2. Navn:Else Egedahl Adresse Tverrveien 2
3. Navn:Åshild Åsum Adresse Tverrveien 2

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn:Per Anders Ruud Adresse Tverrveien 4
2. Navn: Adresse
3. Navn: Adresse

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn:Styret tar dette valget internt Adresse
2. Navn: Adresse
3. Navn: Adresse

Dato 18/01 2023

I valgkomiteen for Tverrvegen 2 og 4 **Borettslag**

Astrid Teie Else Egedahl Åshild Åsum

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

Forslag til styrehonorar.

Valgkomiteen foreslår følgende:
Styrehonoraret holdes uendret på kr. 60 000,-

PROTOKOLL FRA GEN.FORSAMLING 28.03.2023

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Tverrvegen 2 og 4 Borettslag, avholdt den 28.03.2023.
Den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder: Per Anders Ruud
Tilstede fra andelseierne: 8 stemmeberettigede, 1 fullmakt, totalt: 9 andelseiere.

B) Opptak av navnefortegnelse

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.
Kim Kvalen ble valgt til sekretær.
Astrid Teie Elise Eyeland ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Vedtak: Godkjent.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022 foreslås godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr 60 000

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker.

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 1 år: Per Anders Ruud
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år: Tor Åsum
C) Valg av 1 varamedlem for 1 år: Einar Rune Gjelsvik
D) Valg av valgkomité for 1 år: Astrid Teie, Else Egedahl og Åshild Åsum
E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling i juni: Styreleder

Protokollen undertegnet av:

møteleder
Per Anders Ruud

protokollvitne
Astrid Teie

protokollvitne
Else Egedahl

INFO FRA LILLESTRØM KOMMUNE

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3030 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	246
Bruksnummer:	63
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2023 kl. 09:27
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.10.2007
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	2162 / 3105 i matrikkelenhet 246 / 63
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		993384461	TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3030 - 246/63		
		Omnummerert fra:	0226 - 46/63		
		Omnummerert til:	3030 - 246/63/0/1		
		Omnummerert fra:	0226 - 46/63/0/1		
		Omnummerert til:	3030 - 246/63/0/2		
		Omnummerert fra:	0226 - 46/63/0/2		

Seksjonering	29.10.2007				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0226 - 46/63	0	
		Mottaker	0226 - 46/63/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 936 694
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6652139 Øst: 625297
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1 162
Bruksareal bolig:	2 087
Bruksareal annet:	2 112
Bruksareal totalt:	4 199
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	24
Ant. etasjer:	5
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Ja

Datoer

Rammetillatelse:	13.06.2007
Igangsettingstillatelse:	31.10.2007
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	19.01.2009
Ferdigattest:	05.02.2013

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	6	641	0	641	0	0	0	0	0
H03	9	723	0	723	0	0	0	0	0
H02	9	723	0	723	0	0	0	0	0
H01	0	0	1033	1033	0	0	0	0	0
K01	0	0	1079	1079	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
18116 Tverrveien 2	H0201	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0202	Bolig	101	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0203	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0204	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0301	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0302	Bolig	101	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0303	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0304	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0401	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0402	Bolig	101	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 2	H0403	Bolig	107	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0201	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0202	Bolig	79	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0203	Bolig	76	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0204	Bolig	96	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0205	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0301	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0302	Bolig	79	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0303	Bolig	76	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2

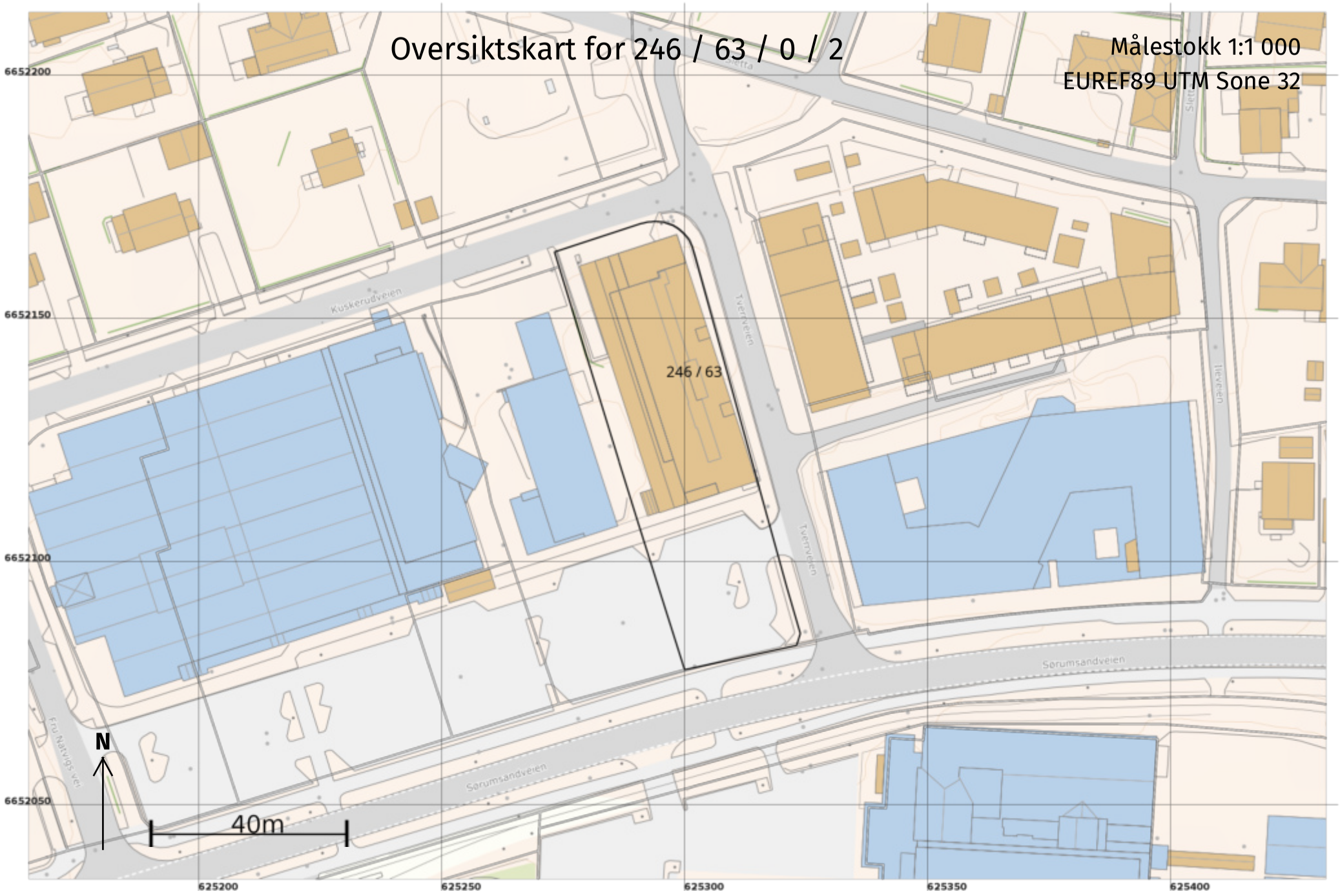
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
18116 Tverrveien 4	H0304	Bolig	96	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0305	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0401	Bolig	107	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0402	Bolig	103	4	Kjøkken	1	2	246/63/0/2
18116 Tverrveien 4	H0403	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	246/63/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØYE BOLIG AS		Pb 1 1476 RASTA

Oversiktskart for 246 / 63 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 26.05.2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3030	Gårdsnr.	246	Bruksnr.	63	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Tverrveien 2								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen pålegg

Kommentar

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

Kart over veivedlikehold og brøyting for 246/63/0/2

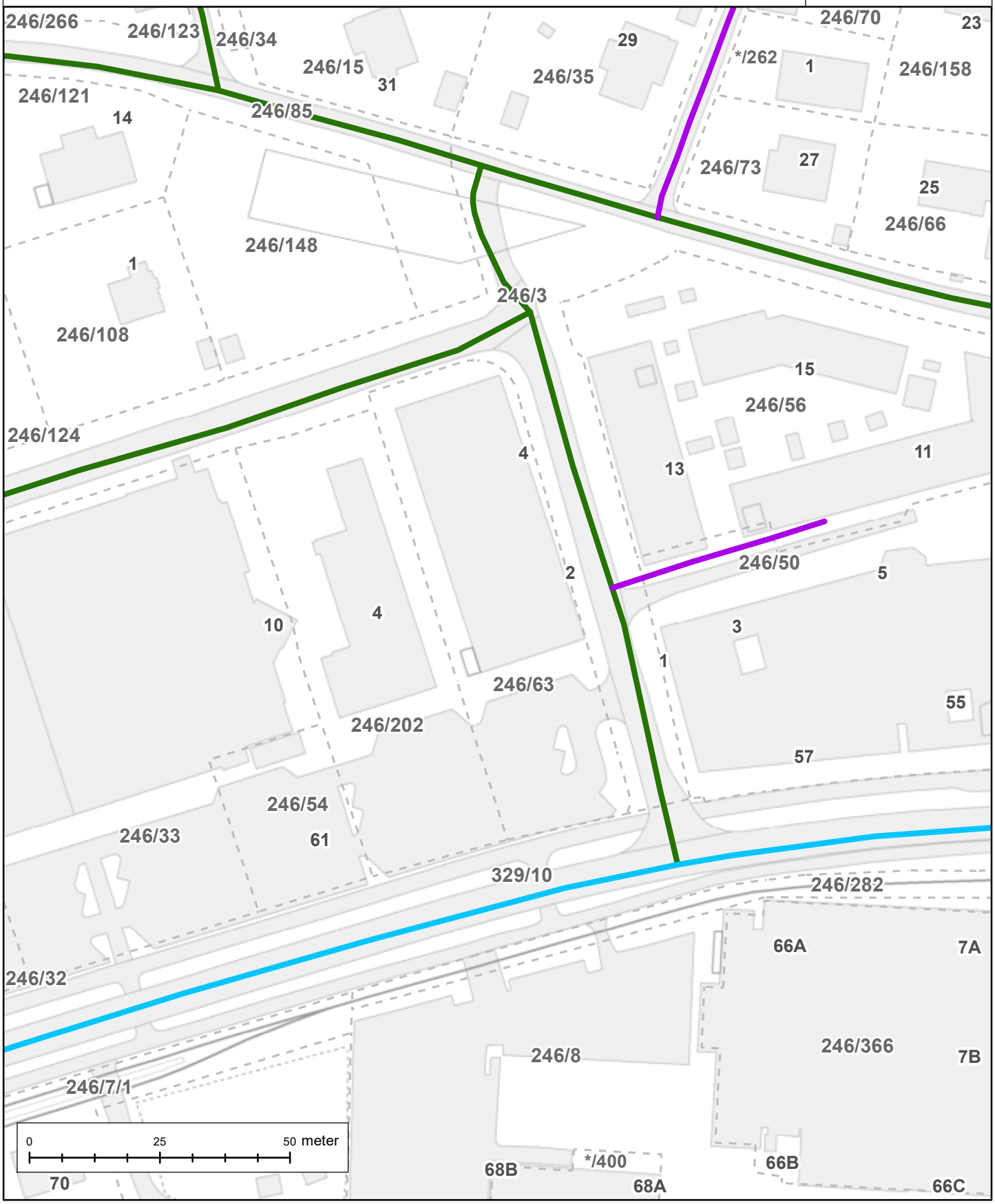
Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.

- 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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 26.05.2023



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

Sørum Kommune
Byggesak

Arch Uno

Parkveien 41 B
0258 OSLO

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
05.02.2013	12/09293-5	Marianne Tenold	

46/63 Vedtak om ferdigattest – Forretning og boligbygg

TILTAKSART:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
TILTAKSTYPE:	Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2
EIENDOM:	46/ 63/ 0/ Tverrvegen 4; 46/ 63/ 0/ Tverrvegen 2
ANSVARLIG SØKER:	Arch Uno
TILTAKSHAVER:	Øie Bolig AS

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

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

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Seksjonen for Plan, Næring og Kultur, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

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

Sentralbord:
63 82 53 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:
+47 63 86 98 25

www.sorum.kommune.no

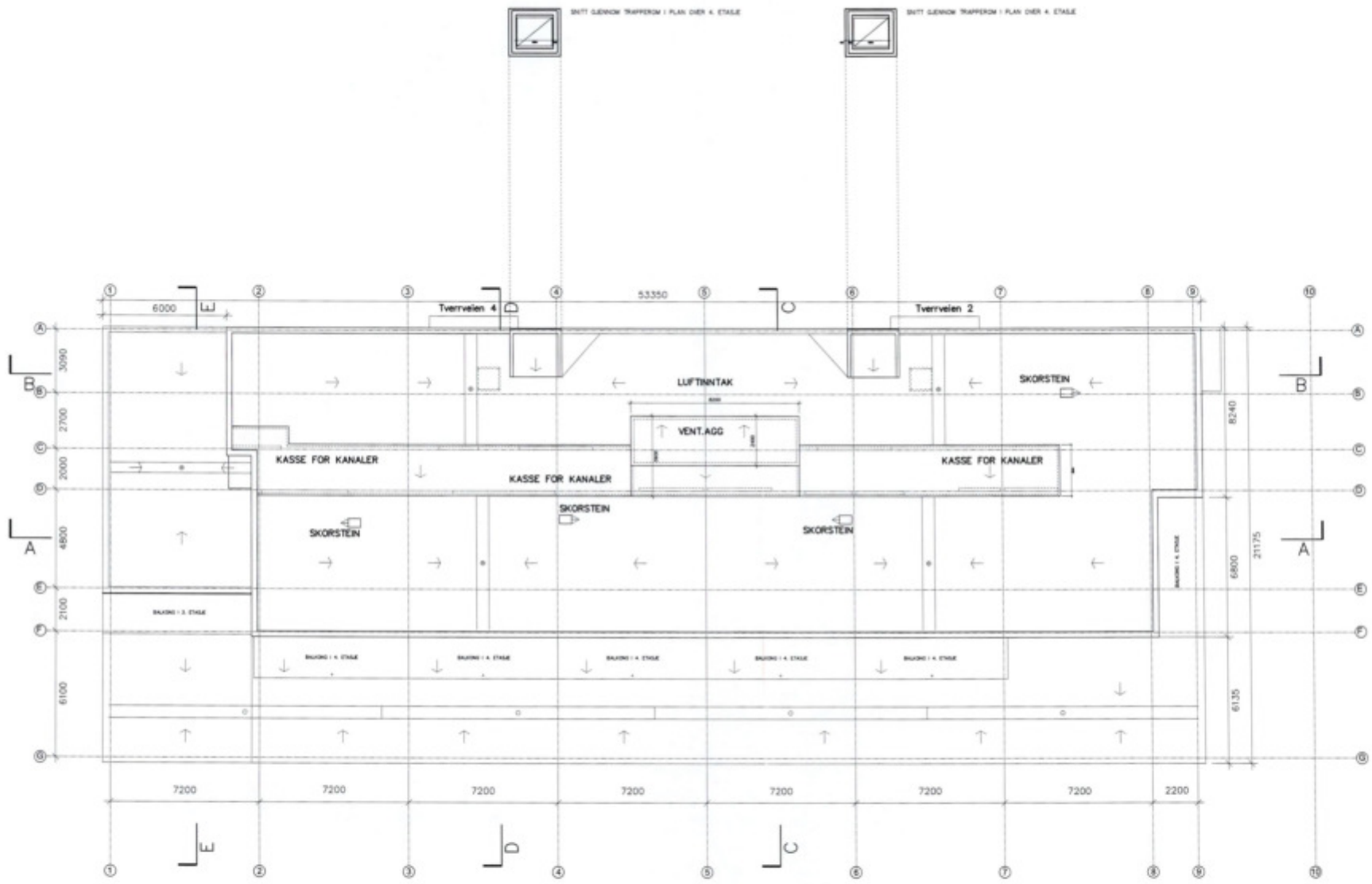
E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

Med hilsen

Marianne Tenold
Fagleder byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Østre Romerike brann- og redningsvesen IKS ;Øie Bolig AS



12.01.2009

Tegning	Tegn. nr	Rev.
TAKPLAN	A–105	C

AS BUILT

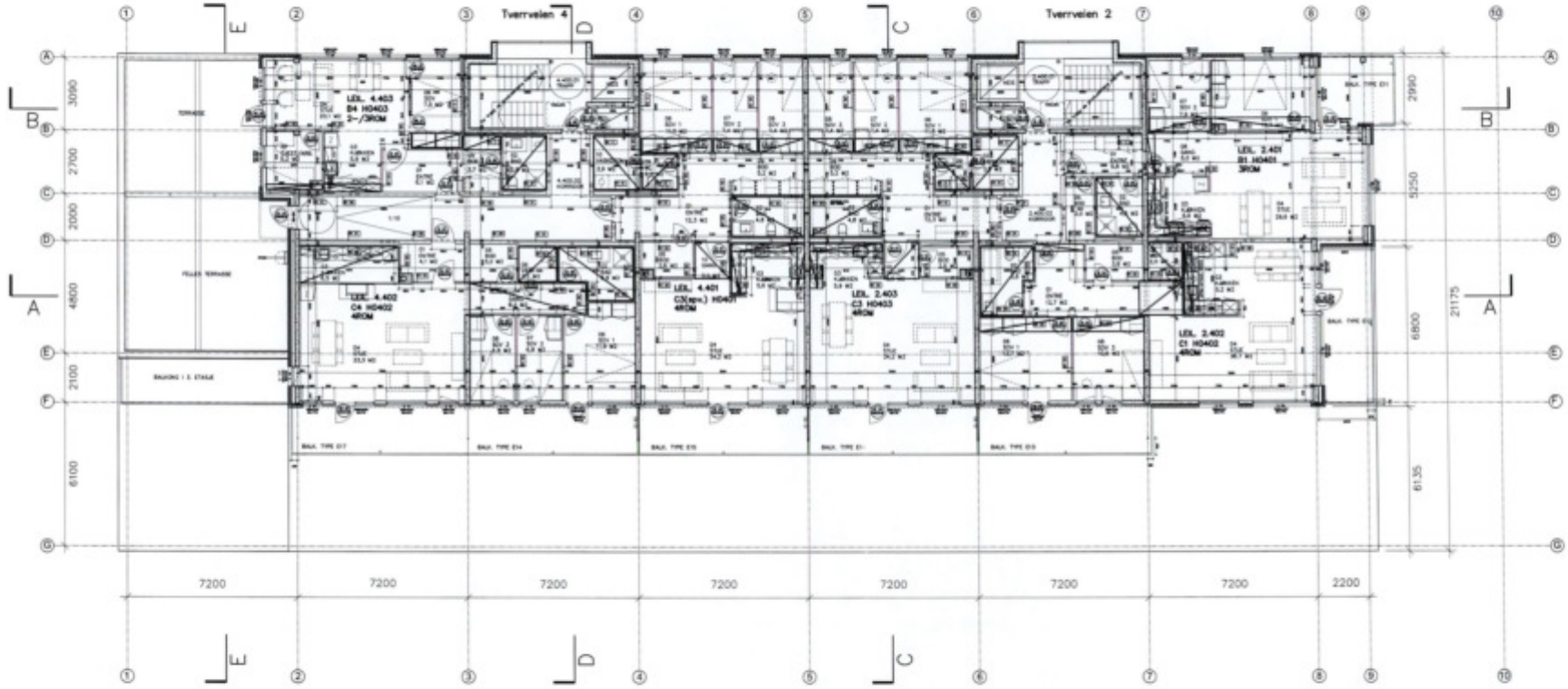
Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.	Kontr.
C	15.12.08	AS BUILT	SO	KN
B	19.09.07	ARBEIDSTEGNING	DE	KN
A	11.09.07	ENDRET TAKHELLING	DE	KN

Byggherre: ØE AS
Gamleveien, 2 1476 Rasta Tlf.: 67911200
Prosjekt nr.: 06060
Prosjekt: TVERRVEIEN 2–4
Tegning: TAKPLAN
Målestokk: 1:100 Dato: 30.07.07 Sign.: DE Kontr.: KN

A	Arkitekt: ARCH UNO A/S	El:	Elektro:
B	Byggeteknikk:	Brann:	Brannkonsulent:
V	VVS:	Land:	Landskapsarkitekt:

ARCH UNO AS

Tegn. nr	Rev.
A–105	C



12 01 2009

12 01 2009

Tegning	PLAN 4. ETG. BOLIG
Tegn. nr	A–104
Rev.	E

AS BUILT

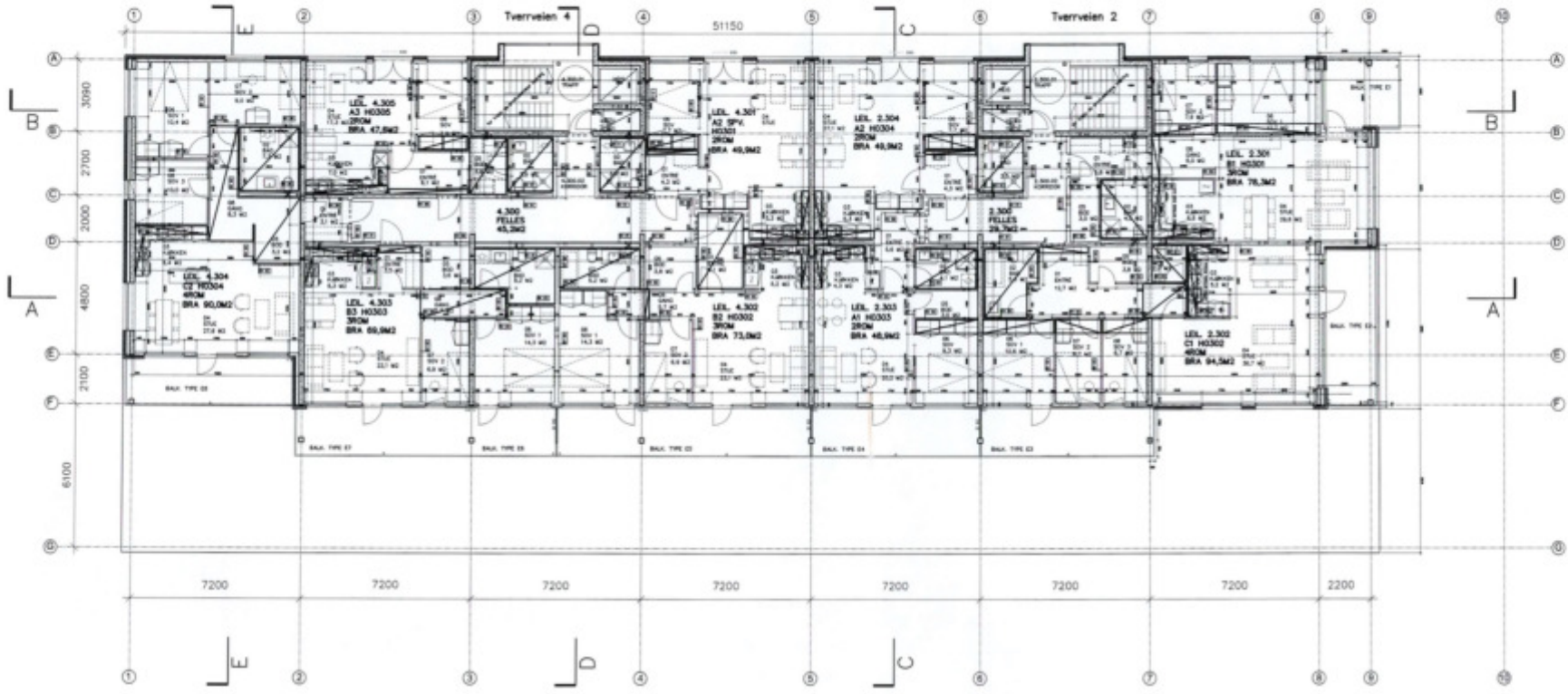
E	15.12.08	AS BUILT	SO KN
D	30.01.08	ENERGI JUSTERINGER	SO KN
C	19.09.07	ARBEIDSTEGNING	DE KN
B	17.08.07	KONTROLL Brann	DE KN
A	25.05.07	DIV. JUSTERINGER	DE KN
Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign. kontr.

Byggherre	ØE AS
Gamlevn. 2 1476 Rælla Tlf.:67911200	
Prosjekt nr.	06060
Prosjekt	TVERRVEIEN 2–4
Tegning	PLAN 4. ETASJE
M/b 1:100	Dato 07.03.07 Sign. DE Kontr. KN

A	Arkitekt ARCH UNO AS		Elektro
R	Byggeteknikk		Brannkonsulent
V	VVS		Landskapsarkitekt

ARCH UNO AS

Tegn. nr	A–104	Rev. E



12 01 2009

Tegning	Tegn. nr	Rev.
PLAN 3. ETG. BOLIG	A–103	E

AS BUILT

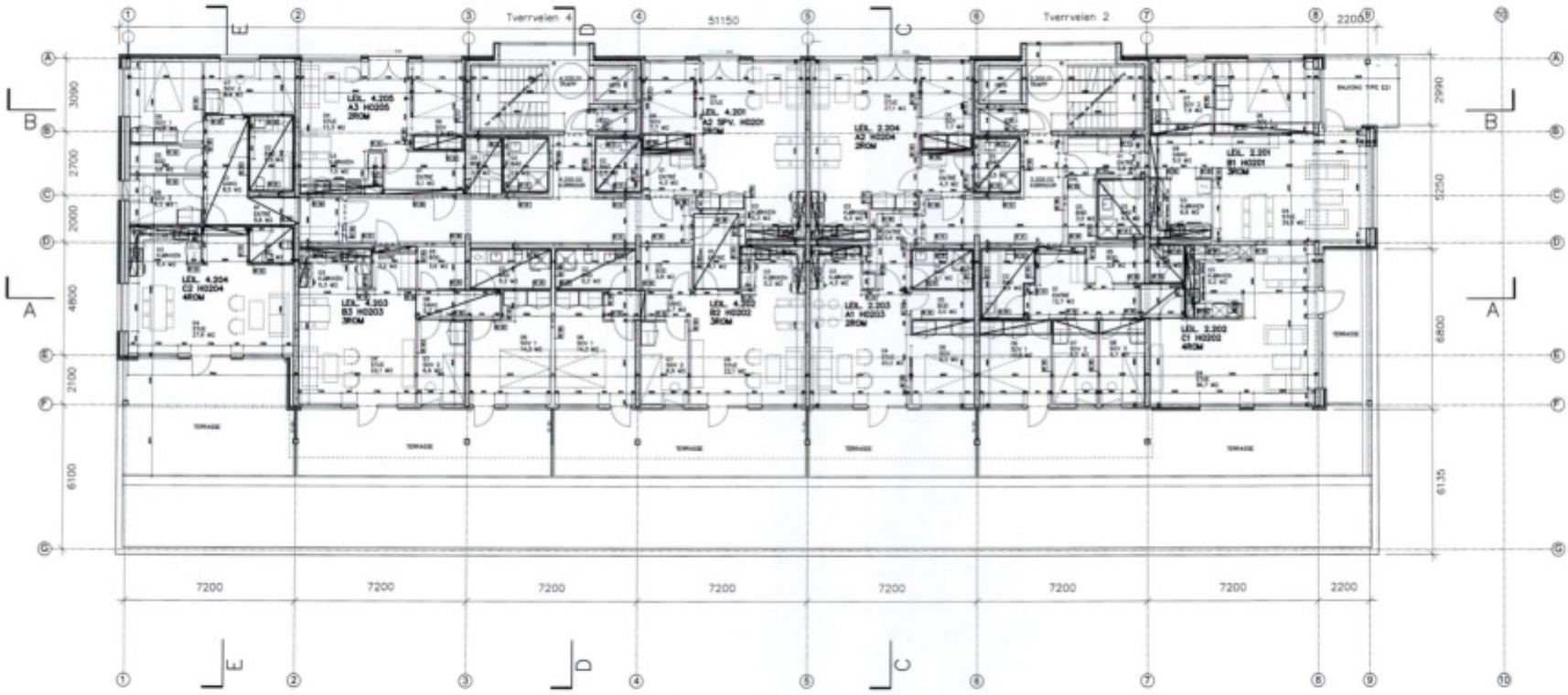
Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.	kontr.
E	13.12.08	AS BUILT	SO	KN
D	30.01.08	DIVERSE AVSTEMMER	SO	KN
C	19.09.07	ARBEIDSTEGNING	DE	KN
B	17.08.07	KONTROLL BRANN	DE	KN
A	25.05.07	DIV. AVSTEMMER	DE	KN

Byggherre	Prosjekt nr.
ØE AS Gamleveien, 2 1478 Rælla Tlf.: 67911200	06060
Prosjekt: TVERRVEIEN 2–4	
Tegning: PLAN 3. ETASJE	
M/S 1:100 Dato 07.02.07 Sign. DE Kontr. KN	

A	ARKITEKT ARCH UNO A/S		Elektro
RIB	Byggetekniker		Brannkonsulent
V	VVS		Landskapsarkitekt

ARCH UNO AS

Tegn. nr A–103 Rev. E



12 01 2009

MERKNADER:

BRANNCONTROLL ER UTFØRT I HENHOLD TIL BRANNTEKNISK STRATEGI FOR TVERRVEIEN 2–4, AV BRANNPLAN NORGE – 28.03.07.

Tegning	Tegn. nr	Rev
PLAN 2. ETG. BOLIG	A–102	E

AS BUILT

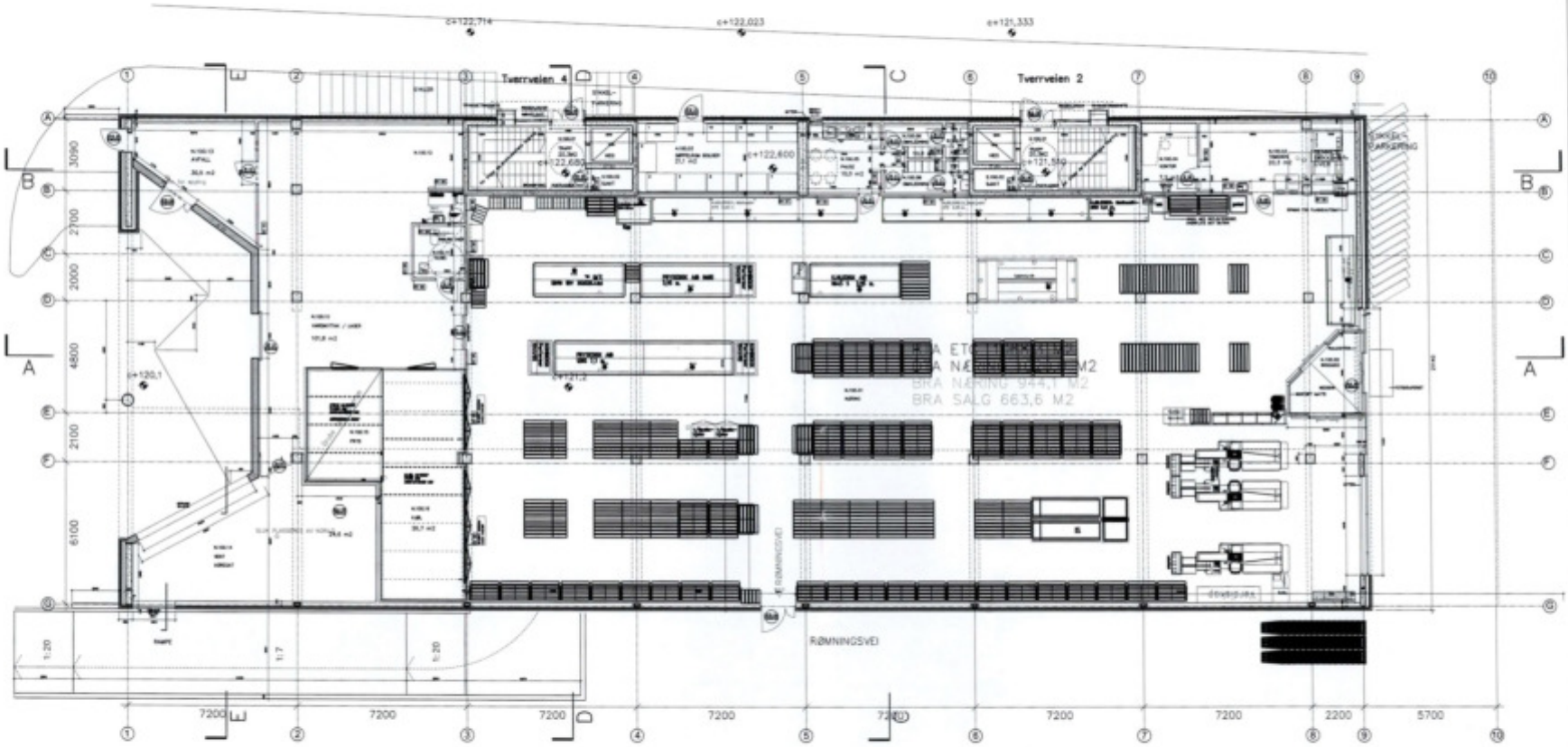
E	15.12.08	AS BUILT	SO	KN
D	30.01.08	ØNSKE JUSTERINGER	SO	KN
C	19.09.07	ARBEIDSTEGNING	DE	KN
B	17.08.07	KONTROLL BRANN	DE	KN
A	25.05.07	Div. JUSTERINGER	DE	KN
Rev.	Rev.dato:	Revisjonen gjelder		Sign.	Kontr.

Byggherre: ØIE AS Gamlev. 2 1476 Rasta Tlf.: 67911200	Prosjekt nr: 06060
Prosjekt: TVERRVEIEN 2–4	
Tegning: PLAN 2. ETASJE	
M/A: 1:100 Dato: 07.02.07 Sign.: DE Kontr.: KN	

A	Arkitekt: ARCH UNO A/S	E	Elektro
B	Byggeledelse	I	Brannkonsulent
V	VVS	L	Landskapsarkitekt

ARCH UNO AS

Tegn. nr: A–102 Rev: E



STIGNING max 1:100

MERKNADER:

BRANNKONTROLL ER UTØRT I HENHOLD TIL BRANNSTRATEGI STRATEGI FOR TVERRVEIEN 2–4, AV BRANNPLAN NORGE

Tegning	Tegn. nr	Rev.
PLAN 1. ETG. NÆRING	A–101	E

Status

AS BUILT

E	15.12.08	AS BUILT	SG KN
D	20.01.08	DIVERSE JUSTERINGER	SG KN
C	19.09.07	ARBEIDSTEGNING	SE KN
B	17.08.07	KONTROLL BRANN	SE KN
A	28.06.07	DIMENSJONERING PLASSERT	SE KN
Rev.	Rev. dato	Revisjonen gjelder	Sign./kontr.

Byggherre: ØIE AS Gamleveien 2 1478 Rasta Tlf.: 67911200	Prosjekt nr: 06060
Prosjekt: TVERRVEIEN 2–4	
Tegning: PLAN 1. ETASJE	
M/S: 1:100 Dato: 07.02.07 Sign.: SE Kontr.: KN	

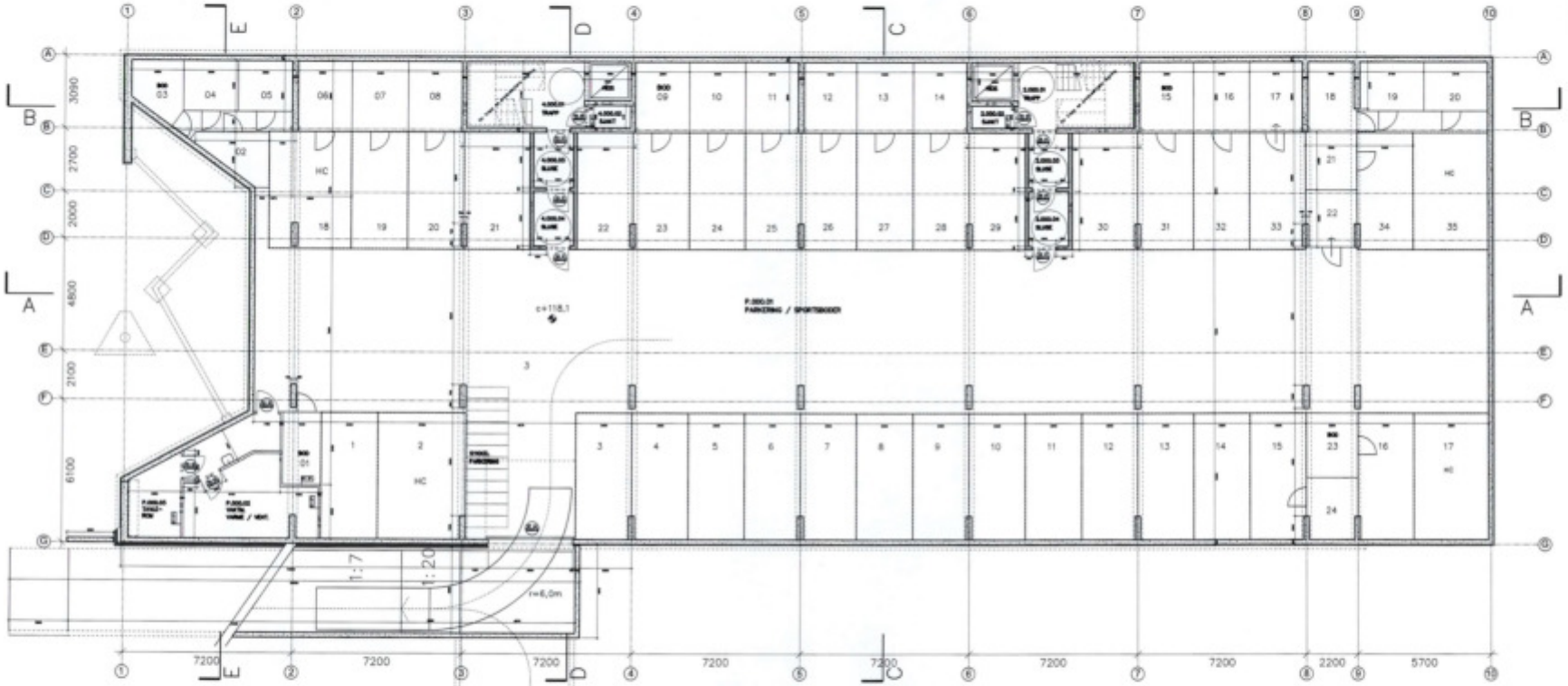
A	Arkitekt ARCH UNO A/S Fjellveien 4/6 1338 Sandvika 90 23 23		Elektro
	Byggeteknikk		Brannkonsulent
	VVS		Landskapsarkitekt

ARCH UNO AS

ARKITEKTUR OG PROSJEKTLEDELSE A/S

Tegn. nr	Rev.
A–101	E

12 01 2009



12.01.2009

MERKNADER:

BRANNKONTROLL OG UTSKIFT - HENVISNING TIL BRANNTEKNISK STRATEGI FOR TVERRVEIEN 2-4, AV BRANNPLAN NORGE - 08.03.07

Tegning	Tegn. nr	Rev.
PLAN KJELLER PARKERING	A-100	F

AS BUILT

Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.	kontr.
F	15.12.08	AS BUILT	SO	KN
E	30.01.08	DIVERSE JUSTERINGER	SO	KN
D	19.09.07	ARBEIDSTEGNING	SE	KN
C	17.08.07	KONTROLL BRANN	SE	KN
B	28.06.07	ENDRET PLANLØSNING	SE	KN
A	25.05.07	ENDRET PLANLØSNING	SE	KN

Byggherre	Prosjekt nr.
ØE AS Gamleveien 2 1476 Rasta Tlf.: 67911200	06060
Prosjekt: TVERRVEIEN 2-4	
Tegning: PLAN KJELLER	
M/S: 1:100 Dato: 07.02.07 Sign. ØE Kontr. KN	

A	Arkitekt ARCH UNO A/S Parkveien 41B 0350 Oslo	E	Elektro
B	Byggeteknikk	I	Brannkonsulent
V	VVS	L	Landskapsarkitekt

ARCH UNO AS

Tegn. nr	Rev.
A-100	F

Lillestrøm kommune

Grunnkart for 246/63/0/2

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

Seksjoneringsgrense
Anleggseiendom
Eiendom m/ukjent plassering og areal

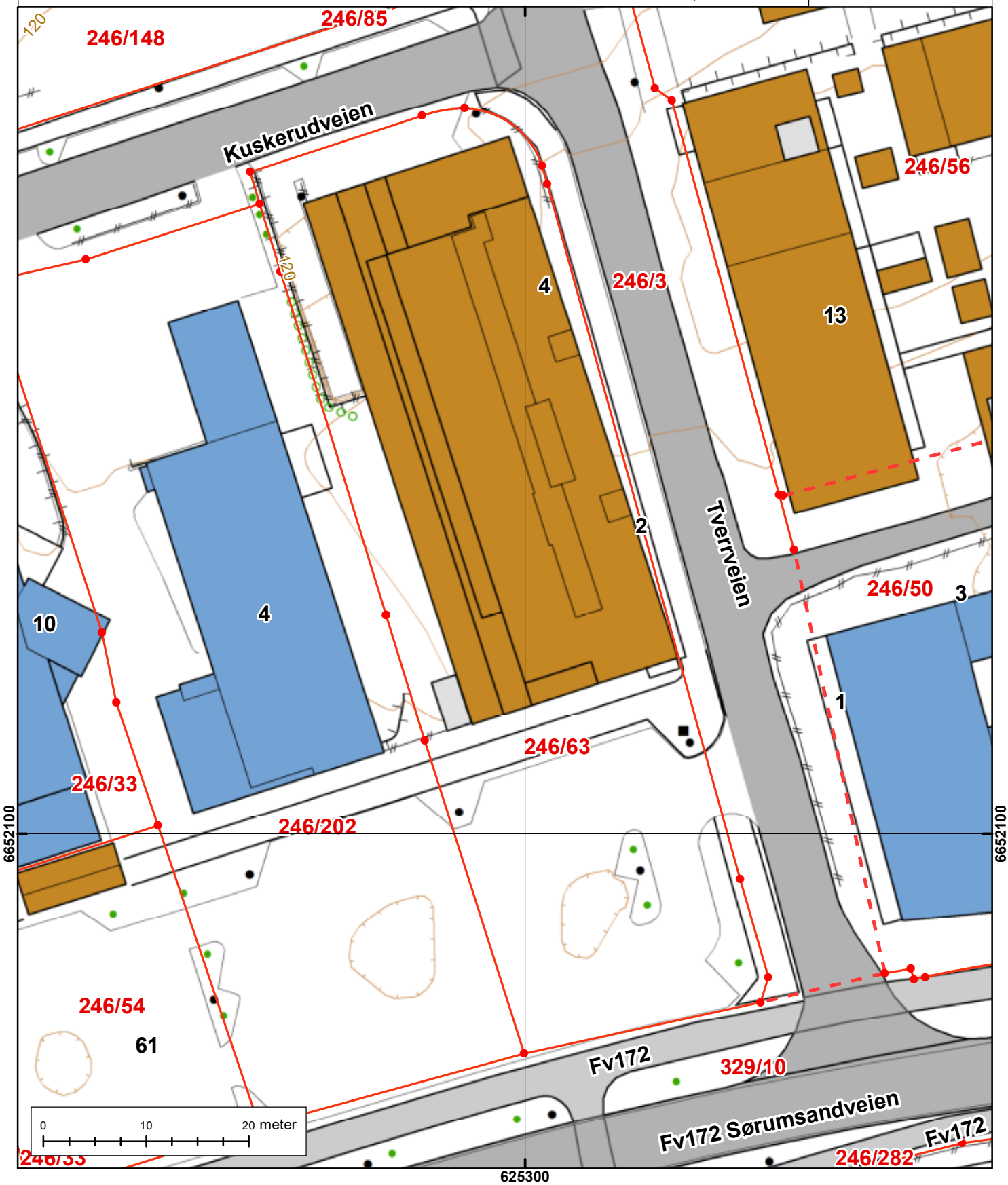
Tiltak

Godkjent/unntatt søknadsplikt bygning, tilbygg m.m.
Godkjent/ikke søknadspliktig veianlegg, mur, m.m.
R Godkjent riving
Andre godkjente tiltak /andre tiltak unntatt søknadsplikt

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 26.05.2023



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

Lillestrøm kommune

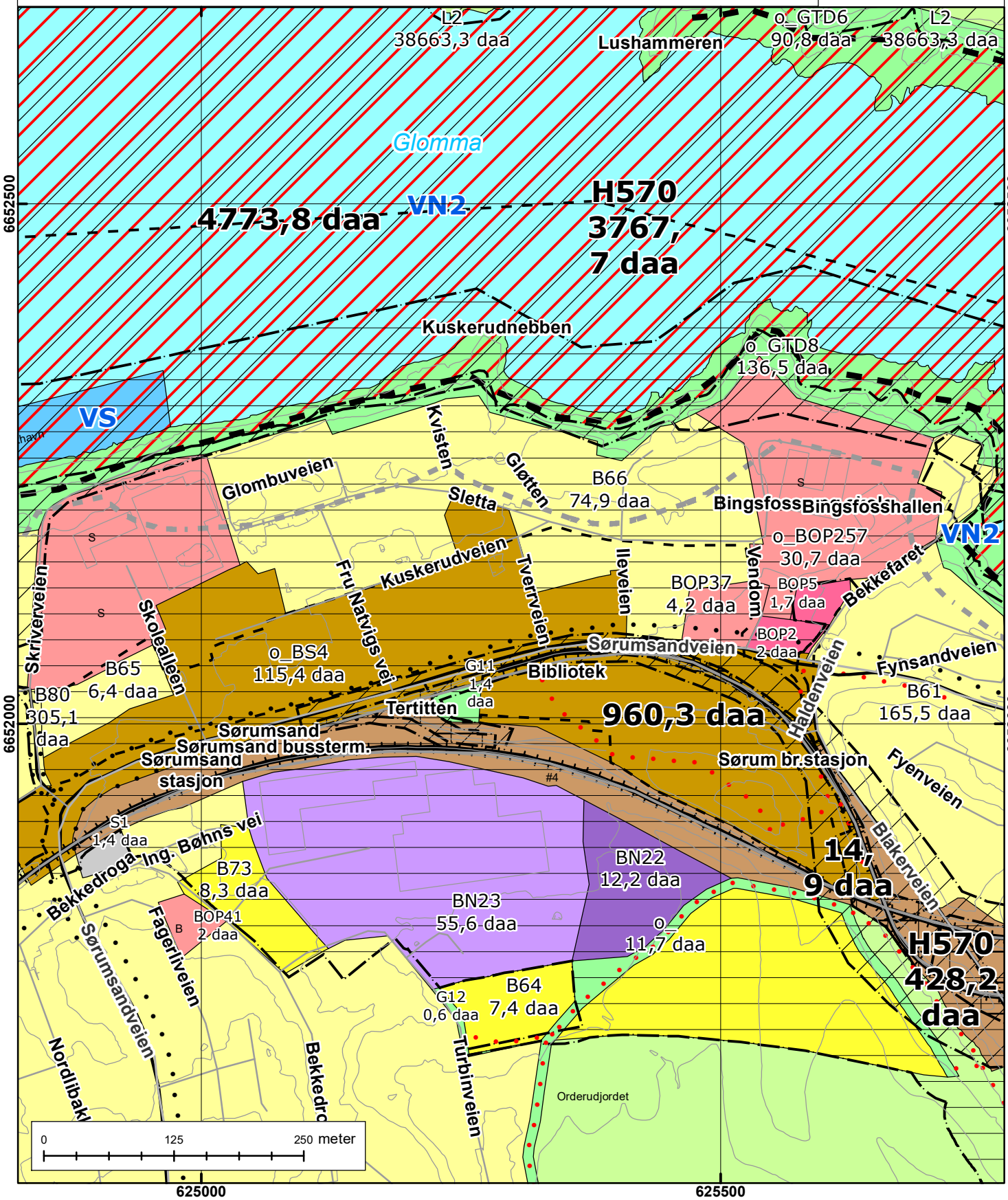
Kommuneplan for 246/63/0/2

Hensynssone
Tjenesteyting
Grønnstruktur
LNFR-område
Bebyggelse - nåværende
Bebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Byggegrense
Hovedveg
Hovedveg framtidig
Markagrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 26.05.2023



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag for 246/63/0/2

Reguleringsplanforslag over grunnen
- Planforslag over grunnen
- Mindre reguleringsendring over grunnen

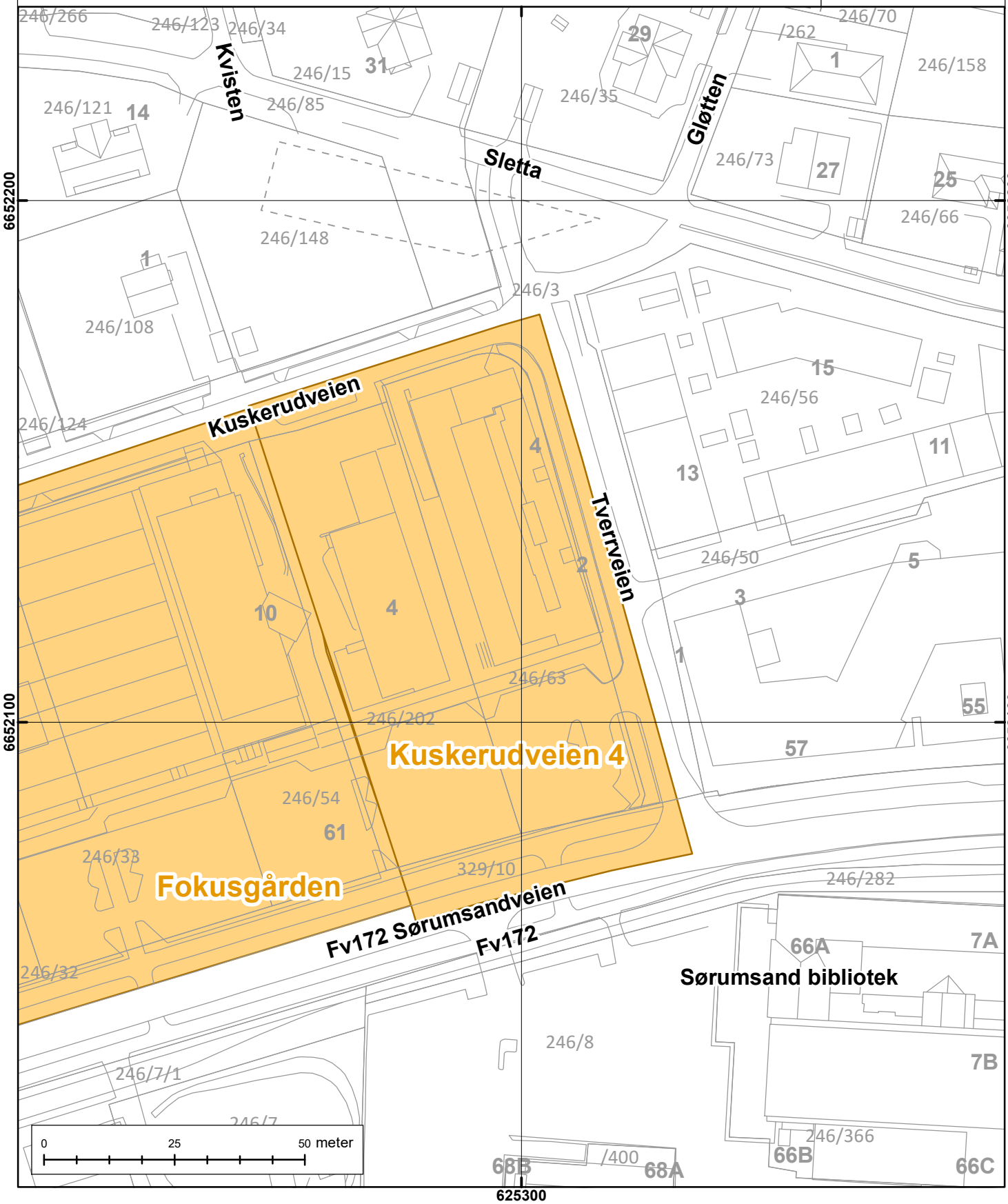
Reguleringsplanforslag på grunnen
- Planforslag på grunnen
- Mindre reguleringsendring på grunnen

Reguleringsplanforslag under grunnen
- Planforslag under grunnen
- Mindre reguleringsendring under grunnen

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 26.05.2023



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

Lillestrøm kommune

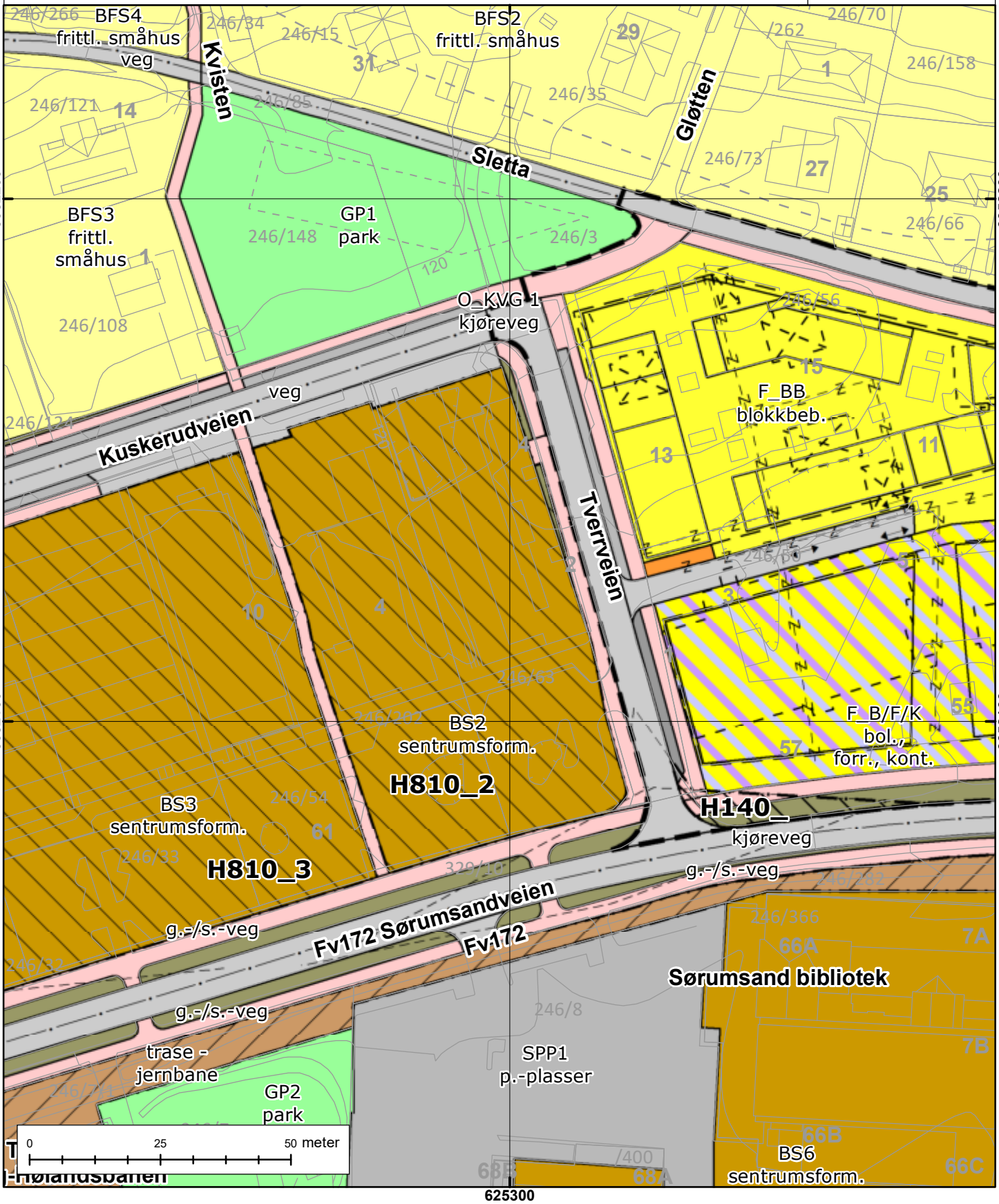
Reguleringsplan på grunnen for 246/63/0/2

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 26.05.2023



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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 26.05.2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3030	Gårdsnr.	246	Bruksnr.	63	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Tverrveien 2								

Eiendommen er berørt av følgende planforslag:

Plannavn	Plan-ID	Planstatus	Kunngj.dato
Kuskerudveien 4	0226_256	Planlegging igangsatt	25.06.2016

For å finne mer informasjon om planen klikk her og søk etter adresse eller PlanID:

https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn

- 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 UTLEVERING 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.

PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEPLAN FOR SØRUMSAND SENTRUM PLAN ID 226

Reguleringsplanen er datert 25.8.2014, revidert 6.3.15
Planbestemmelsene er datert 25.8.2014, revidert 10.9.15
Vedtatt av kommunestyret 9.9.2015 sak 95/15, revidert 16.12.2015 sak 148/15

1 FORMÅL OG RETTSVIRKNING

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

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

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

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

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

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

Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plan og dokumentasjonskrav

2.1.1 Krav om detaljregulering

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

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

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

2.1.2 Rammeplan og detaljplan

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

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

2.1.3 Situasjonsplan/utomhusplan

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

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

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

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

2.1.4 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

2.2 Universell utforming

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

2.3 Estetikk og byggeskikk

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

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

2.4.1 Minste uteoppholdsareal - MUA

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

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

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

Felles takterrasser og uteoppholdsareal på parkeringslokk kan medregnes i MUA.

Private terrasser/balkonger kan medregnes i MUA forutsatt at alle boliger i prosjektet får balkong/terrasse på min $5m^2$.

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

2.4.2 Krav til leke-/uteoppholdsareal

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

- For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres inngangslekeplass på minimum 150m² og med maks avstand 50 meter fra den enkelte boenhet. Minst 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 vårjevndøgn.
- For ny boligbebyggelse på mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,0 daa og med maks avstand 150 meter fra den enkelte bolig. Minst 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 vårjevndøgn.
- For boliger innenfor felt BBB1 og feltene BS1-BS4 og BS8 kan krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass innfris ved opparbeidelse av GP1 i samsvar med § 5.1.1, forutsatt at alle boliger har tilgang til privat balkong/terrasse på min $5m^2$.
- Felles leke-/uteoppholdsareal skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, beplantes, møbleres med lekeutstyr og gi aktivitetsmulighet tilpasset alle aldersgrupper. Det skal også opparbeides skjermede oppholdssoner med sittemulighet. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol-/skygge og topografi, jfr kvalitetskrav i §2.4.1.
  Leke-/uteoppholdsareal skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger. Med ferdigstillelse menes at lekeplass og områder opparbeidet for ballek og aktivitet skal tåle belastning ved bruk. Dette innebærer at områder med gressplen er ikke kan godkjennes som ferdigstilt før isådd gress har etablert slitesterk rotsone, alternativt at ferdigplen er tilstrekkelig etablert for tiltenkt bruk.

2.4.3 Utforming av øvrig uteareal

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

2.5 Skilt og reklame

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

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

2.6 Utendørs lagring

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

ulempe for naboer gjenboere eller allmennheten generelt. Tillatelse til utendørs lagring kan gis med vilkår og/eller med angitt tidsperiode tillatelsen skal gjelde.
Område for utendørs lagring skal angis på situasjonsplan/utomhusplan og fremmes som en del av søknad om tillatelse til tiltak. Søknaden skal minimum omfatte informasjon om:

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

2.7 Geotekniske vurderinger

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

2.8 Støy

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

2.8 Overvann

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

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

2.9 Energi - fjernvarme

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal alle byggeprosjekt og enkeltbygg over 300m^2 tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

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

2.10 Parkering

2.10.1 Parkeringsnorm

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

2.10.2 Krav til lademulighet for el-bil

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

2.10.3 Plassering og erstatningsplasser

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn eller som felles parkeringsareal til flere eiendommer. Dersom parkeringskravet ikke kan løses fullt ut i det enkelte prosjekt, kan det godkjennes erstatningsplasser utenfor prosjektet under forutsetning av at det manglende antall parkeringsplasser er sikret ved tinglyst avtale. Som tinglyst erstatningsplass godkjennes kun parkeringsanlegg av permanent karakter. Parkeringsplasser skal ikke være lenger unna enn 200m fra den aktuelle eiendom. Det kan ikke innvilges erstatningsplasser for boligparkering. Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de bygg som utløser parkeringskravet.
Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

2.11 Byggegrense mot Kongsvingerbanen – STJ1

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

2.12 Krav til terrengtilpasning og byggehøyder

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

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

3.1 Boligformål

3.1.1 Tillatte boligtyper

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

Frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig. Enebolig med utleiedel.
Horisontalt- og vertikalt delte tomannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 etasjer.
Horisontalt- og vertikalt tre-/firemannsbolig.
Ene- og tomannsbolig tillates ikke.

Leilighetsbygg/blokkbebyggelse: Bebyggelse med mellom 3 og 6 etasjer og med fire eller flere boenheter.
Krav om parkeringskjeller.

3.1.2 Tillatt boligtype, grad av utnytting og byggehøyder

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

Generelt gjelder:

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

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

3.2 Sentrumsformål BS1 – BS8

3.2.1 Funksjon og formål

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Grad av utnytting og byggehøyder

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

3.3 Offentlig tjenesteyting – undervisning BU1 – BU5

3.3.1 Bingsfoss ungdomsskole og Bingsfosshallen, BU1

Omfatter eksisterende skole og flerbrukshall med tilhørende anlegg.

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

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

3.3.2 Sørumsand videregående skole, BU2 og BU3

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

3.3.3 Mulig utvidelsesareal Sørumsand videregående skole, BU4

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

3.3.4 Mulig utvidelsesareal Bingsfoss ungdomsskole, (BU5)

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

3.4 Forsamlingslokale BFL1

3.4.1 «Festiviteten», BFL1

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

3.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV1

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

3.6 Småbåtanlegg BBS1

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

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

3.7 Kombinasjonsformål, BKB1 – BKB3

3.7.1 Tillatte formål, grad av utnytting og byggehøyder

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

Generelt gjelder:

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

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

4.1 Kjøreveg

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

4.2 Torg ST1 – ST2

På områdene skal det opparbeides bilfritt fotgjengerprioritert torg. Torget ST1 skal opparbeides slik at den danner en naturlig ramme for rådhuset, med kontakt med Kuskerudparken, Kuskerudgården og Kuskerudvegen. ST1 og ST2 skal opparbeides med vannarrangement, beplantning med trær, leke- og sitte- og oppholdsmulighet med universell utforming. Opparbeiding av torg skal skje ihht. godkjent detaljplan.
Arealet skal ha fast dekke med gatestein/heller eller lignende. Torgene skal dreneres ved gatesluker og avløp til samlenett. Utformingen skal bygge på de føringene som gis i retningslinjene for gateutforming.

4.3 Gangveg/turveg SGG1 – SGG7

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

SSG3-5 og SSG 7 skal ha universell utforming.

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

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

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

Gangforbindelsene må tilrettelegges som kontrollerte flomveier ved store nedbørsmengder.

4.4 Parkeringsplass SPP1-SPP2

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

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

4.5 Parkeringshus SPH1

SPH1 er regulert innfartsparkering og forbeholdt pendlere som reiser med kollektiv transport.
I SPH-felt tillates etablering av parkeringshus med kjeller i samsvar med godkjent detaljregulering. Tillatt grad av utnytting %BYA = 90%.
Maks byggehøyde:

SPH1: 2 etg over bakkeplan pluss takparkering.

4.6 Trase for jernbane STJ1

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

4.7 Stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform SST1

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

4.8 Annen veggrunn

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

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

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

5.1 Offentlig friområde/park GP1 - GP4

5.1.1 Lekeplass/park GP1

Feltet skal opparbeides som bypark/kvartalslekeplass med skjermede soner for opphold og møblering/utstyr for lek og aktivitet for alle aldersgrupper, jfr §2.4.2. Parken skal ha universell utforming.
Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Sørum kommune vise utforming, møblering, materialbruk, lekeutstyr, beplantning, terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, inkl tilrettelagt gangareal i naturlige tverrforbindelser.

5.1.2 GP2 – GP4

Offentlig parkareal som skal opprettholdes og skjøttes for allmenn bruk. Beplantning, møblering, utstyr og anlegg for aktivitet og opphold kan tillates i samsvar med godkjent utomhusplan. Eventuelt nye tiltak og anlegg skal ha universell utforming. Eksisterende stabbur og ballbinge i BU4 tillates relokalisert til GP4 i samsvar med godkjent detaljregulering.
GP3 er bevaringsområde og skal tilbakeføres/restaureres som hage-/parkanlegg for Kuskerudvillaen (BS5)
GP4 er Kuskerudparken hvor Skolealleen som bevaringsområde inngår.
GF6 er grøntområde ved Parkvegen.

5.2 Turdrag og elvepromenade langs Glomma GF1 – GF5

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

5.3 Kuskerudnebben friluftsbad GB1

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

5.4 Vegetasjonsskjerm GV1

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

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

6.1 Småbåthavn, VS1

Det kan etableres småbåthavn/gjestebrygge og/eller havn for større båter innenfor området VS1. Utbygging må skje i samsvar med godkjent detaljregulering som også skal inkludere felt BBS1.
Detaljregulering skal bl.a vise bryggeløsning, båtutsettingsplass og sammenheng med småtbåtanlegg på land i BBS1.

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

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFS1

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

7 HENSYNSSONER (pbl §11-8)

7.1 Faresoner §11-8 a)

7.1.1 Flomfare

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

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

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

7.2.1 Bevaring av bygningsmiljø med kulturminneverdi

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

De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjeantall, gesimshøyder, takvinkel og bebygd areal (BYA). Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives.
Det er deleforbud i området og ny bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt uten etter særskilt godkjenning.

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

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

Bygninger som er skadet av brann eller lignende restaureres i samarbeid med antikvariske myndigheter.
Bygninger som må rives/restaureres på grunn av brann eller annen skade, skal gjenoppføres samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilvarende den tapte bygningen, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
For bygninger som ikke er avmerket med verneverdi gjelder generelt krav om at hensynet til områdekarakter og kulturmiljø skal ivaretas mht. volumoppbygging, takform og materialbruk ved nybygg/ombygging.

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

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

7.2.2 Bevaring av museumsjernbanen «Tertitten»

Området omfatter skinnegang, bebyggelse og tilhørende anlegg for museumsjernbanen Tertitten, jfr fredningsvedtak 19.02.1982.
Bygninger og tekniske anlegg tilknyttet drift og bevaring av museumsjernbanen kan oppføres etter godkjenning av antikvariske myndigheter/Riksantikvaren og det faste utvalget for plansaker. Gjerde mellom skinnegang og gang/sykkelveg inngår i museumsjernbanens anlegg. Planer for bebyggelse eller opparbeidelse som berører det fredete området og dets nære omgivelser skal forelegges riksantikvaren til uttalelse.

7.2.3 Bevaring av Skolealléen

Det tillates ingen inngrep i hensynssonen som omfatter eksisterende trerekker med rotsoner/sideareal. Fagmessig skjøtsel kan tillates i samråd med kommunens kulturminnemyndighet. Utskifting av trær eller andre inngrep for bevaring og restaurering av alleen, kan kun tillates etter samråd og godkjenning fra antikvarisk myndighet. Fjernede trær må erstattes kort tid etter. Eventuelle nye trær skal være av samme sort som dem de erstatter. Det kreves en slik skjøtsel og vedlikehold/nyplanting av alleen at den kan opprettholdes med store trær.

7.2.4 Bevaring av kulturhistorisk anlegg/miljø

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

7.2.5 Autmatisk fredet kulturminne – gravhaug

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

7.3 Gjennomføringssone – pålagt plansamarbeid §11-8 e)

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

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

7.4 Videreføring av reguleringsplan §11-8 f)

Innenfor angitt sone på plankartet skal følgende vedtatte reguleringsplaner fortsatt gjelde:
226_158: Egebergkvartalet, vedtatt 18.09.13, k-sak 93/13
226_159: Kuskerudparken, vedtatt 17.03.04, k-sak 08/04
226_194: Reguleringsplan for Sorenskrivergården gnr 49/bnr 19, vedtatt 03.09.08, k-sak sak 55/08.
226_11: Sørumsand bygningsområde, vedtatt 23.03.1957.

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

8.1 Teknisk infrastruktur VVA og overvann

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

8.2 Krav til uteopphold og lekeplass

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

8.3 Krav til gjennomføring av fellestiltak

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

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

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

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

8.4 Krav om gangforbindelser i byggesonen

8.4.1 BS1 - BS4

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

8.4.2 BS6

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

8.4.3 BS8

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i BS8 skal gangsone med universell utforming være opparbeidet forbindelse nord-sør mellom Stasjonsområdet via ST1 og videre via SGG7 til turveg/elvepromenade langs Glomma i GF2/GF3 – og øst-vest mellom Kuskerudvegen via ST1 til Skolealleen.
STI skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent detaljplan, j.fr. § 4.2. før det kan gis ferdigattes for ny bebyggelse innenfor feltet.

8.4.4 BKB1 og BKB2

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

8.5 Krav om gangvegforbindelse til Glomma

8.5.1 BU5/BU1

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

RETNINGSLINJER TIL OMRÅDEPLAN FOR SØRUMSAND

Krav til utforming og materialbruk for gangforbindelser gjennom byggesonen og til turveg langs Glomma
Gangvegforbindelsene SGG 1, 2 og 5 skal ha god framkommelighet og fungere som naturlige ganglinjer der myke trafikanter prioriteres. Der det er gjennomførbart, skal gangtrafikk skilles fra kjørearealer.

Adkomstpunkter i skråningen ned til turvegen langs Glomma skal være universelt utforma, herunder vinterbrøytes/strøs. Gangforbindelsene skal ha ledelinjer i dekke og/eller kant, fast og sklisikkert dekke, varmekabler i grunn og hvilemuligheter i form av en eller to benker i/ved skråning ned til elva. Krav til stigningsforhold kan fravikes på enkelte passasjer, men ikke i adkomsten fra Stubben. Tverrfall bør ikke overstige 2 % av hensyn til rullestolbrukere.
Ganglinjer skal ha belysning som følger retningen på ledelinjer og som lyser gangarealet godt opp. Belysning skal ikke være forstyrrende for områdene rundt
Naturstein skal tilstrebes i støttemurer og naturmaterialer skal tilstrebes i møblering og installasjoner.
Det skal skiltes til gangforbindelsene.

Krav til utforming og materialbruk ved opparbeidelse av turveg/elvepromenade langs Glomma
Ganglinje skal være universelt utforma og ha god landskapstilpasning, slik at turvegen innpasser seg omgivelsene på en god måte.
Ganglinjer skal ha fast, sklisikkert dekke som egner seg for mosjon og bredde på 3 meter. Langsgående fall skal kun unntaksvis overstige 1:20 og tverrfall bør ikke overstige 2 %.

Møblering (benker og bord, søppelstativ) skal gis en enhetlig og god utforming og høy kvalitet. Det skal være tilstrekkelig antall benker langs strekningen slik at det er mange hvilemuligheter.
Beplantning skal ha høy kvalitet og skjøtsel skal utføres fagmessig.
Belysning skal lyse opp gangbanen på en god måte uten å unødvendig virke forstyrrende på omgivelsene.

Flomhensyn må ivaretas. Ved plassering og valg av elektrisk utstyr og installasjoner må det tas særlig hensyn til at løsninger og materiale skal tåle høyt grunnvann i flomperioder.
Bryggekonstruksjoner med gangleder skal ha solid konstruksjon i naturmaterialer med gangflater i tre eller tilsvarende. Fiskebrygge skal ha rekkverk ut mot vann.
Turvge skal ha god skilting, med avstandsangivelse til angitte steder.

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

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

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

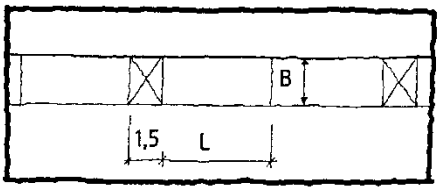
Utforming av gang- og sykkelvei, gangareal og torg

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

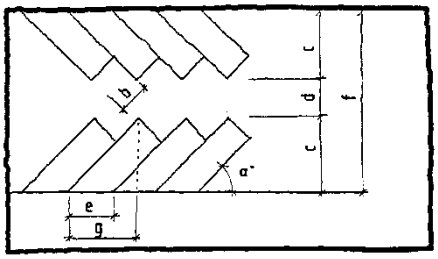
Rådhustorget skal gis grønt preg, med beplantning av høy kvalitet.

Utforming av parkeringsplasser og -anlegg

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



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



α°	b	c	d	e	f	g	Areal pr. bil: m² brutto for 10 pl.	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges
45	2,30	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	21,9
60	2,30	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,3	21,1
90	2,40	5,0	6,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

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

Lillestrøm kommune

Kvikkleire og marin grense, for 246/63/0/2

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

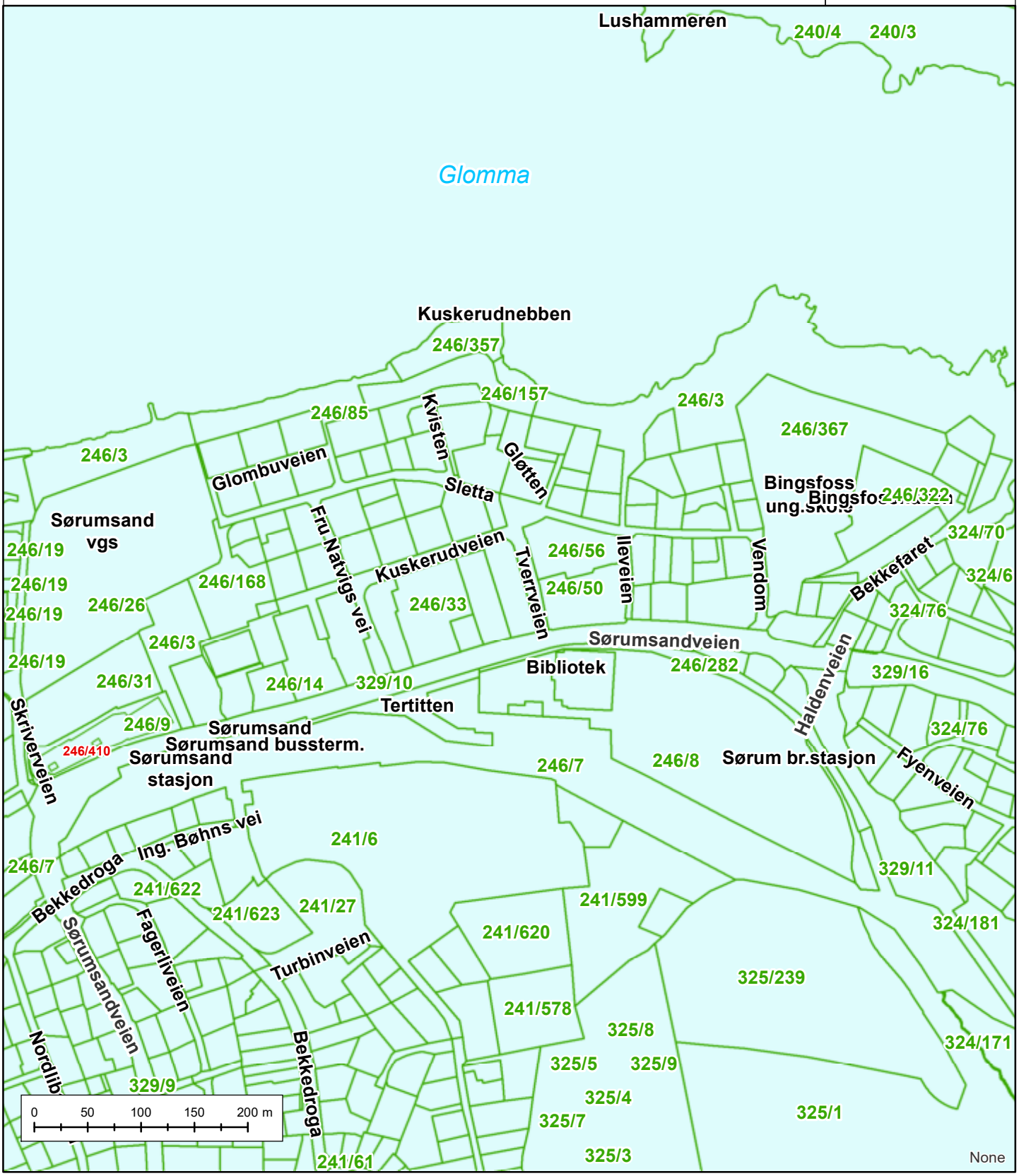
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

- Påvist kvikkleire
- Påvist/antatt kvikkleire/ sprøbruddsmateriale
- Område under marin grense
- Eiendomsgrense

N

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

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 26.05.2023
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Mulighet for marin leire, eiendom 246/63/0/2

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 internettsiden til NGU.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

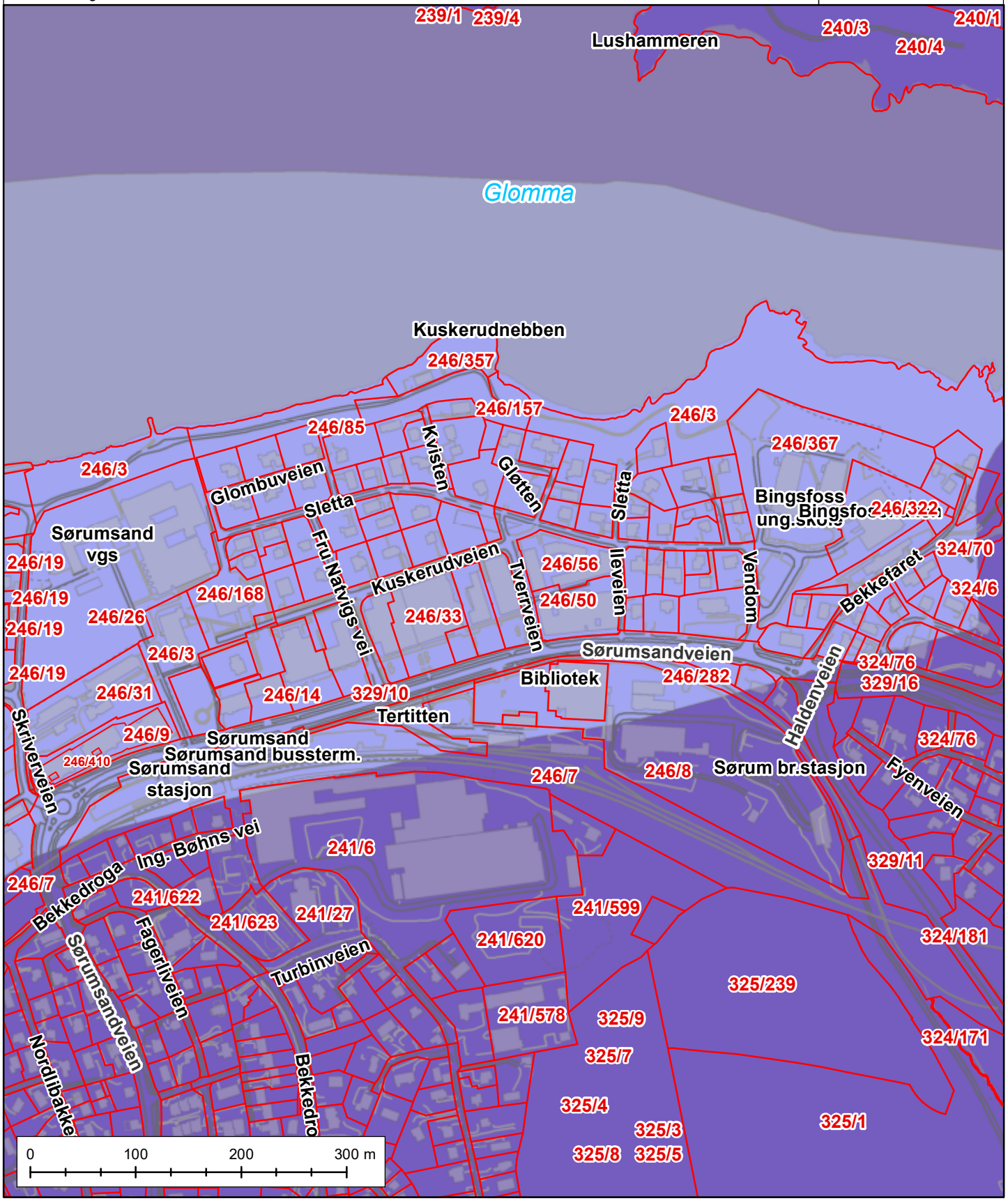
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NGU.

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

N

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

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 26.05.2023
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Aktsomhetskart for flom for 246/63/0/2

Kartet viser hvilke områder som kan være utsatt for flomfare. I disse områdene må den reelle flomfaren utredes nærmere, dersom det er aktuelt med nye byggetiltak.
Utstrekningen på områdene er ikke nøyaktig.

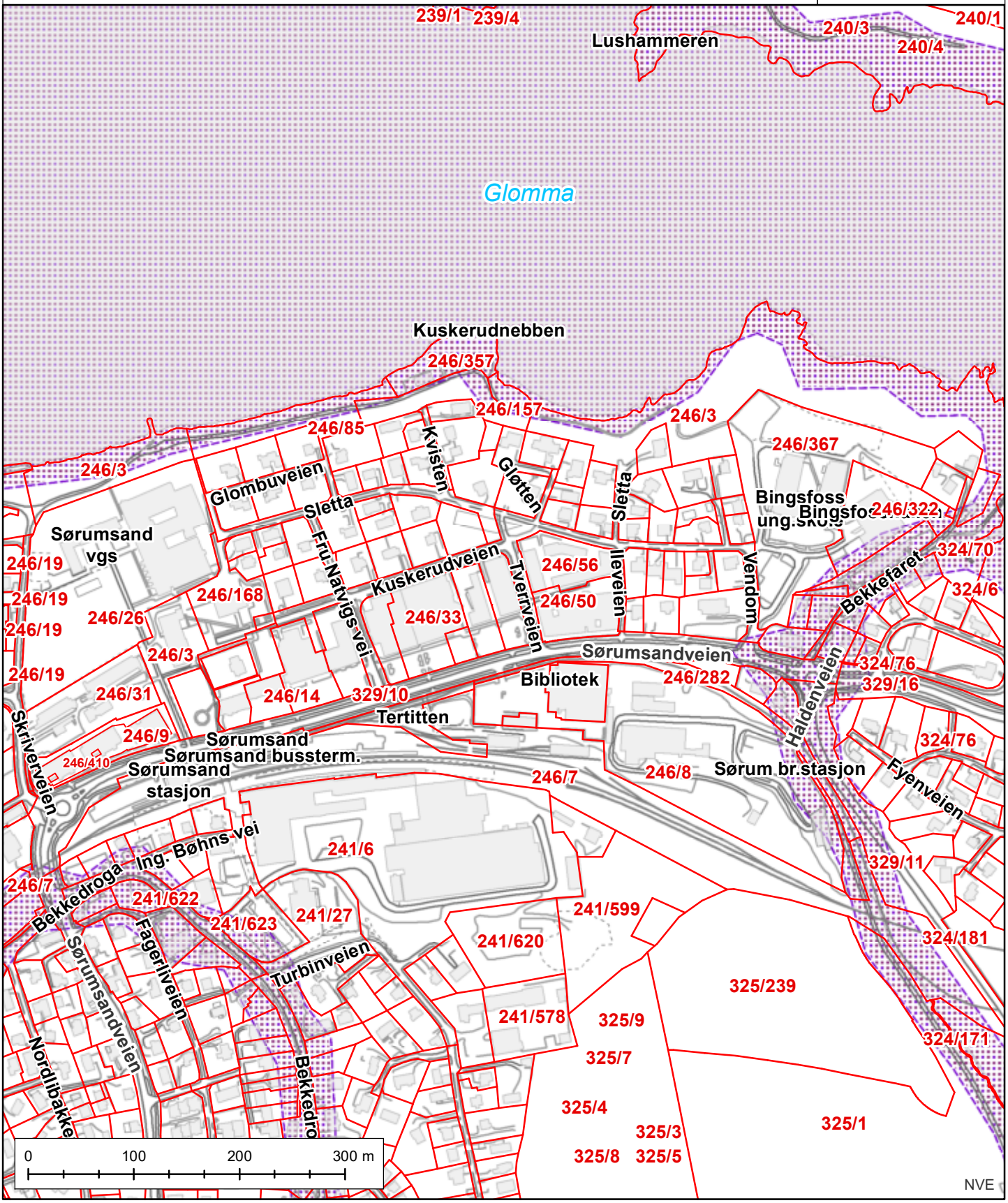
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

Eiendomsgrense
Aktsomhetsområde for flom

N

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

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 26.05.2023
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Flomsonekart for 200-års flom, for 246/63/0/2

Flomutsatte områder: Viser områder som i gjennomsnitt blir oversvømt hvert 200. år. Lavpunkter: 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

N

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

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 26.05.2023
Papirstørrelse: A4



Grunnforurensning, eiendom 246/63/0/2

Lillestrøm kommune

Kartdata over forurensede områder kan ha unøyaktig utstrekning. Forurenset 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 Miljødiretkoratet:

- Lite/ikke forurenset
- 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

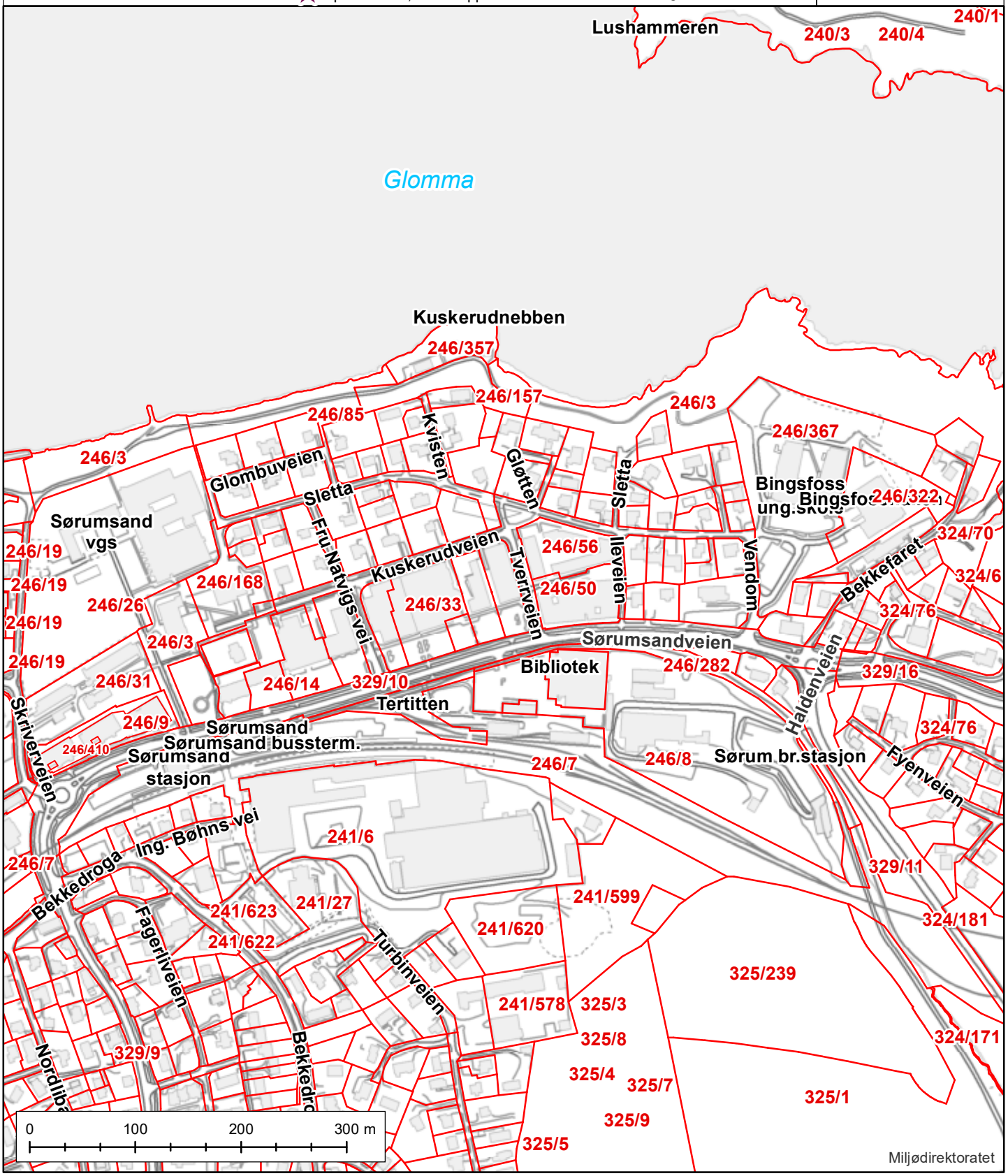
Kartdata fra Lillestrøm kommune:

- Forurensning og fyllinger
- Eiendomsgrense

N

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

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 26.05.2023
Papirstørrelse: A4



LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tverrveien 2
Andelsnr. 13 Orgnr. 993384461 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-23-0202

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Karl Nguyen
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 41 21 67 03
E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater