



aktiv.

Oline Muus' vei 91, 1900 FETSUND

**Stor utviklingseiendom med 29 boenheter er ferdig utviklet og klargjort for rammesøknad i attraktivt og naturnært område**



Eiendomsmegler MNEF

## Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

## Alexander Søvik

**Mobil** 982 39 649

**E-post** alexander.sovik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

# Stor utviklingseiendom med 29 boenheter er ferdig utviklet og klargjort for rammesøknad i

Stor tomt med gode solforhold, med enormt potensial i yndet område. Nærhet til skoler og servicetilbud. Hovinåsen er plassert naturnært, med nærhet til et trivelig sentrum m/ dagligvare, nisjebutikker og spisesteder. Feltet vil kunne bestå av familievennlige rekkehus over tre plan, og leiligheter i ulike størrelser.

Godkjent til riving av bolig på eiendommen. Det er godkjent at eiendommen frakobles vann-og avløpsledninger.

Byggene er ferdig utviklet og klargjort for søknad om rammetillatelse:

A - Rekkehus med 5 enheter, totalt 649 m<sup>2</sup> BRA-i.

B - Rekkehus med 6 enheter, totalt 776 m<sup>2</sup> BRA-i.

C - Rekkehus med 6 enheter, totalt 776 m<sup>2</sup> BRA-i.

D - Leilighet med 12 enheter, totalt 663 m<sup>2</sup> BRA-i.

Det er godkjent VVA-plan, utomhusplan, støyrapport og detaljrapport, samt utarbeidet geoteknisk rapport.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 35 000 000,-

**Omkostn.:** Kr 876 350,-

**Total ink omk.:** Kr 35 876 350,-

**Selger:** I-Bolig Eiendom  
AS

**Salgsobjekt:** Tomt

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1956

**Tomtstr.:** 8029.3 kvm

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 413, bnr. 39

**Oppdragsnr.:** 1106250256

# Innhold

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                                       | 2  |
| Om eiendommen .....                                           | 4  |
| Nabolagsprofil .....                                          | 31 |
| Oversikt over plassering av prosjekterte bygg på tomten ..... | 34 |
| Rivningstillatelse av enebolig .....                          | 35 |
| Matrikkelrapport .....                                        | 38 |
| Kommuneplankart .....                                         | 46 |
| Reguleringsplan .....                                         | 47 |
| Adkomst til eiendommen .....                                  | 48 |
| Budskjema .....                                               | 54 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

8029.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Flat tomt på ca. 8 dekar. Tomten har gode solforhold og stort potensial. Tomten er regulert til bolig. Prosjektering er klargjort for 29 enheter fordelt på rekkehus og blokk. Det foreligger rivningstillatelse for bygg på tomten.

### **Beliggenhet**

Velkommen til et rolig og familievennlig nabolag på Hovin i Fetsund, et sted der hverdagen får litt ekstra rom til å puste. Her bor du i et veletablert område med nærhet til alt du trenger i det daglige, samtidig som du har naturen og rekreasjonsmulighetene rett utenfor døren.

Skoler, barnehager og gode servicetilbud ligger i kort gangavstand, og området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter for både store og små. Her finner du blant annet fotballbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, skøytebane, treningssenter, golfbane og friidrettsbane – alt du trenger for en aktiv og sosial livsstil.

Lillestrøm kommune er kjent for sitt levende kulturliv og sine vakre naturområder som innbyr til turer, trening og rekreasjon året rundt. I nærområdet finner du flotte turstier og skiløyper, samt et moderne ski- og skiskytterstadion med lysløype. Sommerstid lokker badeplasser som Hvalstjern, Heiavann og Gansvika – perfekte steder for late dager og fine opplevelser med familie og venner.

Kollektivtransporten er også godt ivaretatt. Bussholdeplassen Foss ligger rett utenfor eiendommen, og Nerdrum togstasjon nås på kun ca. 1 400 meter. Herfra tar toget deg til Oslo S på bare 12–15 minutter – ideelt for deg som ønsker en behagelig kombinasjon av landlig ro og nærhet til hovedstaden.

### **Adkomst**

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

## Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## Barnehage/Skole/Fritid

### Barnehager

Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år) 16 min gange -127 barn 1.2 km

Sommerly barnehage (0-5 år) 16 min gange - 70 barn 1.3 km

Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 22 min gange - 60 barn 1.5 km

### Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 8 min gange - 314 elever, 14 klasser 0.7 km

Garderåsen skole (1-7 kl.) 4 min med bil - 277 elever, 15 klasser 2.3 km

Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min med bil - 499 elever, 28 klasser 4.3 km

Sophie Radich skole (8-10 kl.) 11 min med bil - 503 elever, 27 klasser 7.4 km

Lillestrøm videregående skole 9 min med bil - 800 elever, 34 klasser 6.9 km

Skedsmo videregående skole 10 min med bil - 1000 elever 7.3 km

## Offentlig kommunikasjon

Foss 1 min gange - Linje 320 0.1 km

Nerdrum stasjon 19 min gange - Linje R14 1.4 km

Oslo Gardermoen 31 min med bil

## Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

## Energi

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 35 000 000

### Omkostninger kjøper

35 000 000 (Prisantydning)

---

### Omkostninger

875 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

876 350 (Omkostninger totalt)

893 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

896 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

35 876 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

35 893 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

35 896 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringseiendommer, og på ubebygde tomter. For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 413, bruksnummer 39 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/413/39:

30.08.1947 - Dokumentnr: 3414 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0227 Gnr:13 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1418403 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0227 Gnr:13 Bnr:39

12.07.2022 - Dokumentnr: 771572 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:3205 Gnr:413 Bnr:352  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt

12.07.2022 - Dokumentnr: 771593 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:3205 Gnr:412 Bnr:1  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt

01.01.2024 - Dokumentnr: 295238 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:413 Bnr:39

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei frem til tomtegrense.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.  
Det er gitt godkjenning til riving av enebolig på eiendommen, datert 08.08.2023.  
Det er ifm. dette godkjent at eiendommen frakobles av vann-og avløpsledninger.  
Tillatelsen ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Eiendommen ligger i et område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan  
3030-0104R1802 - Nye boliger på Balnes. Reguleringsplanen ligger vedlagt  
salgsoppgaven.

Utdrag fra reguleringsplanen:

Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område, med god estetisk

utforming. Det skal benyttes kvalitetsrike og varige materialer i bebyggelsen og uteområder. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser og med maksimal grad av utnytting og høyder som vist på plankartet.

Terrengbearbeidinger, støyskjermer, støttemurer, terrengtrapper, lekeapparater, mindre boder, overbygginger over inngang/ sykkelparkering o.l. kan tillates etablert utenfor byggegrenser. Tomten ligger i sone "BBB" som skal benyttes til lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres delvis inn i terrenget der terrenget tillater det for å oppnå best mulig støyskjerming av fasader og uteoppholdsareal mot naturlig stille side. Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart.

Felles kjørevei/ avkjørsel f\_SKV1 og f\_SKV2 er felles for feltene BKS og BBB. f\_SGG er en intern kjørbare gangvei som skal være felles for BKS og BBB. f\_SPA1 og f\_SPA2 skal være felles for BKS og BBB. Blå/ grønnstruktur (rundt p-hus i sørvest) skal være felles for boligområde felt BKS og BBB, og skal ivaretas som et visuelt grønt areal.

På eiendommen som selges (Gnr. 431/ Bnr. 39) er det ferdig utviklet for søknad om rammetillatelse følgende bebyggelse:

- Felt A - Rekkehus med fem enheter, totalt 649 m<sup>2</sup> BRA-i.
- Felt B - Rekkehus med 6 enheter, totalt 776 m<sup>2</sup> BRA-i.
- Felt C - Rekkehus med 6 enheter, totalt 776 m<sup>2</sup> BRA-i.
- Felt D, leiligheter med 12 enheter, totalt 663 m<sup>2</sup> BRA-i.

Det er godkjent VVA-plan, utomhusplan, støyrapport og detaljrapport fra Lillestrøm kommune. Det er utarbeidet Geoteknisk rapport. Alt utarbeidet materiell ligger vedlagt salgsoppgaven. Selve søknaden om rammetillatelse er ikke ferdigstilt og søkt om.

Det foreligger rivningstillatelse av enebolig på gnr/ bnr, 413/39, datert 08.08.2023. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.
2. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivaretatt.

Det er søkt om frakobling av vann- og avløpsledninger.

Lillestrøm kommune har i brev av 25.04.2023, med saksnummer 23/9733, akseptert søknaden på vilkår.

Det er ved markedsføringstidspunkt ikke søkt om rammetillatelse, kostnad og risiko for dette, samt videre utvikling på eiendommen påløper kjøper i sin helhet.

### **Konsesjon**

Tomten er ubebygget, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der

tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag stort kr 10 000,-. Om oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

### **Ansvarlig megler bistås av**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
[alexander.sovik@aktiv.no](mailto:alexander.sovik@aktiv.no)

Tlf: 982 39 649

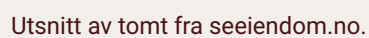
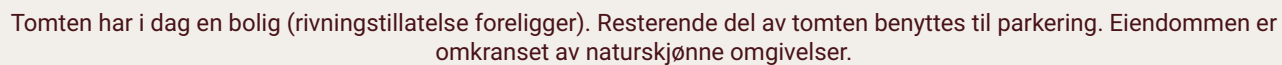
**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

**Salgsoppgavedato**

13.02.2026







Hovinåsen ligger i et barnevennlig nabolig i Fetsund. Her er det kort vei til naturen, samt også inn til Lillestrøm by.



Nabolaget er perfekt for barnefamilier.



Leilighetsbygg. Prosjektering er klargjort. Mer informasjon kan fås av megler.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Illustrasjonsfoto fra prosjektering.



Plantegninger fra prosjektering - E-42 Felt D - Plan 2



Plantegninger fra prosjektering - E-41 Felt D - Plan 1



Plantegninger fra prosjektering - E-43 Felt D - Plan 3



Plantegninger fra prosjektering - Rekkehus B-3.



Plantegninger fra prosjektering - Rekkehus A-4.



**EKSEMPEL**

Plantegninger fra prosjektering - RekkehusA-3.



**EKSEMPEL**

Plantegninger fra prosjektering - RekkehusB-4.

## KARTBESKRIVELSE

### Kollektivtransport

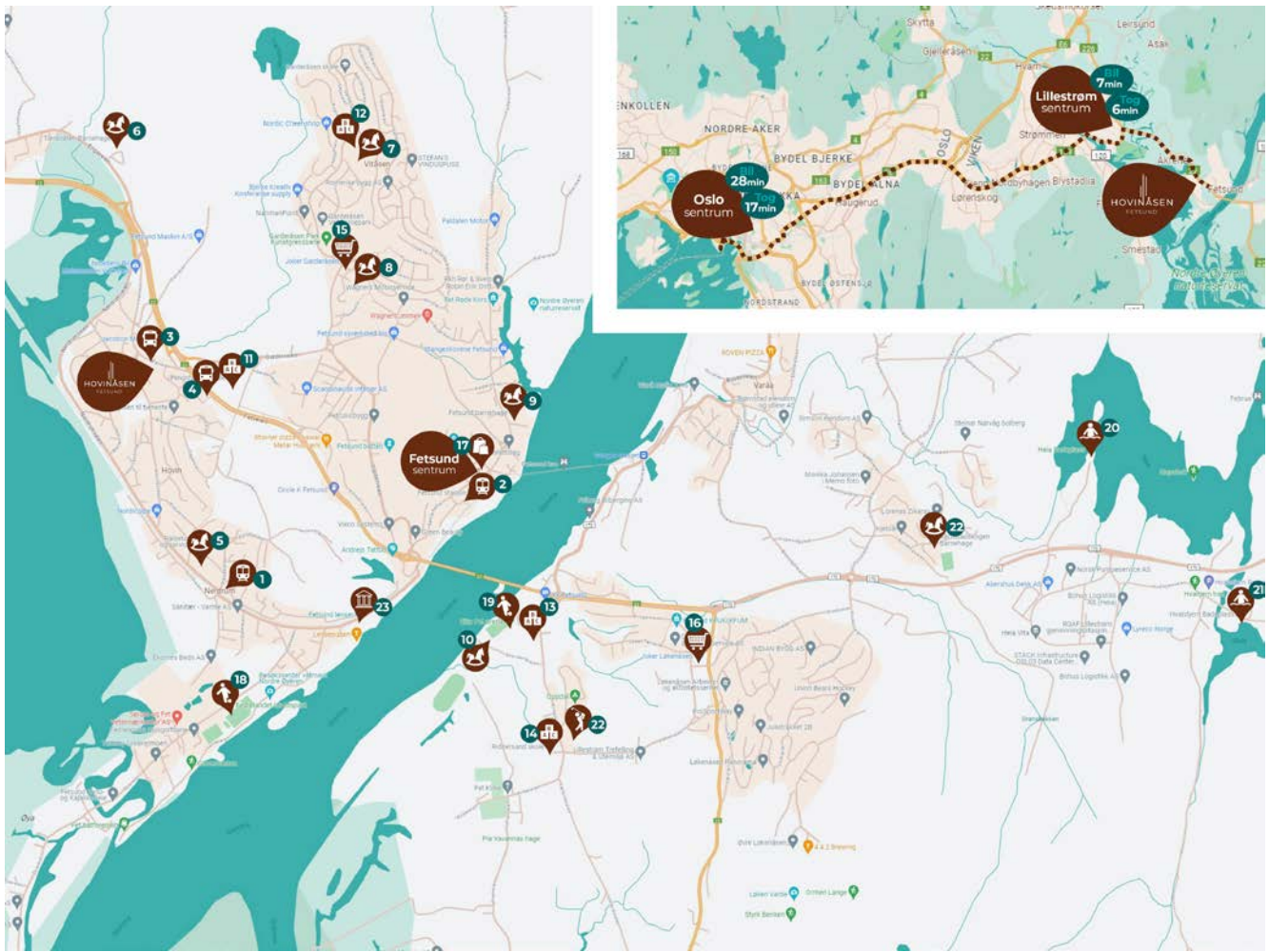
- 1 Nerdrum Stasjon - Tog/Buss**  
Ca. 17 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 7 min å på sykkel fra Hovinåsen.  
R14 bruker ca 6 min til Lillestrøm stasjon, og ca 18 min Oslo Sentralstasjon. Avgang hvert 30. min i rushtid, ellers hvert 60. min.
- 2 Fetsund Stasjon - Tog/Buss**  
Ca. 5 min med bil fra Hovinåsen.  
Ca. 10 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 3 Foss holdeplass - Buss**  
Ca. 1 min å gå fra Hovinåsen.  
Rute 320 bruker 14 min til Lillestrøm bussterminal. Avgang hvert 15. min i rushtid, ellers hvert 30. min.
- 4 Hovinbakken holdeplass - Buss**  
Ca. 5 min å gå fra Hovinåsen.

### Barnehager og skoler

- 5 Nerdrumshagen barnehage**  
0-5 år, 62 Barn.  
Ca. 20 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 7 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 6 Tienbråten ressursbarnehage**  
1-5 år, 134 Barn.  
Ca. 14 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 3 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 7 Garderåsen barnehage**  
1-5 år, 51 Barn.
- 8 Sommerly barnehage**  
1-5 år, 71 Barn.  
Ca. 15 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 9 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 9 Fetsund barnehage**  
0-5 år, 66 Barn.
- 10 Idrettsbarnehage Østersund**  
0-5 år, 138 Barn.
- 22 Ramstadskogen barnehage**  
1-5 år, 85 Barn.
- 11 Hovinhøgda skole**  
Trinn 1-7, 314 elever, 14 klasser  
Ca. 8 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 4 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 12 Garderåsen skole**  
Trinn 1-7, 277 elever, 15 klasser.
- 13 Østersund ungdomsskole**  
Trinn 8-10, 499 elever, 28 klasser.  
Ca. 7 min med bil fra Hovinåsen.  
Ca. 13 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 14 Riddersand skole**  
Trinn 1-7, 385 elever, 26 klasser.  
**Videregående skoler**  
I Lillestrøm by ligger Skedsmo videregående skole med 1000 elever, og Lillestrøm videregående skole med 800 elever. Ca. 10 min med bil til skolene. Ca. 11 min å gå fra Lillestrøm bussterminal til Lillestrøm vgs, og 22 min å gå til Skedsmo vgs.

### Handel og aktiviteter

- 15 Joker Garderåsen**  
Åpent alle dager 09:00 - 21:00.  
Søndagsåpen butikk.  
Ca. 15 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 10 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 16 Joker Lokenåsen**  
Søndagsåpen butikk.
- 17 Fetsund sentrum**  
Sjarmerende tettsted med dagligvarebutikker, post i butikk, vinmonopol, apotek, dyrebutikk, blomsterforretning, café, restauranter/takeaway, noen butikker med interiør, leker og klær.
- 18 Fedrelandet idrettsplass og Fethallen**  
Ballspill, fotball, friidrett, og aktivitetshall.  
Ca. 30 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 8 min på sykkel fra Hovinåsen.
- 19 Eika Fet Arena**  
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleyball.  
Ca. 13 min på sykkel fra Hovinåsen.  
Ca. 7 min med bil fra Hovinåsen.
- 20 Heiavannet badeplass**  
Gress og strand, godt tilrettelagt for barn.
- 21 Hvalstjern badeplass**  
Strand, langgrunn, veldig godt tilrettelagt for små barn. HC-brygge, toalett (utedo), kiosk (Fet folkehjelp).
- 22 Leikvin Golfpark**  
Fet Golfklubb: 9 hulls bane, sandbunker, putting- og pitching greener, og oppvarmingsgreen.  
Ca. 9 min med bil fra Hovinåsen.
- 23 Fetsund lenser**  
Flotte kultur- og naturomgivelser. Museum - Historien om tømmerfløting i Norge. Selskapslokaler.  
Ca. 30 min å gå fra Hovinåsen.  
Ca. 9 min på sykkel fra Hovinåsen.





“ Kort vei til gode idrettstilbud  
gjennom Fet IL. 8 min å sykle  
ned til Fedrelandet  
Idrettspark og Fethallen ”







# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Oline Muus' vei 91 - Nabolaget Nerdrum/Hovin - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Foss<br>Linje 320            | 1 min<br>0.1 km  |
| Nerdrum stasjon<br>Linje R14 | 19 min<br>1.4 km |
| Oslo Gardermoen              | 31 min           |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Hovinhøgda skole (1-7 kl.)<br>314 elever, 14 klasser        | 8 min<br>0.7 km  |
| Garderåsen skole (1-7 kl.)<br>277 elever, 15 klasser        | 4 min<br>2.3 km  |
| Østersund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>499 elever, 28 klasser | 6 min<br>4.3 km  |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>503 elever, 27 klasser    | 11 min<br>7.4 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser     | 9 min<br>6.9 km  |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                   | 10 min<br>7.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Pålsetunet - Lillestrøm kommune | 18 min |
|---------------------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

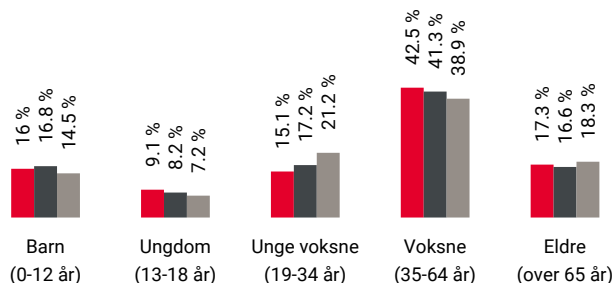
Godt vennskap 70/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Nerdrum/Hovin | 1 675     | 649           |
| Fetsund       | 9 139     | 3 742         |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år)<br>127 barn | 16 min<br>1.2 km |
| Sommerly barnehage (0-5 år)<br>70 barn           | 16 min<br>1.3 km |
| Nerdrumshagen barnehage (1-5 år)<br>60 barn      | 22 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Joker Garderåsen<br>Søndagsåpent | 16 min<br>1.3 km |
| Rema 1000 Fetsund                | 29 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 86/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

|  |                                               |                 |
|--|-----------------------------------------------|-----------------|
|  | Balnes ballplass<br>Fotball                   | 8 min<br>0.6 km |
|  | Hovinhøgda skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 8 min<br>0.7 km |
|  | Spenst Fetsund                                | 27 min          |
|  | Fresh Fitness Lillestrøm                      | 7 min           |

## Boligmasse



79% enebolig  
8% rekkehus  
13% annet

«Det er veldig rolig og fredelig her! Fint for barn og for de med husdyr!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

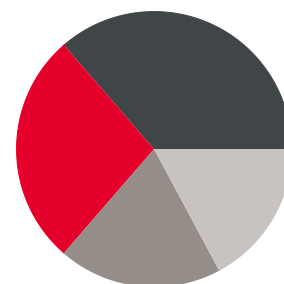
8 min



Boots apotek Fetsund

4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
19% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



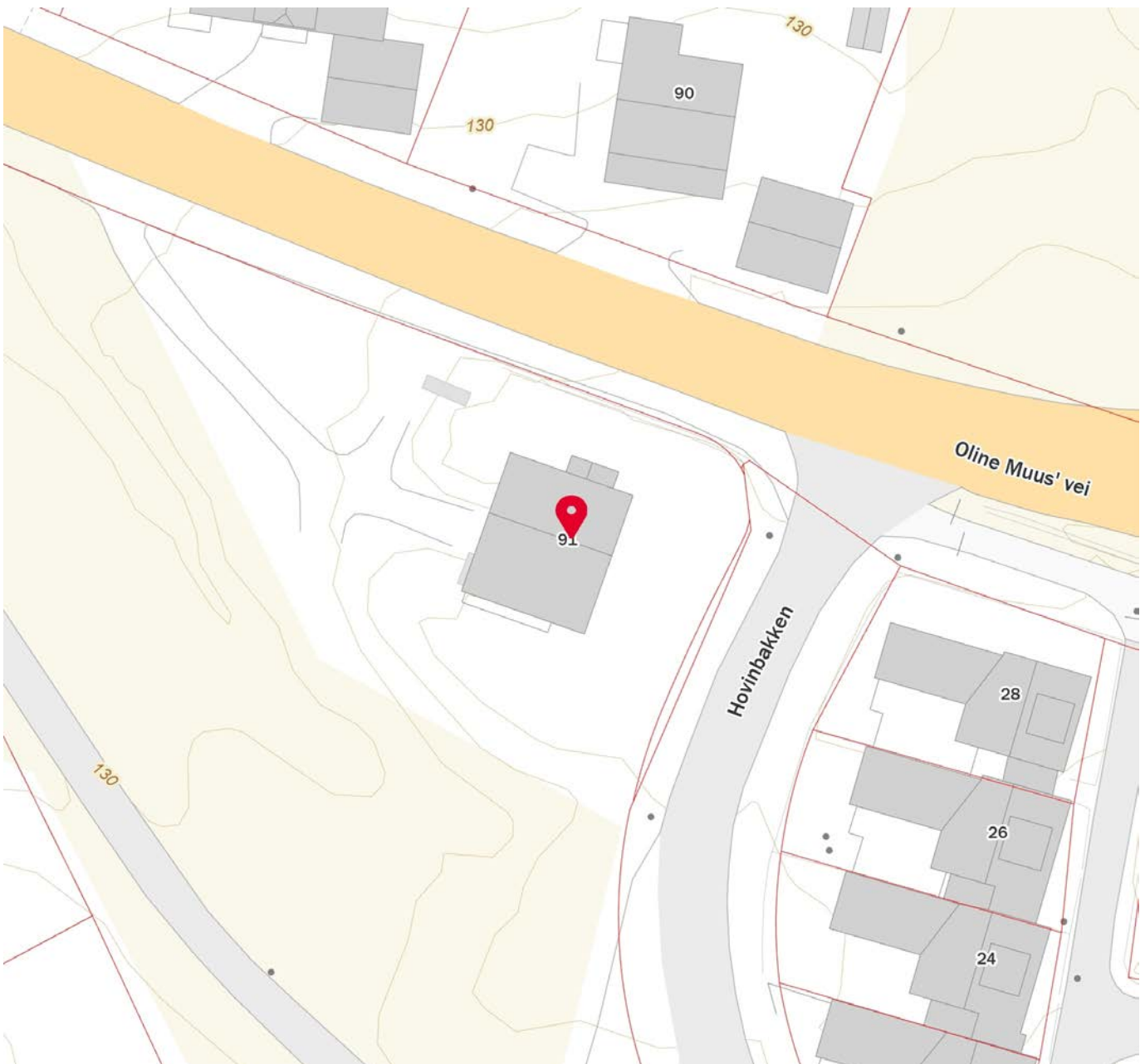
0%

43%

Nerdrum/Hovin  
Fetsund  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |







**Lillestrøm  
kommune**  
Byggesak ytre

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS  
Postboks 1043  
8001 BODØ

Vår ref.:  
BYGG-23/00377-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
08.08.2023

## **413/39, Fetveien 307, godkjent riving av enebolig**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 413 / 39 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: I-BOLIG EIENDOM AS  
Tiltaket gjelder: Riving av enebolig

### **Vedtak**

Lillestrøm kommune viser til søknad om rivetillatelse datert 07.03.2023. Vi gir med dette tillatelse til riving av enebolig i medhold av pbl § 20-3, jf. pbl. § 20-1 e). Det vises til innsendt situasjonskart.

### **Tillatelsen gis på følgende vilkår:**

1. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.
2. Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivarettatt.

### **Klagerett**

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

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

### **Saksbehandling med begrunnelse for vedtak**

#### **Beskrivelse av søknaden**

Søknad mottatt dato 07.03.2023, vurdert som komplett dato 29.06.2023.

Tiltaket gjelder riving av enebolig i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse.

#### **Plangrunnlag for behandling:**

Reguleringsplan for området «Nye boliger på Balnes», planident 3030-0104R1802 vedtatt 15.12.2021.

---

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

**Nabovarsling:**

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

**VA**

Det er søkt om frakobling av vann- og avløpsledninger.

Lillestrøm kommune har i brev av 25.04.2023, med saksnummer 23/9733, akseptert søknaden på vilkår.

**Pantefrafall jf. pbl. § 21-3, tredje ledd**

Det foreligger samtykke fra panthaver, Toten Sparebank, om at bygningen på eiendommen gnr. 413, bnr. 39 kan rives i forbindelse med utvikling av nye boenheter på eiendommen.

**Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.**

Det er krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse for:  
rehabilitering, riving og vesentlige endringsarbeider i/på/av bolig- og  
fritidsbebyggelse > 100 m<sup>2</sup> < 400 m<sup>2</sup> BRA

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

**Ansvarsrett**

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

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

Gjennomføringsplan versjonsnr. 1, datert 07.03.2023 er gjenstand for denne tillatelse.

**Vilkår i den videre prosess**

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

Når tiltaket er ferdig utført skal ansvarlig søker anmode om ferdigattest jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1.

**Konklusjon:**

Kommunen gir tillatelse til riving i medhold av pbl § 20-3, jf. pbl. § 20-1 e).

**Gebyr og informasjon:****Gebyrer**

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider:

[www.lillestrom.kommune.no](http://www.lillestrom.kommune.no)

Med hilsen

Randi Skjelle  
Seksjonsleder

Morten Hesselberg  
Avdelingsingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
I-BOLIG EIENDOM AS

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                  |                    |                       |
|------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 413, Bruksnr 39          | <b>Kommune:</b>    | 3205 Lillestrøm       |
| <b>Adresse:</b>        |                                  | <b>Grunnkrets:</b> | 1704 Nerdrum          |
| Veiadresse:            | Oline Muus' vei 91, gatenr 18368 | <b>Valgkrets:</b>  | 15 Hovinhøgda         |
|                        | 1900 Fetsund                     | <b>Kirkesogn:</b>  | 2061201 Fet           |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                       | <b>Tettsted:</b>   | 609 Fetsund-Østersund |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Dragseth           | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 30.08.1947         | <b>Har fest grunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 8 029,3 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,06 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

| Rolle         | Fødsels-/Org.nr. | Eier                           | Andel | Type                |
|---------------|------------------|--------------------------------|-------|---------------------|
| Hjemmelshaver | 925700495        | I-Bolig Eiendom AS             | 1/1   | Privat aksjeselskap |
|               |                  | Balder alle 2, 2060 Gardermoen |       |                     |

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>                          | <b>Dato</b>                                         | <b>Rolle</b>                         | <b>Matrikkel</b>                                          | <b>Arealendring</b>      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Omnummerering                        | Forretning: 01.01.2024<br>Matrikkelført: 01.01.2024 | Mottaker                             | 3205/413/39                                               | 0,0                      |
| Feilretting                          | Forretning: 06.11.2023<br>Matrikkelført: 06.11.2023 | Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt | 3205/412/1<br>3205/413/39<br>3205/413/349<br>3205/413/352 | 0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0 |
| Annen forretningstype                | Forretning: 03.03.2022<br>Matrikkelført: 24.06.2022 | Berørt<br>Berørt<br>Berørt           | 3205/412/1<br>3205/413/39<br>3205/524/2                   | 0,0<br>0,0<br>0,0        |
| Feilretting                          | Forretning: 03.03.2022<br>Matrikkelført: 01.07.2022 | Avgiver<br>Berørt<br>Mottaker        | 3205/413/352<br>3205/413/99<br>3205/413/39                | -756,9<br>0,0<br>756,9   |
| Feilretting                          | Forretning: 03.03.2022<br>Matrikkelført: 01.07.2022 | Avgiver<br>Berørt<br>Mottaker        | 3205/413/352<br>3205/413/99<br>3205/413/39                | -771,5<br>0,0<br>771,5   |
| Annen forretningstype                | Forretning: 03.03.2022<br>Matrikkelført: 29.06.2022 | Berørt<br>Berørt<br>Berørt           | 3205/413/39<br>3205/413/352<br>3205/524/2                 | 0,0<br>0,0<br>0,0        |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: 03.03.2022<br>Matrikkelført: 29.06.2022 | Avgiver<br>Berørt<br>Mottaker        | 3205/413/352<br>3205/413/349<br>3205/413/39               | -771,6<br>0,0<br>771,6   |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: 03.03.2022<br>Matrikkelført: 29.06.2022 | Avgiver<br>Mottaker                  | 3205/412/1<br>3205/413/39                                 | -5 116,1<br>5 116,1      |
| Omnummerering                        | Forretning: 01.01.2020<br>Matrikkelført: 01.01.2020 | Mottaker                             | 3205/413/39                                               | 0,0                      |
| Kartforretning                       | Forretning: 27.04.1991<br>Matrikkelført:            | Mottaker                             | 3205/413/39                                               | 2 188,0                  |
| Skylddeling                          | Forretning: 30.08.1947<br>Matrikkelført:            | Avgiver<br>Mottaker                  | 0227/13/5<br>3205/413/39                                  | -2 123,4<br>2 123,4      |

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

| Adresse            | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Oline Muus' vei 91 | Bolig | 233,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                                      |               |       |                   |  |   |
|-----------------|--------------------------------------|---------------|-------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig                                | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Bygning godkjent for riving/brenning | BRA bolig:    | 233,0 | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                                      | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                                      | BRA totalt:   | 233,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                                      | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                                      |               |       | Antall boliger:   |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 150350603                            |               |       | Antall etasjer:   |  | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 91,0  |       | 91,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 87,0  |       | 87,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 55,0  |       | 55,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

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

### Symboler

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |



Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt  
△ Sefrak kulturminne  
 se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 8 029,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1     | 6 645 916,32 | 619 234,22 | 1,13m               | Beregnet                                  | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2     | 6 645 916,14 | 619 235,34 | 1,13m               | Beregnet                                  | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3     | 6 645 915,78 | 619 236,42 | 1,13m               | Beregnet                                  | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4     | 6 645 915,26 | 619 237,42 | 13,90m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5     | 6 645 907,37 | 619 248,86 | 8,68m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6     | 6 645 902,23 | 619 255,85 | 4,48m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7     | 6 645 900,13 | 619 259,81 | 15,03m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8     | 6 645 893,80 | 619 273,44 | 4,79m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9     | 6 645 892,37 | 619 278,01 | 13,93m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 10    | 6 645 889,57 | 619 291,66 | 10,06m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 11    | 6 645 886,46 | 619 301,22 | 20,98m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 12    | 6 645 880,43 | 619 321,31 | 31,69m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 13    | 6 645 872,19 | 619 351,91 | 1,03m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 14    | 6 645 871,82 | 619 352,88 | 1,03m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 15    | 6 645 871,28 | 619 353,76 | 1,03m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 16    | 6 645 870,61 | 619 354,54 | 0,38m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 17    | 6 645 870,32 | 619 354,80 | 0,60m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 18    | 6 645 869,85 | 619 355,16 | 0,58m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 19    | 6 645 869,35 | 619 355,47 | 3,56m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 20    | 6 645 865,87 | 619 356,20 | 1,03m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 21    | 6 645 864,85 | 619 356,03 | 1,03m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 22    | 6 645 863,88 | 619 355,67 | 4,74m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 23    | 6 645 859,49 | 619 353,89 | 0,36m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 24    | 6 645 859,15 | 619 353,76 | 2,04m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 25    | 6 645 857,24 | 619 353,04 | 1,02m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 26    | 6 645 856,28 | 619 352,69 | 1,02m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 27    | 6 645 855,32 | 619 352,34 | 1,02m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 28    | 6 645 854,36 | 619 352,01 | 1,02m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 29    | 6 645 853,39 | 619 351,68 | 1,02m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 30    | 6 645 852,42 | 619 351,35 | 1,01m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 31    | 6 645 851,46 | 619 351,04 | 0,65m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 32    | 6 645 850,84 | 619 350,84 | 0,44m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 33    | 6 645 850,42 | 619 350,70 | 1,00m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 34    | 6 645 849,46 | 619 350,41 | 1,08m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 35    | 6 645 848,42 | 619 350,13 | 0,54m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 36    | 6 645 847,90 | 619 349,99 | 0,53m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 37    | 6 645 847,38 | 619 349,87 | 0,53m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 38    | 6 645 846,86 | 619 349,75 | 0,54m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 39    | 6 645 846,33 | 619 349,63 | 0,54m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 40    | 6 645 845,80 | 619 349,52 | 0,53m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 41    | 6 645 845,28 | 619 349,42 | 0,54m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 42    | 6 645 844,75 | 619 349,33 | 0,54m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 43    | 6 645 844,22 | 619 349,24 | 0,38m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 44    | 6 645 843,84 | 619 349,18 | 0,70m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 45    | 6 645 843,15 | 619 349,08 | 0,36m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 46    | 6 645 842,80 | 619 349,04 | 0,17m               | Beregnet                                  | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 47    | 6 645 842,63 | 619 348,99 | 0,46m               | Tatt fra plan                             | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

|    |              |            |        |                                           |    |        |                  |     |                                   |
|----|--------------|------------|--------|-------------------------------------------|----|--------|------------------|-----|-----------------------------------|
| 48 | 6 645 842,19 | 619 348,84 | 28,24m | Terrengmålt                               | 13 | -39,95 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 49 | 6 645 815,27 | 619 355,17 | 25,78m | Terrengmålt                               | 13 | -15,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 50 | 6 645 792,68 | 619 357,62 | 6,83m  | Terrengmålt                               | 13 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 51 | 6 645 788,53 | 619 363,05 | 3,93m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 52 | 6 645 790,23 | 619 359,51 | 1,22m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 53 | 6 645 790,83 | 619 358,45 | 11,69m | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 54 | 6 645 797,02 | 619 348,53 | 2,61m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 55 | 6 645 796,47 | 619 345,98 | 13,22m | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 56 | 6 645 793,70 | 619 333,05 | 13,25m | Terrengmålt                               | 13 |        | Jord             | Nei | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 57 | 6 645 802,56 | 619 323,20 | 31,70m | Terrengmålt                               | 13 |        | Jord             | Nei | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 58 | 6 645 829,95 | 619 307,25 | 29,00m | Terrengmålt                               | 13 |        | Jord             | Nei | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 59 | 6 645 854,66 | 619 292,08 | 29,99m | Terrengmålt                               | 13 |        | Jord             | Nei | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 60 | 6 645 852,77 | 619 262,15 | 24,99m | Terrengmålt                               | 13 |        | Jord             | Nei | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 61 | 6 645 827,97 | 619 259,08 | 1,54m  | Terrengmålt                               | 13 |        | Jord             | Nei | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 62 | 6 645 826,44 | 619 258,89 | 0,54m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 63 | 6 645 826,67 | 619 258,40 | 0,50m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 64 | 6 645 826,83 | 619 257,93 | 2,79m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 65 | 6 645 827,73 | 619 255,29 | 6,44m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 66 | 6 645 829,47 | 619 249,09 | 2,93m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 67 | 6 645 830,21 | 619 246,25 | 4,79m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 68 | 6 645 831,44 | 619 241,62 | 4,31m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 69 | 6 645 832,45 | 619 237,43 | 3,88m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 70 | 6 645 833,66 | 619 233,74 | 2,06m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 71 | 6 645 834,58 | 619 231,90 | 0,93m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 72 | 6 645 835,47 | 619 231,64 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 73 | 6 645 836,42 | 619 231,38 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 74 | 6 645 837,37 | 619 231,12 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 75 | 6 645 838,32 | 619 230,86 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 76 | 6 645 839,27 | 619 230,61 | 0,99m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 77 | 6 645 840,23 | 619 230,36 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 78 | 6 645 841,18 | 619 230,12 | 0,99m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 79 | 6 645 842,14 | 619 229,88 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 80 | 6 645 843,09 | 619 229,65 | 0,99m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 81 | 6 645 844,05 | 619 229,42 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 82 | 6 645 845,01 | 619 229,20 | 0,98m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 83 | 6 645 845,97 | 619 228,98 | 3,95m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 84 | 6 645 849,83 | 619 228,16 | 8,90m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 85 | 6 645 858,57 | 619 226,50 | 1,91m  | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 86 | 6 645 860,44 | 619 226,11 | 1,91m  | Beregnet                                  | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |
| 87 | 6 645 862,31 | 619 225,74 | 1,91m  | Beregnet                                  | 10 |        | Ikke spesifisert | Nei | Umerket                           |

|     |              |            |       |                                           |    |                  |     |         |
|-----|--------------|------------|-------|-------------------------------------------|----|------------------|-----|---------|
| 88  | 6 645 864,18 | 619 225,38 | 1,91m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 89  | 6 645 866,06 | 619 225,05 | 1,91m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 90  | 6 645 867,94 | 619 224,73 | 1,91m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 91  | 6 645 869,82 | 619 224,42 | 1,91m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 92  | 6 645 871,71 | 619 224,14 | 1,88m | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 93  | 6 645 873,57 | 619 223,90 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 94  | 6 645 875,44 | 619 223,68 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 95  | 6 645 877,31 | 619 223,50 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 96  | 6 645 879,19 | 619 223,35 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 97  | 6 645 881,06 | 619 223,23 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 98  | 6 645 882,94 | 619 223,14 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 99  | 6 645 884,82 | 619 223,09 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 100 | 6 645 886,70 | 619 223,06 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 101 | 6 645 888,58 | 619 223,07 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 102 | 6 645 890,46 | 619 223,10 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 103 | 6 645 892,34 | 619 223,17 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 104 | 6 645 894,21 | 619 223,27 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 105 | 6 645 896,09 | 619 223,40 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 106 | 6 645 897,96 | 619 223,56 | 1,88m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 107 | 6 645 899,83 | 619 223,75 | 1,36m | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 108 | 6 645 901,17 | 619 223,95 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 109 | 6 645 902,51 | 619 224,18 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 110 | 6 645 903,83 | 619 224,46 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 111 | 6 645 905,15 | 619 224,79 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 112 | 6 645 906,45 | 619 225,15 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 113 | 6 645 907,75 | 619 225,56 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 114 | 6 645 909,03 | 619 226,01 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 115 | 6 645 910,29 | 619 226,49 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 116 | 6 645 911,54 | 619 227,02 | 1,36m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 117 | 6 645 912,77 | 619 227,59 | 1,13m | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 118 | 6 645 913,71 | 619 228,22 | 1,13m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 119 | 6 645 914,53 | 619 229,00 | 1,13m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 120 | 6 645 915,22 | 619 229,90 | 1,13m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 121 | 6 645 915,76 | 619 230,90 | 1,13m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 122 | 6 645 916,12 | 619 231,97 | 1,13m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 123 | 6 645 916,31 | 619 233,09 | 1,13m | Beregnet                                  | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Lillestrøm  
kommune

## Kommuneplan

Tegnforklaring:

413/39/0/0

### KpArealformålOmråde

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.

### KpHensynssoneOmråde

- Kp angitt hensynssone
- KpSamferdsellinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



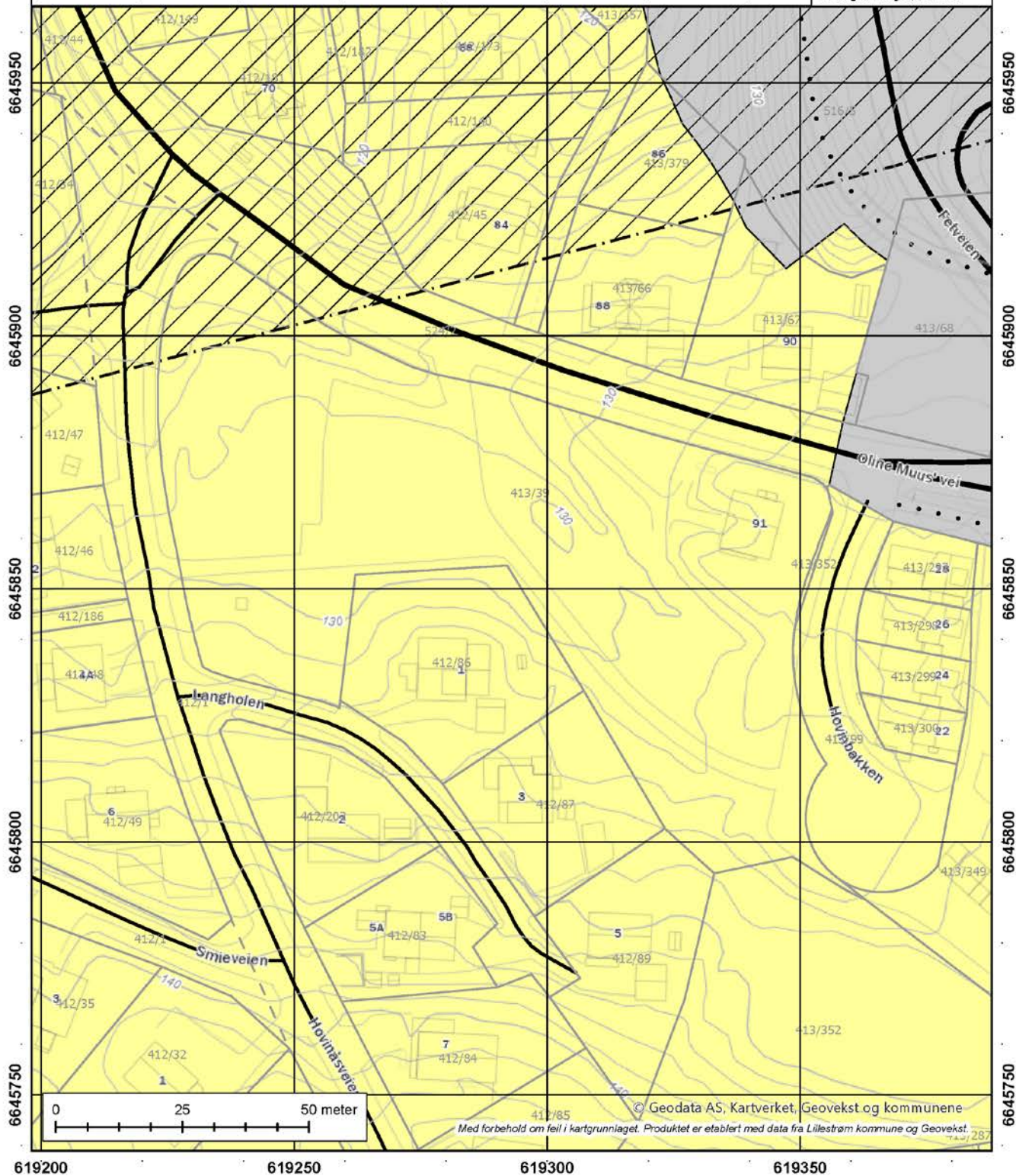
Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 22.10.2025

Tegnforklaringen viser et  
utvalg av linjer/formål.



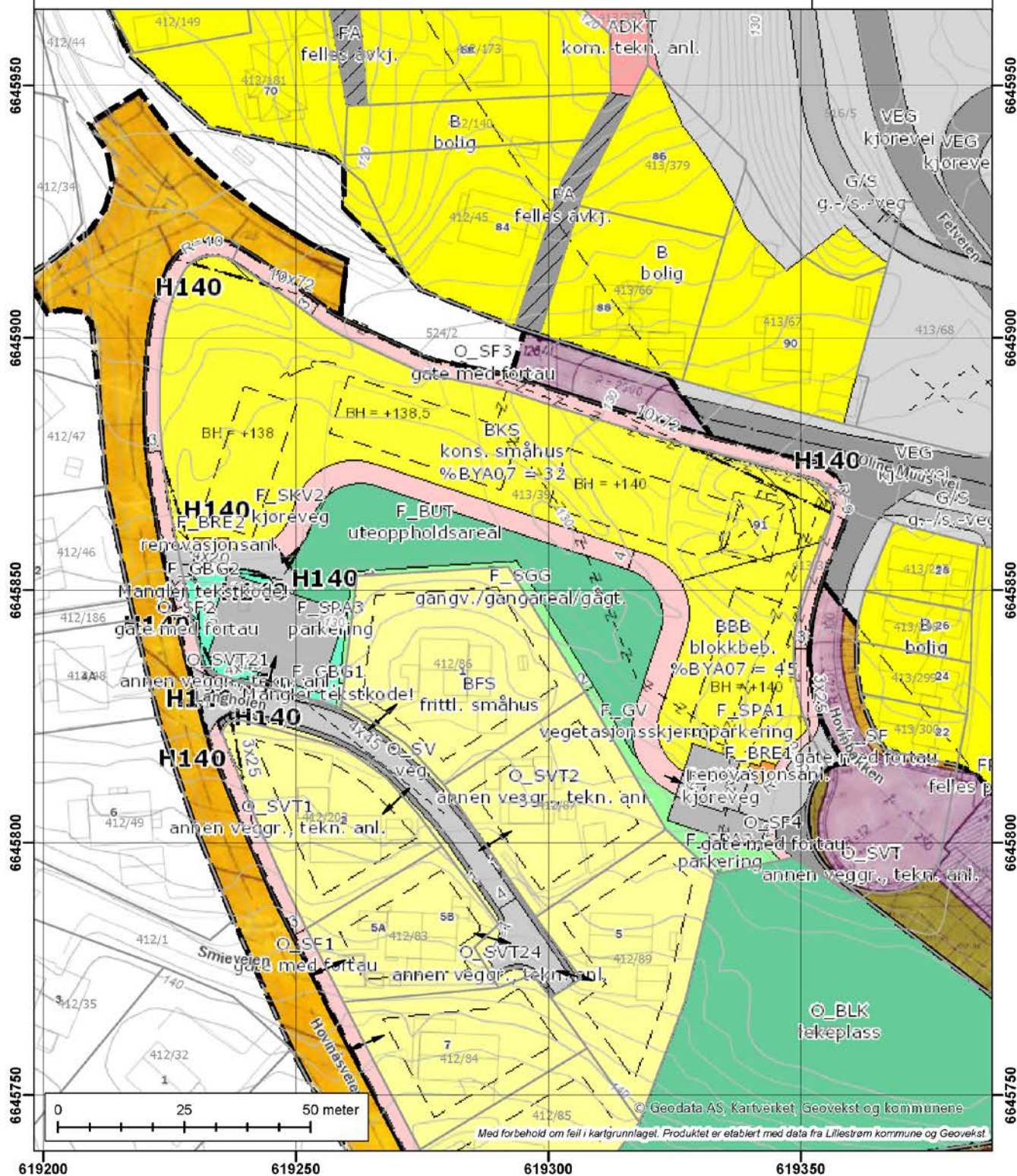


Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 22.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

- |                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Områder for boliger m/tilhørende anlegg                  |  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse |  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.      |  1211 - Byggegrense                        |
|  Kjørevei                                                 |  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse              |  2080 - Parkering                       |  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  Annen veggrunn                                           |                                                                                                                                   |  3002 - Blå/grønnstruktur               |  1221 - Regulert senterlinje               |
|  Gang- / sykkeveg                                         |  1550 - Renovasjonsanlegg                        |  3060 - Vegetasjonsskjerm               |  1222 - Friskitlinje                       |
|  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet |  1600 - Uteoppholdsareal                         |  RpsikningSone                          |  1227 - Regulert støyskjerm                |
|  Felles avkjørsel                                         |  1610 - Lekeplass                                |  1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre |  1252 - Bru                                |
|  Felles parkeringsplass                                   |  2010 - Veg                                      |  1242 - Avkjørsel                       |  1259 - Måle- og avstandslinje             |
|  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse        |  2011 - Kjøreveg                                 |  1243 - Innkjøring                      |  Formålsgrense                             |
|                                                                                                                                            |  2012 - Gate med fortau                          |  1244 - Utkjøring                       |  Gjeldende plan                            |
|                                                                                                                                            |  2016 - Gangveg, -areal, gågate                  |  1204 - Eiendomsgranse oppheves         |                                                                                                                              |



# Adkomst til eiendom 413/39/0/0

## Tegnforklaring

-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense

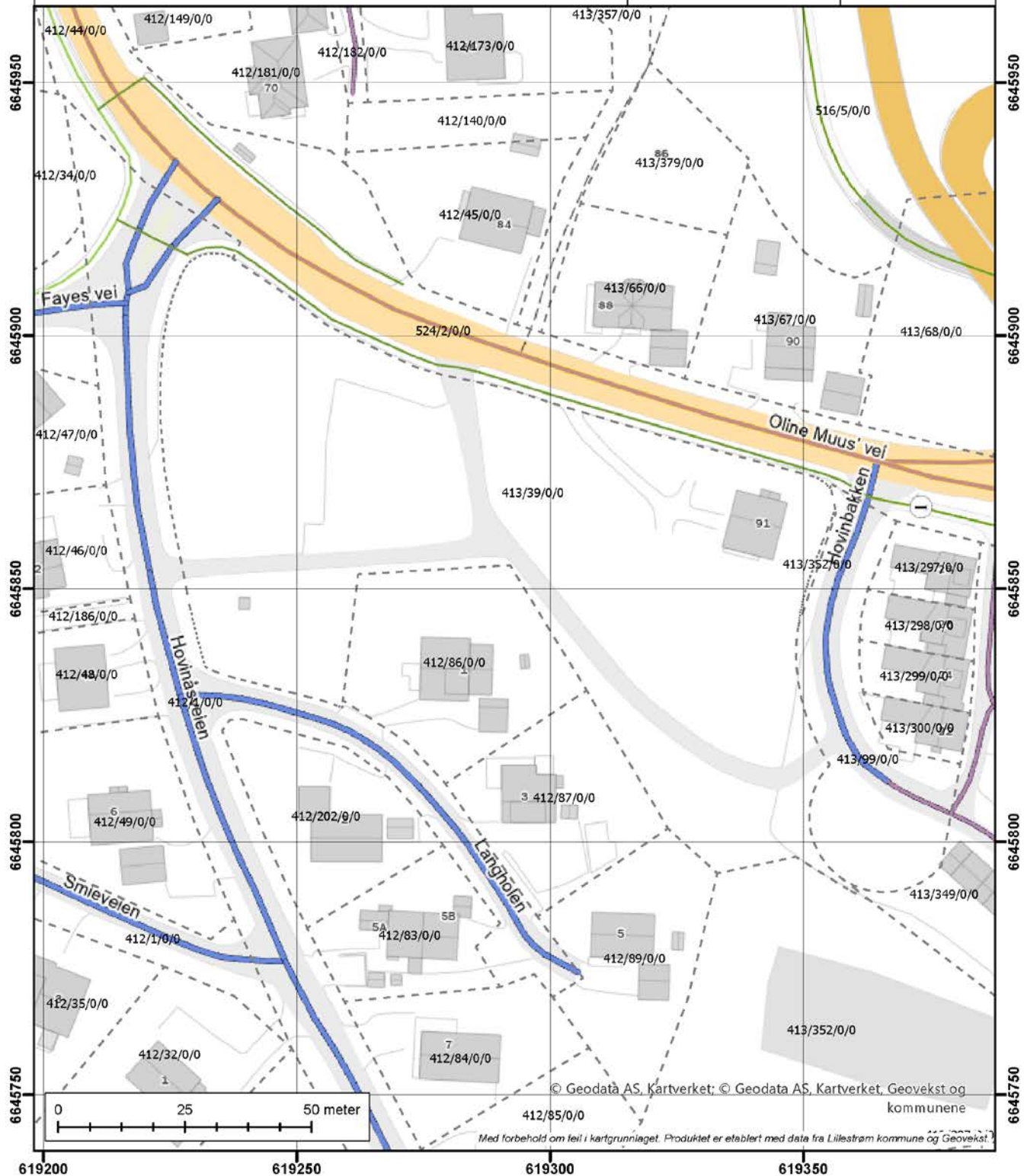


Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 22.10.2025

Kartet viser eiere av veger.

Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Oline Muus' vei 91  
1900 FETSUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre