

aktiv.

Dalen barnehage

Dalen skole





Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Morten Spildrejorde

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1151.1 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 453, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1204250069

Attraktiv og solrik boligtomt på 1151,1 kvm i nyetablert boligområde. Naturnære og

Aktiv Eiendomsmegling ønsker velkommen til Øståsen 17 – en flott tomt med attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde. Her bor du fredelig og usjenert, samtidig som du er en del av et trivelig og trygt nabolag.

Tomten er på 1 151,1 kvm og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse/enebolig. Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=20.

Eiendommen byr på sjeldent flott, uhindret utsikt over nærområdene og over mot Øyeren. Tomten grenser direkte til vakre naturområder, perfekt for deg som liker turer i skog og mark, sykling eller langrenn om vinteren. Den åpne og solrike plasseringen gjør dette til et ideelt sted for deg som ønsker et hjem i rolige og grønne omgivelser, uten å gi slipp på nærheten til skoler, butikker og andre nødvendige fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	30
Budskjema	60

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1151.1 m²

Tomtebeskrivelse

Av reguleringsplan for "del av Fjellsrud" fremgår følgende av felt BF6-3:

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-11)

- Områdene er avsatt til boliger, frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger.
 - Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=20.
 - Det skal utarbeides en utomhusplan for hver tomt. Den skal være i egnet målestokk. Utomhusplanen skal blant annet inneholde bebyggelsens plassering, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.
 - Det skal avsettes to biloppstillingsplasser på egen tomt per boenhet. 1 plass i garasje.
- Dersom det oppføres dobbeltgarasje skal det avsettes 1 ekstra gjesteparkeringsplass.
- Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesims- /rafte høyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje. Det tillates terrengendringer for opparbeidelse av adkomst og plassering av bygg.
 - Det skal avsettes min. 250m² privat uteoppholdsareal pr. bolig.

Kjøper er selv ansvarlig for å byggemelde og fremskaffe byggetillatelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggemelding, tilknytningsavgifter, ev grunn undersøkelser/geotekniske undersøkelser m.m. påhviler kjøper.

Tomten selges uten byggeklausul så man kan velge husleverandør fritt.
Tomten leveres som råtomt. Tomtens beskaffenhet vil være tilsvarende slik de fremstår på salgstidspunktet.

OBS: Det gis ikke lenger dispensasjon for rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen (Kun de første 45 tomtene fikk dispensasjon) - så byggetillatelse gis ikke før disse er oppfylt. Gang- og sykkelvei m. m. Konferer gjerne med byggesaksveiledningen i kommunen om dette.

Beliggenhet

Tomten har en meget god og barnevennlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til flotte naturområder og utsikt i retning Øyeren.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker Gan ellers er det også bare en kort kjøretur til Fetsund sentrum hvor man finner Coop, Rema1000 og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det også kort vei til Lillestrøm med blant annet Lillestrøm Torv og Strømmen med Strømmen Storsenter.

Fet kommune har tilbud om et aktivt kulturliv og en flott natur som kan lokke den friluftinteresserte. Det er bademuligheter ved flere tjern og vann, blant annet; Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr fotballbaner, friidrettsbane og flerbrukshall (Eika Fet arena). I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, hvor det også tilbys skiskole og karusellrenn for barna. Fet Golfklubb har drivingrange, proshop og kafé m.m.

Fet IL har et meget godt tilbud til barn og unge i kommunen. Det er tilbud om fotball, innebandy og håndball ifra 5 årsalderen og helt opp til A-lagsnivå. På Hvaltjern skistadion er det tilbud om langrenn og skiskyting for barn og voksne. Fine langrennsløyper med bl.a. 5 km lysløype samt mange mil med preparerte løyper innover i de dype skoger. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Gansvika badeplass er et populært utfartssted sommerstid med flott sandstrand med baderampe, båtplasser, gjestebrygge, kiosk, restaurant og pub

For den som er historieinteressert kan Fetsund lense være et yndet sted å besøke. Det er i dag fredet, som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et museum med verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk.

Buss/tog/bil

Nærmeste nåværende bussholdeplass er Fjellsrud. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Fetsund (hvor det er togstasjon), 15 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen

Storsenter, 30 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehage

Området har nærhet til Dalen barneskole og for elever i ungdomstrinnene blir det skolebussordning til Østersund ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som Sørumsand, Rælingen, Lillestrøm og Skedsmo samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm.

Adkomst

Se kartskisse.

Tomten kan fritt besiktiges.

Bebyggelsen

Nyetablert tomtefelt som består / vil bestå av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning (2025) var kr. 1 890,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 453, bruksnummer 33 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:

3205/453/33:

03.05.1938 - Dokumentnr: 101565 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:16

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1938 - Dokumentnr: 101849 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:17

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1939 - Dokumentnr: 100700 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1940 - Dokumentnr: 100371 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:19

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1944 - Dokumentnr: 101716 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:21

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1946 - Dokumentnr: 100312 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:35

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1947 - Dokumentnr: 100722 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:28

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1951 - Dokumentnr: 103545 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:33

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1953 - Dokumentnr: 101614 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1954 - Dokumentnr: 400134 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR:0227 GNR:55 BNR:38

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1954 - Dokumentnr: 400134 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1954 - Dokumentnr: 100725 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1954 - Dokumentnr: 100780 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:454 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:454 Bnr:18

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1960 - Dokumentnr: 101225 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:44

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1961 - Dokumentnr: 100893 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1961 - Dokumentnr: 100893 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1961 - Dokumentnr: 102146 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:48

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1962 - Dokumentnr: 102703 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1962 - Dokumentnr: 103452 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1963 - Dokumentnr: 103744 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:52

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1966 - Dokumentnr: 101071 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:53

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1972 - Dokumentnr: 101733 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:59

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1972 - Dokumentnr: 101991 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:60

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1976 - Dokumentnr: 100138 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om naturreservat

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegnning

Endring i Kap.IV,pkt.4

06.04.1976 - Dokumentnr: 101947 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1979 - Dokumentnr: 101449 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1984 - Dokumentnr: 101652 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1986 - Dokumentnr: 102558 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1986 - Dokumentnr: 109258 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1987 - Dokumentnr: 104112 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:20

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1987 - Dokumentnr: 106291 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1988 - Dokumentnr: 111703 - Fredningsvedtak
Bestemmelse om naturreservat
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1990 - Dokumentnr: 104003 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:454 Bnr:8
Rett til å anlegge og ha liggende privat vann- og
avløpsledn. over d.e. m.m. Kan ikke avlyses uten Fet
ingeniørvesens samtykke.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1990 - Dokumentnr: 5475 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:39
Rett til å ha liggende private avløpsledn. over d.e.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1991 - Dokumentnr: 3409 - Erklæring/avtale
Målebrev over off.vei gnr. 205, bnr. 1 i GAB
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1992 - Dokumentnr: 4021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til å anlegge og ha liggende privat
vann- og avløpsledn. på d.e. m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1992 - Dokumentnr: 14367 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1997 - Dokumentnr: 9357 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:72
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1997 - Dokumentnr: 9720 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:72
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1997 - Dokumentnr: 11753 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:72

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold,

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2001 - Dokumentnr: 20505 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:71

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2001 - Dokumentnr: 20505 - Bestemmelse om veg

Best om vedlikehold

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2002 - Dokumentnr: 5033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2010 - Dokumentnr: 914574 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:55

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2012 - Dokumentnr: 687816 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2019 - Dokumentnr: 499689 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelser om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 357528 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

13.11.2019 - Dokumentnr: 1357511 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 897540 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:53 Bnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 311076 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:453 Bnr:33

Vei, vann og avløp

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann og avløp per nå men kan kobles til.

Eiendommen har adkomst via Øståsen.

Eiendommen kan tilknyttes det kommunale ledningsnett via private stikkledninger.
Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse frem til kommunalt nett. Kommunalt nett ligger
klart for tilkobling på tomten, se vedlagte kart.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Iht. tidligere dialog med
kommunen er denne tomten avsatt til eneboligbebyggelse.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OBS: Det gjøres oppmerksom på at byggetillatelse kun vil gis fra kommunen etter
rekkefølgekravene for området er oppfylt - mhp gangvei etc. Det er tidligere gitt
dispensasjon og byggetillatelse til 45 tomter på feltet, men de resterende må vente til
rekkefølgebestemmelsene er oppfylt. Ta gjerne kontakt med kommunen dersom du
har ytterligere spørsmål til dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 350 (Omkostninger totalt)
67 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
70 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 067 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 070 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

39 000 Provisjon
6 000 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
15 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

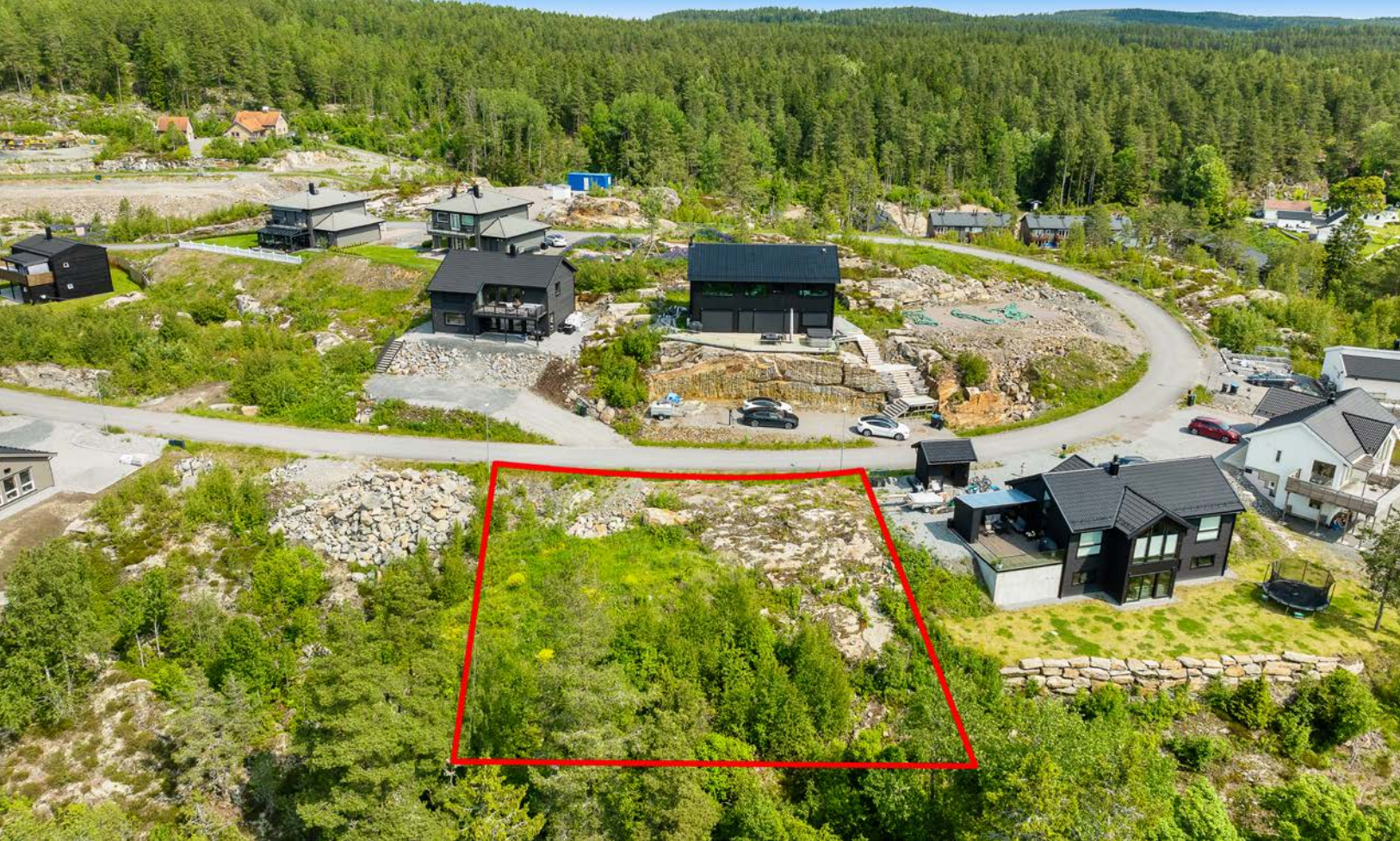
Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

19.06.2025

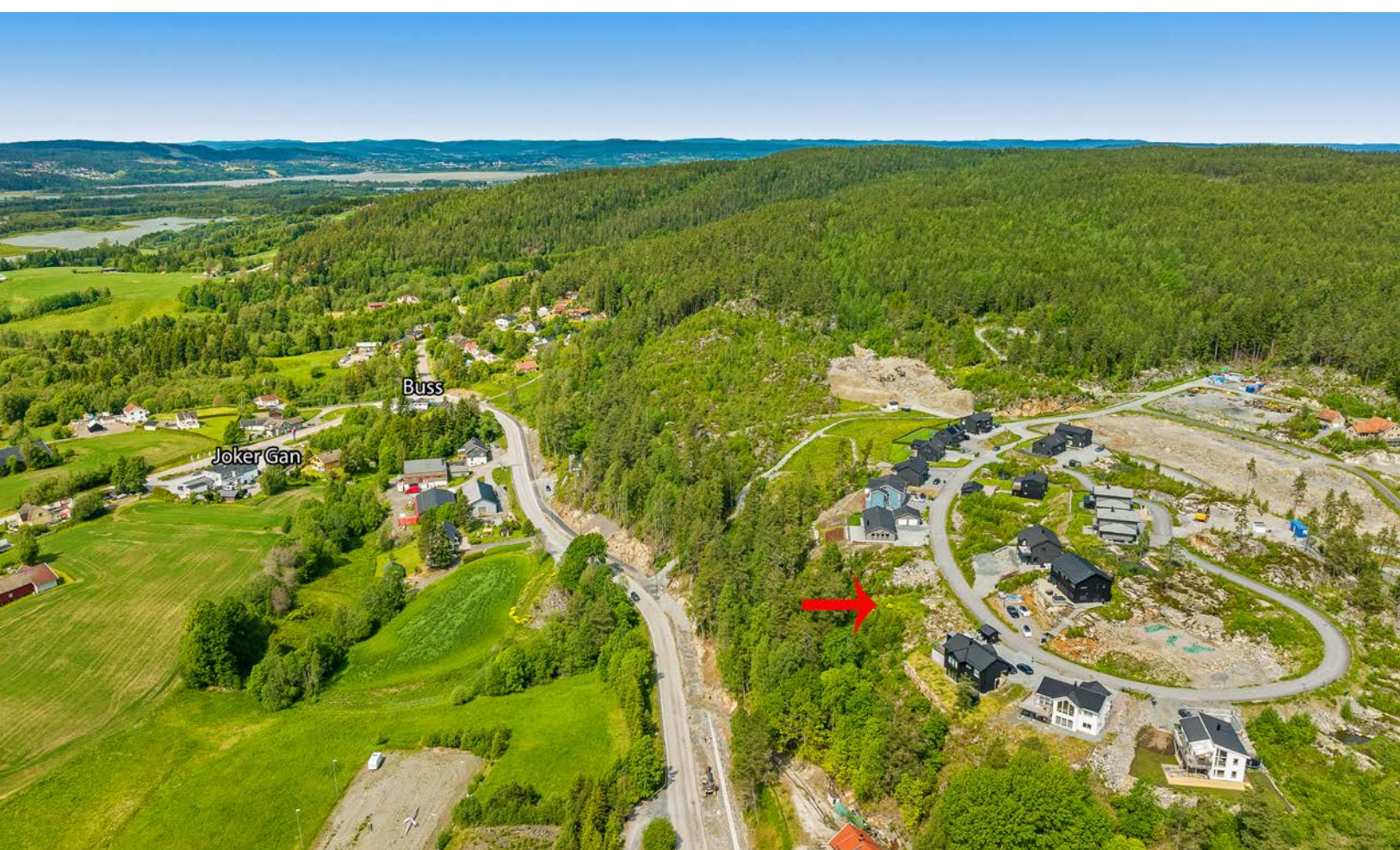


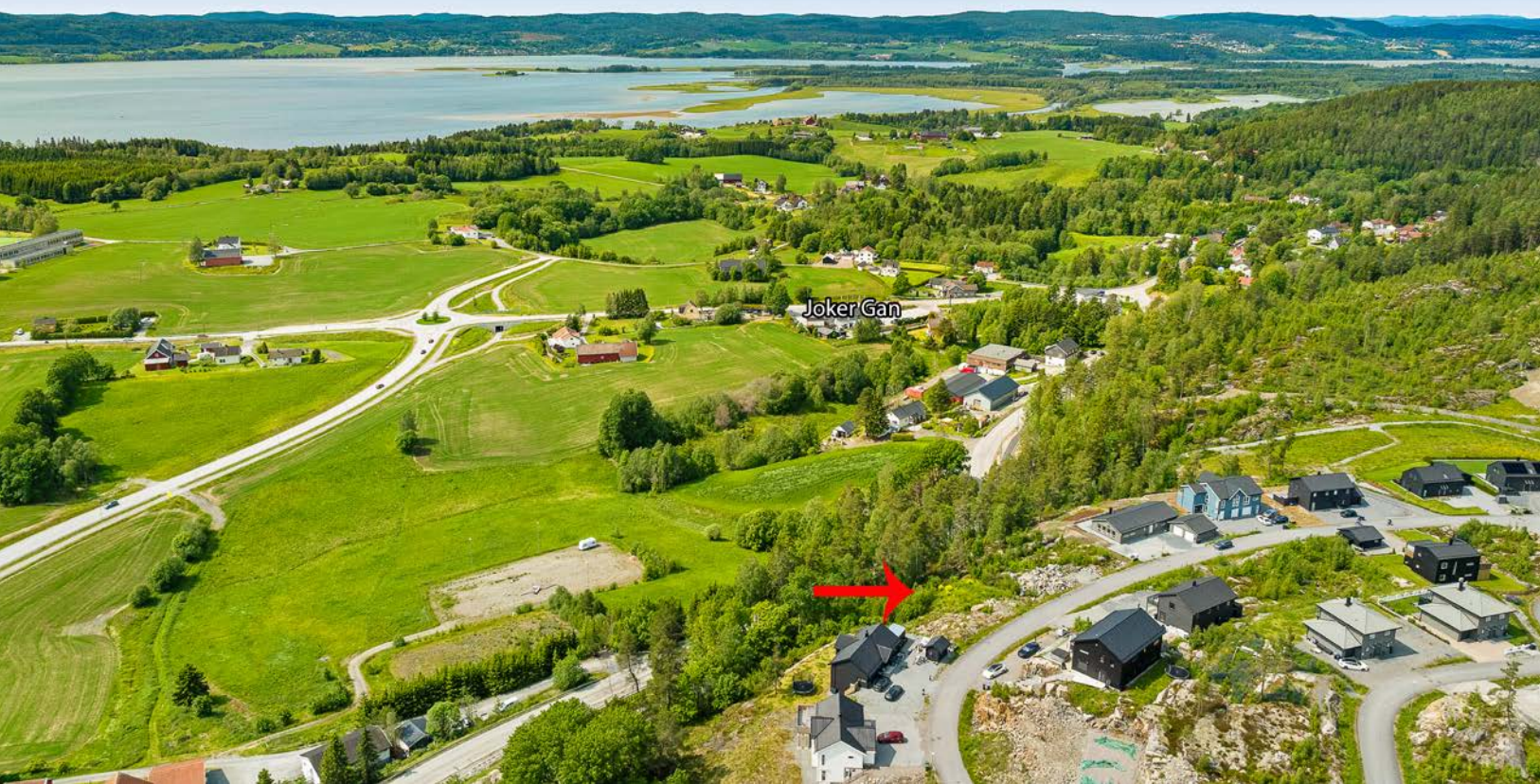


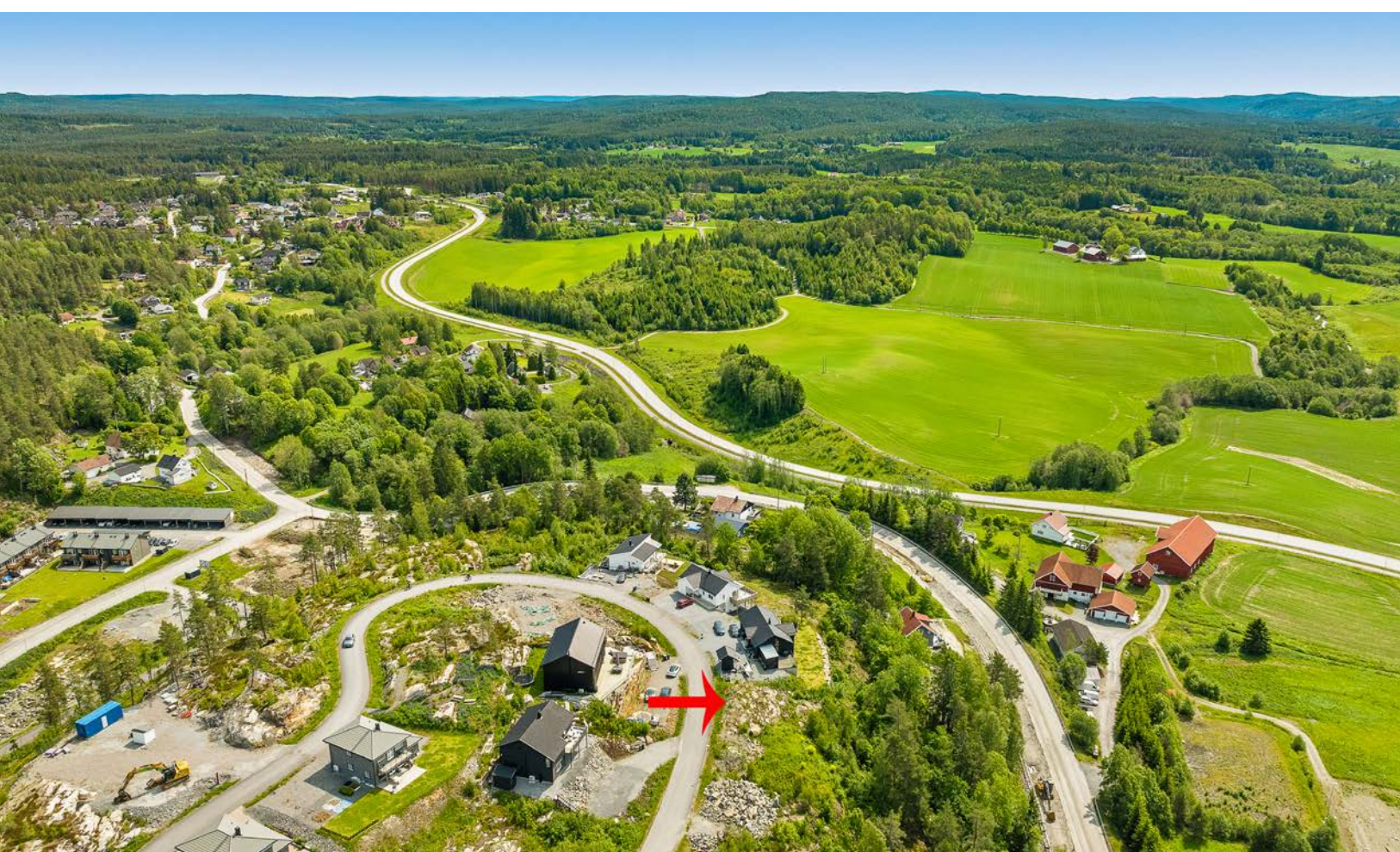












Vedlegg

Nabolagsprofil

Øståsen 17 - Nabolaget Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nygårdstoppen Linje 480, 490	9 min 0.7 km
Svingen stasjon Linje R14	12 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	44 min

Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	21 min 1.8 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	12 min 8.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	21 min 16.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	22 min 16.7 km

Ladepunkt for el-bil

Dalen Skole tjenesteparkering - Lillest...18 min
Dalen Skole - Lillestrøm Kommune 21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

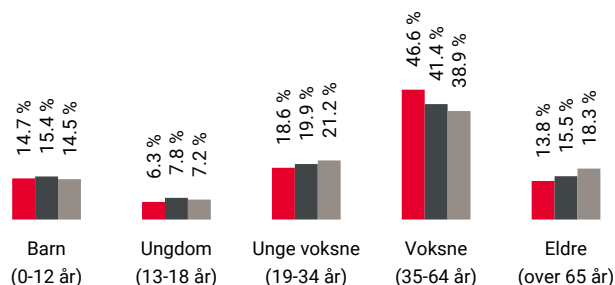
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud...	1 411	567
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	22 min 1.9 km
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 8.3 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	13 min 8.5 km

Dagligvare

Joker Gan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	9 min 7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



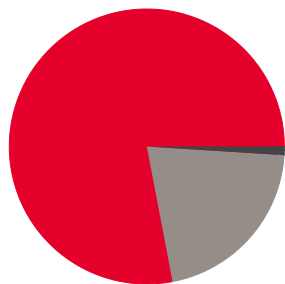
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

	Dalen idrettsanlegg	18 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.6 km
	Kringen lek og idrettsplass	9 min
	Ballspill	7 km
	Spenst Fetsund	13 min
	Trento Sørumsand	21 min

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 1% blokk
■ 21% annet

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

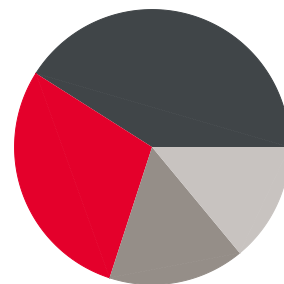
21 min



Boots apotek Fetsund

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



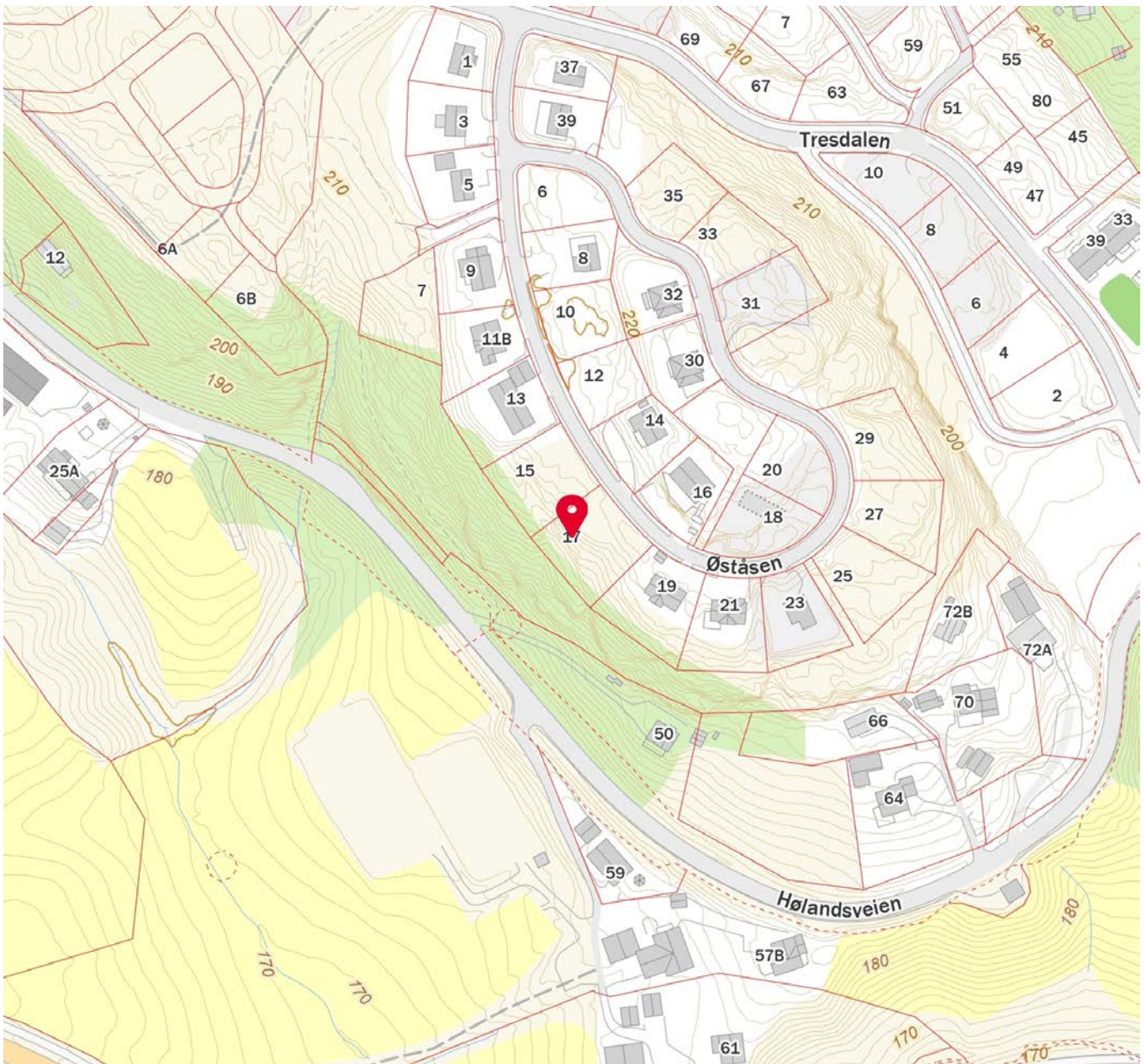
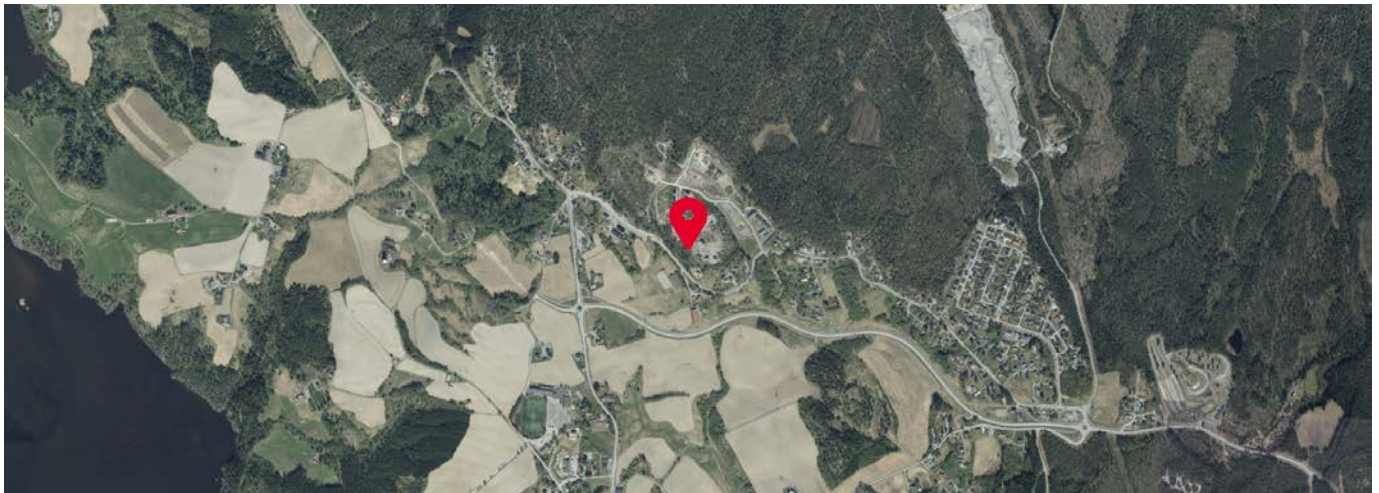
0%

43%

■ Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud
■ Lillestrøm kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250069	

Selger 1 navn
Morten Spildrejorde

Gateadresse	
Øståsen 17	

Poststed	Postnr
GAN	1903

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250069

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: MS

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 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

Document reference: 1204250069

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
morten Spildrejorde	c3a532d3231e0a420920c9 505def4c908cdde5b5	31.03.2025 09:27:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250069

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 453, Bruksnr 33	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1901 Svindal
Veiadresse:	Øståsen 17, gatenr 18358	Valgkrets:	17 Dalen
	1903 Gan	Kirkesogn:	2061202 Dalen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	603 Fjellsrud

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.11.2019	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 151,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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:

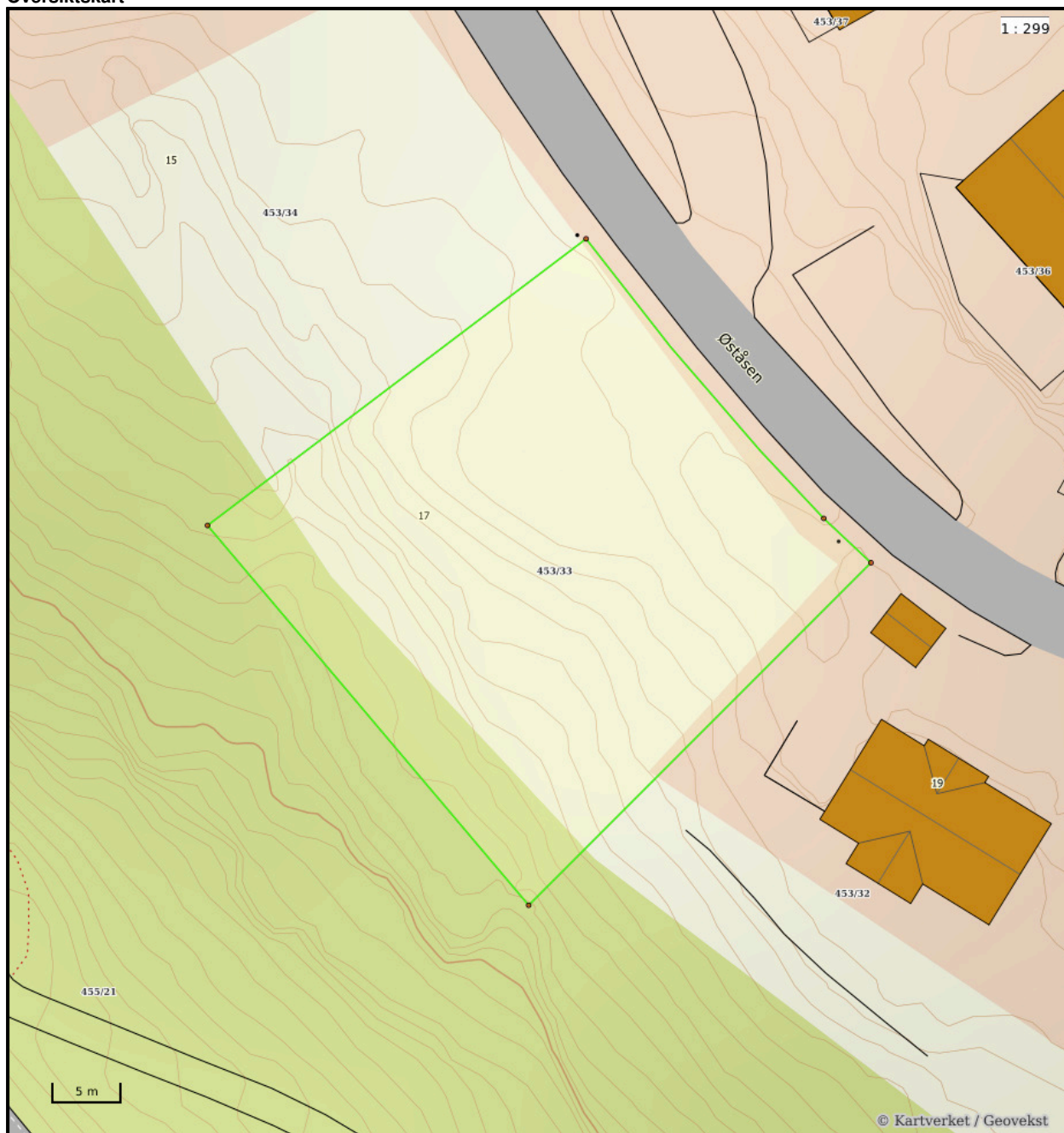
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/453/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.09.2021	Avgiver	3205/453/10	-19 445,1
	Matrikkelført:	02.05.2022	Berørt	3205/453/4	0,0
			Berørt	3205/453/11	0,0
			Berørt	3205/453/12	0,0
			Berørt	3205/453/13	0,0
			Berørt	3205/453/14	0,0
			Berørt	3205/453/15	0,0
			Berørt	3205/453/16	0,0
			Berørt	3205/453/17	0,0
			Berørt	3205/453/18	0,0
			Berørt	3205/453/19	0,0
			Berørt	3205/453/20	0,0
			Berørt	3205/453/21	0,0
			Berørt	3205/453/22	0,0
			Berørt	3205/453/23	0,0
			Berørt	3205/453/24	0,0
			Berørt	3205/453/25	0,0
			Berørt	3205/453/26	0,0
			Berørt	3205/453/27	0,0
			Berørt	3205/453/28	0,0
			Berørt	3205/453/29	0,0
			Berørt	3205/453/30	0,0
			Berørt	3205/453/31	0,0
			Berørt	3205/453/32	0,0
			Berørt	3205/453/33	0,0
			Berørt	3205/453/34	0,0
			Berørt	3205/453/35	0,0
			Berørt	3205/453/36	0,0
			Berørt	3205/453/37	0,0
			Berørt	3205/453/38	0,0
			Berørt	3205/453/39	0,0
			Berørt	3205/453/40	0,0
			Berørt	3205/453/41	0,0
			Berørt	3205/453/42	0,0
			Berørt	3205/453/43	0,0
			Berørt	3205/453/44	0,0
			Berørt	3205/453/45	0,0
			Berørt	3205/453/46	0,0
			Berørt	3205/453/47	0,0
			Berørt	3205/453/48	0,0
			Berørt	3205/453/49	0,0
			Berørt	3205/453/50	0,0
			Berørt	3205/453/51	0,0
			Berørt	3205/453/52	0,0
			Berørt	3205/453/53	0,0
			Berørt	3205/453/54	0,0
			Berørt	3205/453/55	0,0
			Berørt	3205/453/56	0,0
			Berørt	3205/453/57	0,0
			Berørt	3205/453/58	0,0
			Berørt	3205/453/59	0,0
			Berørt	3205/453/60	0,0
			Berørt	3205/453/61	0,0
			Berørt	3205/453/62	0,0
			Berørt	3205/453/63	0,0
			Berørt	3205/453/64	0,0
			Berørt	3205/453/65	0,0
			Berørt	3205/453/69	0,0
			Berørt	3205/453/70	0,0
			Berørt	3205/453/71	0,0
			Berørt	3205/453/72	0,0
			Berørt	3205/453/73	0,0

			Berørt	3205/453/75	0,0
			Berørt	3205/453/76	0,0
			Berørt	3205/453/77	0,0
			Berørt	3205/453/78	0,0
			Berørt	3205/453/79	0,0
			Berørt	3205/455/1	0,0
			Berørt	3205/455/4	0,0
			Berørt	3205/455/5	0,0
			Berørt	3205/455/72	0,0
			Berørt	3205/455/75	0,0
			Mottaker	3205/453/80	19 445,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/453/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2019	Avgiver	3205/453/10	-1 151,1
	Matrikkelført:	06.11.2019	Berørt	3205/453/32	0,0
			Mottaker	3205/453/33	1 151,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2019	Avgiver	3205/453/10	-1 077,2
	Matrikkelført:	06.11.2019	Berørt	3205/453/33	0,0
			Mottaker	3205/453/34	1 077,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

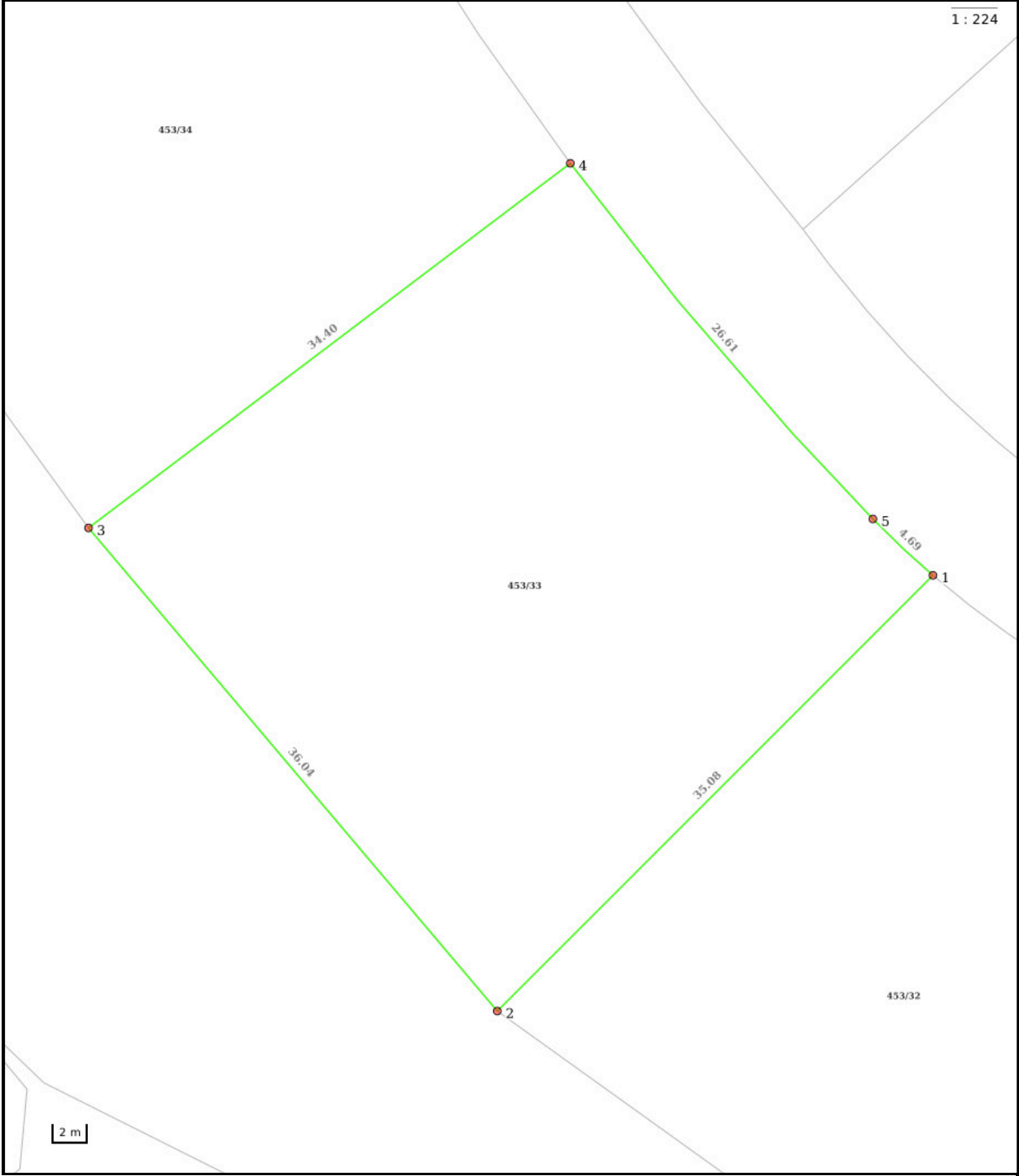
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 151,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 283,38	624 652,22	35,08m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 256,43	624 629,77	36,04m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 281,72	624 604,10	34,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 304,88	624 629,54	26,61m	Tatt fra plan	10	-204,59	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 286,27	624 648,53	4,69m	Tatt fra plan	10	-54,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.03.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1610 - Lekeplass

2010 - Veg

2010 - Veg

2011 - Kigoreven

2011 - Kjøreveg
2015 - Gata av

2015 - Gang- sykkelveg

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

3040 - Friområde

 RpSikringSone

1242 - Avkjørsel

1242 - AVKjørsel
1203 - Regulert t

— 1203 - Regulert tomtegrense

— 1211 - Byggegrense

— 1221 - Regulert senterlinje

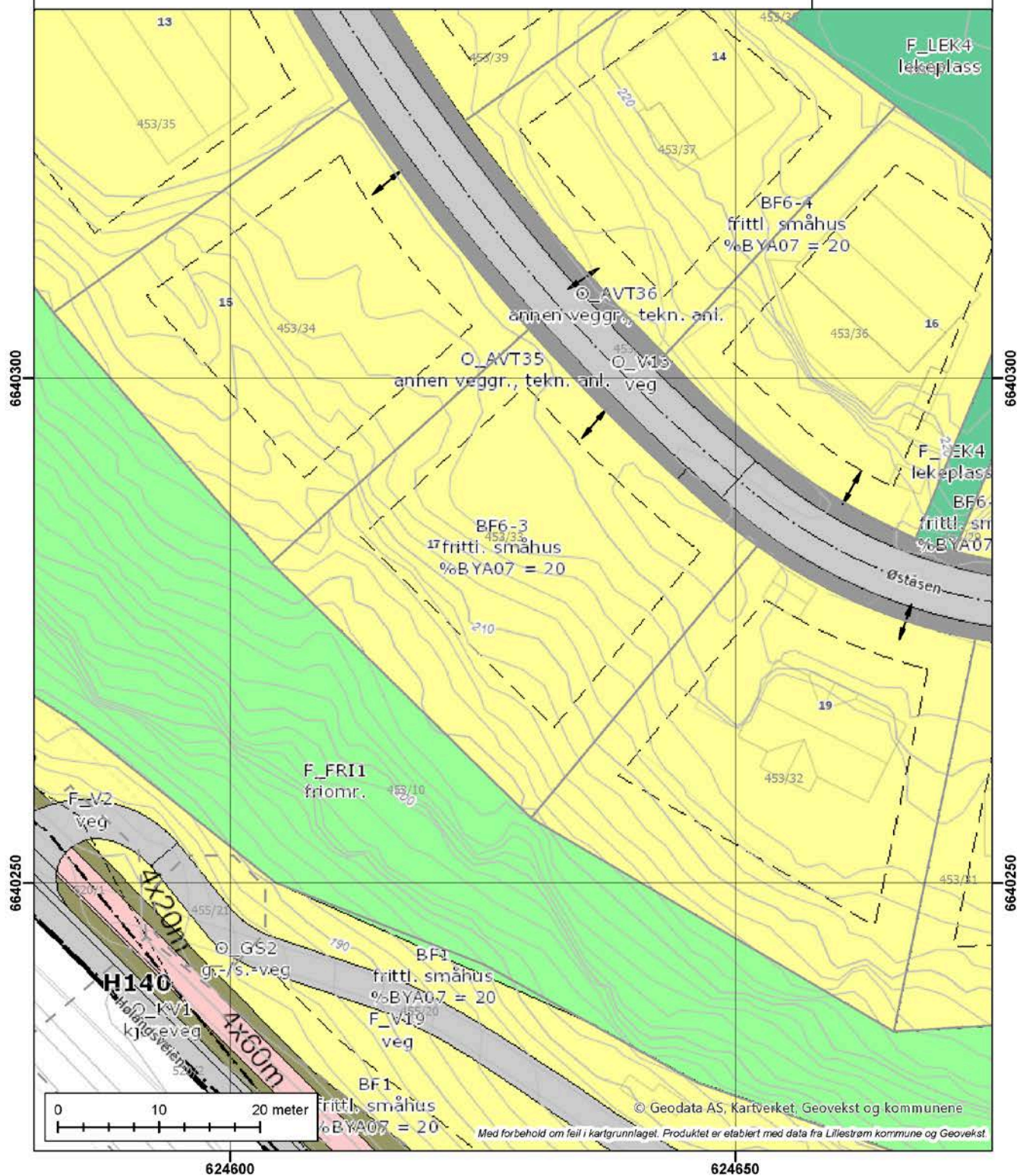
— - 1222 - Frisiktlinie

— 1259 - Måle- og afstandslinje

— Formålsgrænse

— Formalsgrense
■ Geldende plan

Gjeldende plan



Reguleringsplan for del av Fjellsrud

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering/reguleringsendring

Bestemmelsene er datert : 10.10.2000, sist revidert 19.04.2024

PlanID **0227_0301R9809**

1. Planens hensikt

Planforslaget har til hensikt å legge opp til nye boliger på Fjellsrud. Planen tilrettelegger også for etablering av gang- og sykkelvei langs Hølandsveien.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, øvrige kommunaltekniske anlegg	BF, BK, ØK, LEK	1111, 1112, 1560, 1610
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg, Kjøreveg, parkering, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, leskur, kollektivholdeplass.	V, KV, FO, GS, AVT, AVG, LPL, KH, P	2010, 2011, 2012, 2015, 2018, 2019, 2026, 2073, 2080
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Friområde, turveg	TV, FRI	3031, 3040
§ 12-5 nr. 5	LNF-områder	LNFR, Skogbruk	LNFR, SKOG	5100, 5112

§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Kulturminne (båndleggingssone), frisiktsone (sikringssone)	H730, H140	
-----------------------------------	-------------	--	------------	--

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.1.1 Estetisk utforming

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget. Bebyggelse skal sikres en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus. Bebyggelsen skal tilpasses terrengforholdene. Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak. Det kan kreves at bygninger i samme felt og langs samme veg har lik takvinkel.

3.1.2 Terrengbehandling

Terrenget innenfor planområdet søkes bevart. Likeledes skal nye skråninger (skjæringer/ fyllinger) jordkles og beplantes. Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en estetisk utforming.

Mest mulig av eksisterende vegetasjon unntatt hogstmoden granskog, skal søkes bevart i felt ved bygging av hus samt anlegg av veger, lekeplasser og ballplass.

3.1.3 Uteoppholdsareal

- Minst 50 % av kravet til privat- og felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.

3.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.

3.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- Der hvor byggegrense ikke fremgår av plankart sammenfaller denne med formålsgrensen.
- Frittliggende garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser, nærmere vei og nabogrense. Både til adkomstvei og samlevei må avstanden være: 2m fra veiens formålsgrense ved plassering parallelt med vei.
- Det tillates etablering av nødvendige støttemurer, gjerder og mindre konstruksjoner utenfor byggegrensen.

- Maksimale høyder på konstruksjonene settes til maksimalt 2,5 meter og kan opparbeides med avstand 1 meter til nabogrense.
- Muren skal ikke hindre friskt til trafikkarealer.

3.4 Miljøkvalitet) (§ 12-7 nr. 3)

3.4.1 vann, avløp og overvann

- a) Retningslinjer for håndtering av overvann fra Lillestrøm kommune skal legges til grunn. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom.

3.4.2 Støy

- a) Ny bebyggelse skal støyskjermes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at gjeldende retningslinjer for trafikkstøy oppfylles.
- b) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

3.4.3 Naturmangfold

Det skal ikke spres eller innføres fremmede arter ved utbygging av planområdet. Fremmede arter skal eventuelt bekjempes før forflytning av masser.

3.5 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

3.5.1 Geoteknikk

- a) Geoteknisk rapport, datert 09.08.2021, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

3.5.2 Slokkevann

- a) Tilstrekkelig slukkevannskapasitet skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet. Ved etablering av nye brannvannsuttak stilles det krav til brannhydranter. Eventuelle avvik må være avklart med brannvesenet.

3.5.3 Tomtegrenser

- a) Regulerte tomtegrenser fremkommer av plankartet og er juridisk bindende.

4. Bestemmelser til arealformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-11)

- Områdene er avsatt til boliger, frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger.
- Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=20.
- Det skal utarbeides en utomhusplan for hver tomt. Den skal være i egnet målestokk. Utomhusplanen skal blant annet inneholde bebyggelsens plassering, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.
- Det skal avsettes to biloppstillingsplasser på egen tomt per boenhet. 1 plass i garasje. Dersom det oppføres dobbeltgarasje skal det avsettes 1 ekstra gjesteparkeringsplass.
- Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesims- /rafte høyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje. Det tillates terrengendringer for opparbeidelse av adkomst og plassering av bygg.
- Det skal avsettes min. 250m² privat uteoppholdsareal pr. bolig.

4.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – 4-4)

- Områdene er avsatt boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, herunder tomannsboliger og kjedede hus.
- Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=30.
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hvert delfelt. Den skal være i egnet målestokk. Utomhusplanen skal inneholde bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.
- Det skal avsettes minimum 1 garasje og 1 p-plass på egen tomt. Parkeringsplasser på tomter kan erstattes av felles parkeringsanlegg med min. 1,5 p-plass pr. 2-roms leilighet og 2 p-plass pr. enhet for boliger større enn 2-rom, hvorav min. 1 p-plass pr. boenhet skal være i garasje.
- Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesimshøyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje med unntak av i felt B1 hvor det tillates 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Det tillates terrengendringer for opparbeidelse av adkomst og plassering av bygg.
- Det skal avsettes min. 200 m² privat uteoppholdsareal pr. bolig for tomannsboliger.
- Det skal avsettes min. 120 m² privat uteoppholdsareal pr. bolig for annen type konsentrert småhus bebyggelse, herunder skal minst 60% være tilknyttet den enkelte boenheten.

4.1.3 Lekeplass – (LEK1-7)

- Områdene er avsatt felles lekearealer
- Det skal beplantes, møbleres samt opparbeides lekestativer og mindre konstruksjoner innenfor områdene. Hver lekeplass skal ha minimum to lekeapparater og én benk.
- Det tillates ikke opparbeidelse av trafo-anlegg innenfor områdene.
- Minst 50 % av lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00 ved vårjevndøgn, i henhold til kommunal norm.
- Felles lekeplasser skal tilknyttes følgende boligfelt:
 - f_LEK1 – Felt BK1-1
 - f_LEK2 – Felt BF2, BF3, BF4, BF5 og BF7
 - f_LEK3 – Felt BK2-1
 - f_LEK4 og f_LEK5 – Felt BF6-4
 - f_LEK6 – Felt BK3-1 og BF8
 - f_LEK7 – Felt BK4-1 og BF9-1

4.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg – (ØK)

- Området er avsatt øvrig kommunaltekniske anlegg – høydebasseng. For området gjelder de til enhver tid gjeldende restriksjoner for anlegget.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt Alle de offentlige arealene etc.)

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
 - *Alle offentlige trafikkarealer skal utarbeides etter kommunal norm.*

4.2.1 Kjøreveg (o_KV1-2)

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.
- Det skal etableres fysisk skille mellom o_KV1 og tilgrensende fortau.

4.2.2 Veg – felles (f_V1-6, f_V10-11 og f_V19)

- Områdene er avsatt til felles trafikkareal – veg
- f_V1 og f_V18 er felles adkomstvei for gårds- og bruksnummer 455/16, 455/18, 455/19, 455/31, 455/32 og 455/48.
- f_V2 og f_V19 er felles adkomstvei for gårds- og bruksnummer 455/20 og 455/77.
- f_V16 er adkomstvei til BK1-1 via f_P1. f_V17 er adkomstvei for bebyggelse øst i BK2-1.
- f_V10 gir adkomst til høydebasseng og den delen av gnr. 453 bnr. 4 som inngår i planområdet.

4.2.3 Veg – offentlig o_V7-9 og o_V12-15

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – veg

4.2.3 Fortau – offentlig (o_FO1-7)

- Området er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.

4.2.4 Gang- og sykkelveg – felles (f_GS6-7)

- Områdene er avsatt til felles trafikkareal – gang- og sykkelveg.
- f_GS6 er en kjørbare gang- og sykkelveg som er adkomst til BF2.

4.2.5 Gang- og sykkelveg – offentlig (o_GS1-5 og o_GS8-12)

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang- og sykkelveg.
- o_GS10 og o_GS12 er kjørbare gang- og sykkelveger som er adkomst til BF8 og BK4-2.

4.2.6 Parkeringsplass – felles (f_PA1-7)

- Områdene er avsatt felles trafikkareal – parkering
- Det tillates oppføring av carport innenfor områdene.
- Følgende parkeringsplass er tilknyttet følgende områder:
 - PA1 – BK1-1
 - PA2 – BK2-1 og BK2-2
 - PA3 – BK3-1, BK3-2, BK3-3, BK3-4 og BK3-5
 - PA4 – BK4-1, BK4-2, BK4-3 og BK4-4

4.2.7 Leskur – offentlig (o_LPL1-2)

- Områdene er avsatt offentlig trafikkareal – leskur for kollektivholdeplass.

4.2.8 Kollektivholdeplass – offentlig (o_KH1-2)

- Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kollektivholdeplass.

4.2.9 Annen veggrunn - teknisk anlegg – (AVT)

- Arealene er avsatt til trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.

4.2.10 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- Arealene er avsatt til trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.
- Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde – felles (f_FRI1-7)

- Områdene er avsatt felles friområde.
- Det skal opparbeides ballplass innenfor område o_FRI3. Ballplassen skal være felles for hele planområdet.

I friområdet f_FRI1 skal det opparbeides gjennomgående offentlig turveg fra Hølandsvegen til utmarksområder i nord.

4.3.2 Turveg offentlig (o_TV1-4)

- Området er avsatt til offentlige turveger.
- Turvegene skal opparbeides med 3 meter bredde.
- o_TV3 skal opparbeides som turvegforbindelse fra o_V15 til utmarksområdet nord for planområdet.
- o_TV2 skal sikre gangadkomst til gnr.455 bnr. 52.
- o_TV1 skal sikre gangforbindelse til utmarksområdene i nord.
- Område f_TV2 og f_TV3 skal opparbeides som turvegforbindelse mellom o_KV2 og utmarksområdet med tilsvarende standard som f_TV1. f_TV2 gir gangadkomst til gnr.455, bnr.52.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LSK)

LNFR-areal (LNFR)

- Området er avsatt til LNFR-areal.
- Det tillates vegetasjonsrydding innenfor arealet for å sikre friskt i området.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (Hensynssone friskt H_140)

- I frisktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5m fra kjørebane.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) (Båndleggingssone H730)

- Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen uten forutgående godkjenning fra bevaringsmyndigheter i kommunen.

6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (pbl § 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse (BF1-BF11 og BK1-1-BK4-4)

Før det kan gis rammetillatelse for nye boliger skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av Lillestrøm kommune) helhetlig VA rammeplan inkludert overvannshåndtering.
- Godkjent detaljplan for veg, vann og avløp.
- Tilstrekkelig slukkevannskapasitet skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet. Ved etablering av nye brannvannsuttak stilles det krav til brannhydranter. Eventuelle avvik må være avklart med brannvesenet.
- Godkjent utomhusplan
- Belysningsplan for planområdet være godkjent av Lillestrøm kommune.
- Tilfredsstillende utomhus- og slukkevannsplan
- Godkjent plan for anleggsperioden
- Plan for renovasjonsløsninger
- Ferdig opparbeidet gang-sykkelvei langs Hølandsveien, o_GS1-5, f_V1-2, f_V18-19, o_F05-7, o_KH1-2 og o_LPL1-2, i henhold til tekniske detaljplaner godkjent av Lillestrøm kommune
- Eksisterende vei til BF1 skal saneres. Dette gjelder ikke for felt BF10.

6.2 Før igangsettingstillatelse (BF1-BF11 og BK1-1-BK4-4)

Før igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal det foreligge, for gjeldende byggeområde:

- Godkjent (godkjent av Lillestrøm kommune) detaljprosjektert VA og overvannsanlegg
- Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent
- Det skal foreligge godkjente tekniske veiplaner før igangsettingstillatelse kan gis. Godkjennelsesmyndighet er Lillestrøm kommune.
- For BF-felt hvor det ikke er vist tomtedeling, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan eller samlet situasjonsplan for feltene før fradelinger og søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.
- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slukkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i

henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (BF1-BF11 og BK1-1-BK4-4)

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg for tilbyggene (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg). Dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent minst to uker før.
- Renovasjonsanlegg være opparbeidet.
- Offentlig gangforbindelse (o_TV1) fra Hølandsveien til utmarksområder i nord skal være opparbeidet med turvegstandard før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BF4, BF5, BFS 6, BF7, BF8, BF9, BK2, BK3 og BK4.
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BF10 skal f_V4 og f_V6 være opparbeidet, og f_V3 stenges.
- Før det gis brukstillatelse innenfor BK3-5 skal ballplass innenfor f_FRI3 være opparbeidet.
- Alle fellesområder (parkering, lek, uteopphold, adkomstveier, fortau, gang- og sykkelvei mv.) til det enkelte felt skal være opparbeidet og ferdigstilt i.h.t. godkjent situasjonsplan/utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boliger i det tilhørende feltet.
- Før bebyggelse tas i bruk må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

6.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg. V/A-norm skal for øvrig legges til grunn.

Tegnforklaring

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

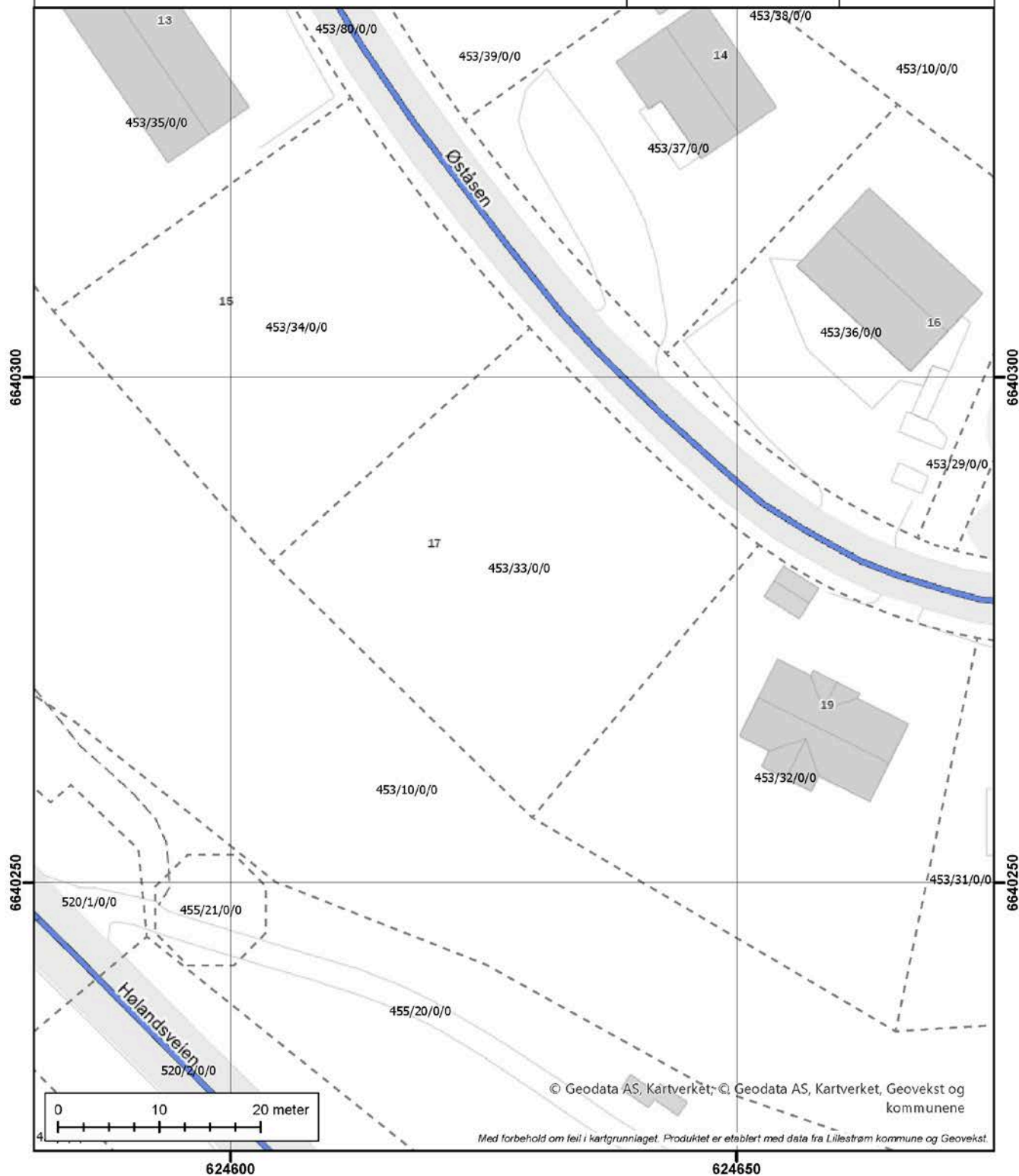


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.03.2025

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.



© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Lillestrøm
kommune

Ledningskart 453/33/0/0

Tegnforklaring

— Eiendomsgrense

- - - Hjelpelinje

⊥ Stoppekran

○ Kum

— Vannledninger andre
eiere

— Spillvannsledninger
kommunal

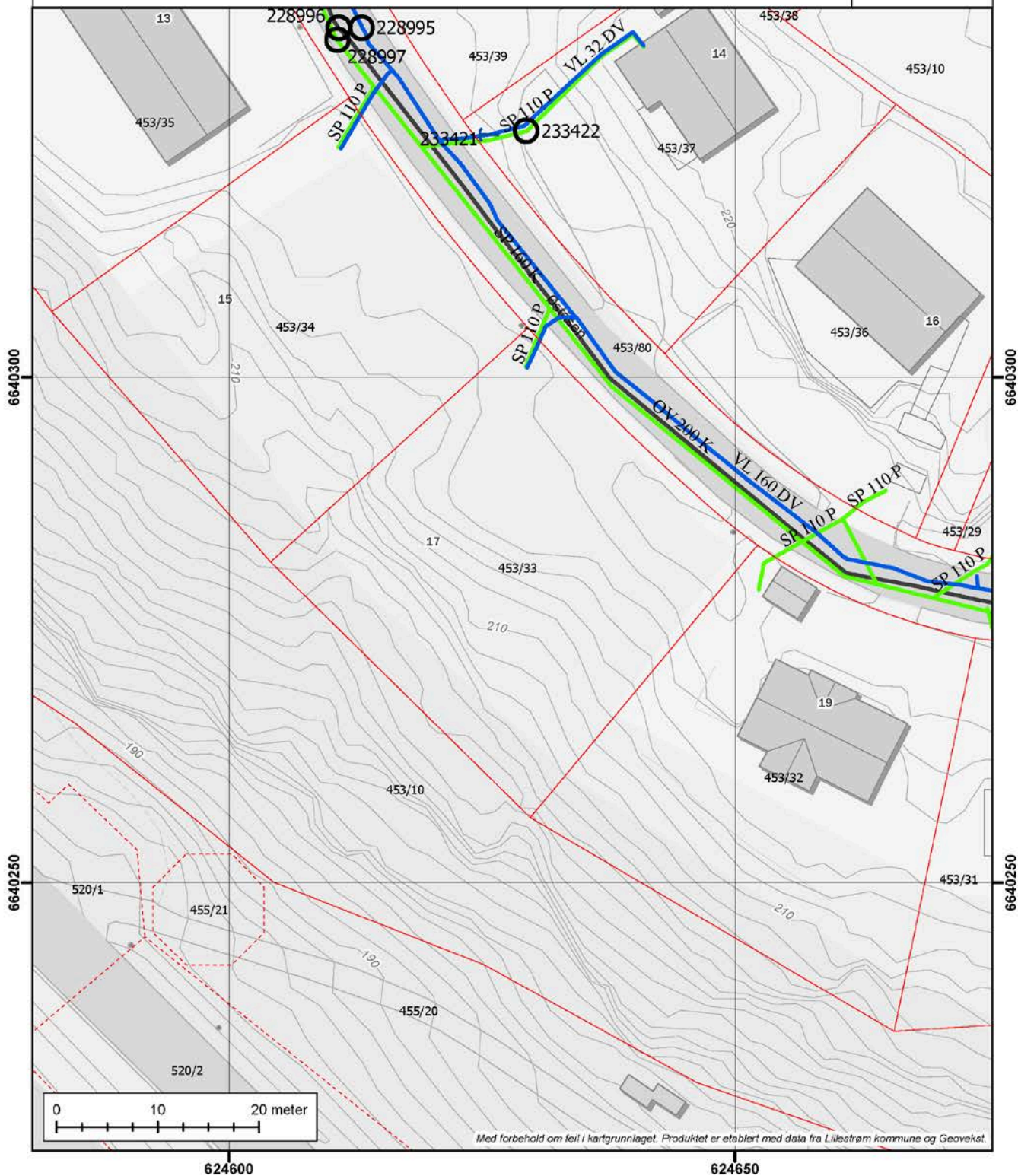
— Spillvannsledninger
privat

— Overvannsledninger
kommunal



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.03.2025



Eiendomsskatt

Produsert: 31.03.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	453	Bruksnr.	33	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Øståsen 17								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	1890.00

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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.

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



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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øståsen 17
1903 GAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@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