

aktiv.

Dalen barnehage

Dalen skole





Eiendomsmegler / Partner 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 1 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 000 100,-  
**Selger:** Morten Spildrejorde

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

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

# Stor og solrik boligtomt på 1151,1 kvm i nyetablert boligområde med enestående utsikt!

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
Budskjema .....	64

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1151.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

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.

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- /raftehøyde 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. 250m<sup>2</sup> 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 vokse. 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 og 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

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 950 000

### Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

48 750 (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))

---

50 100 (Omkostninger totalt)  
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 017 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 019 800 (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**

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.

### **Informasjon om 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](https://skatteetaten.no).

### **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 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 påtegning  
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

Bestemmele 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.

## Kontraksgrunnlag

### **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.

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.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

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.

#### **Meglere 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 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

#### **Ansvarlig megler**

Iris Therese Asak

Eiendomsmegler / Partner MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Iris Therese Asak

Eiendomsmegler / Partner MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

#### **Oppdragstaker**

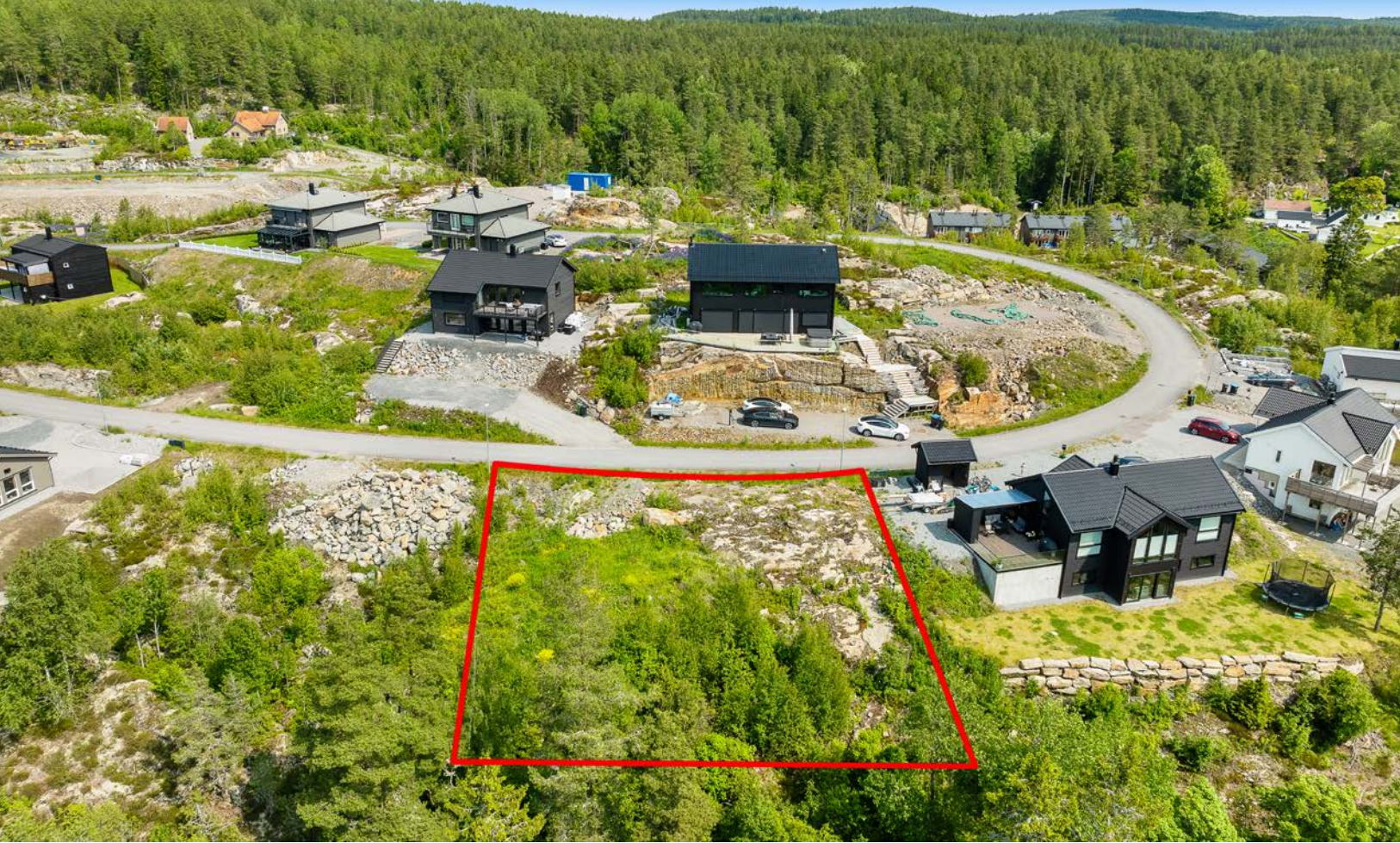
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

#### **Salgsoppgavedato**

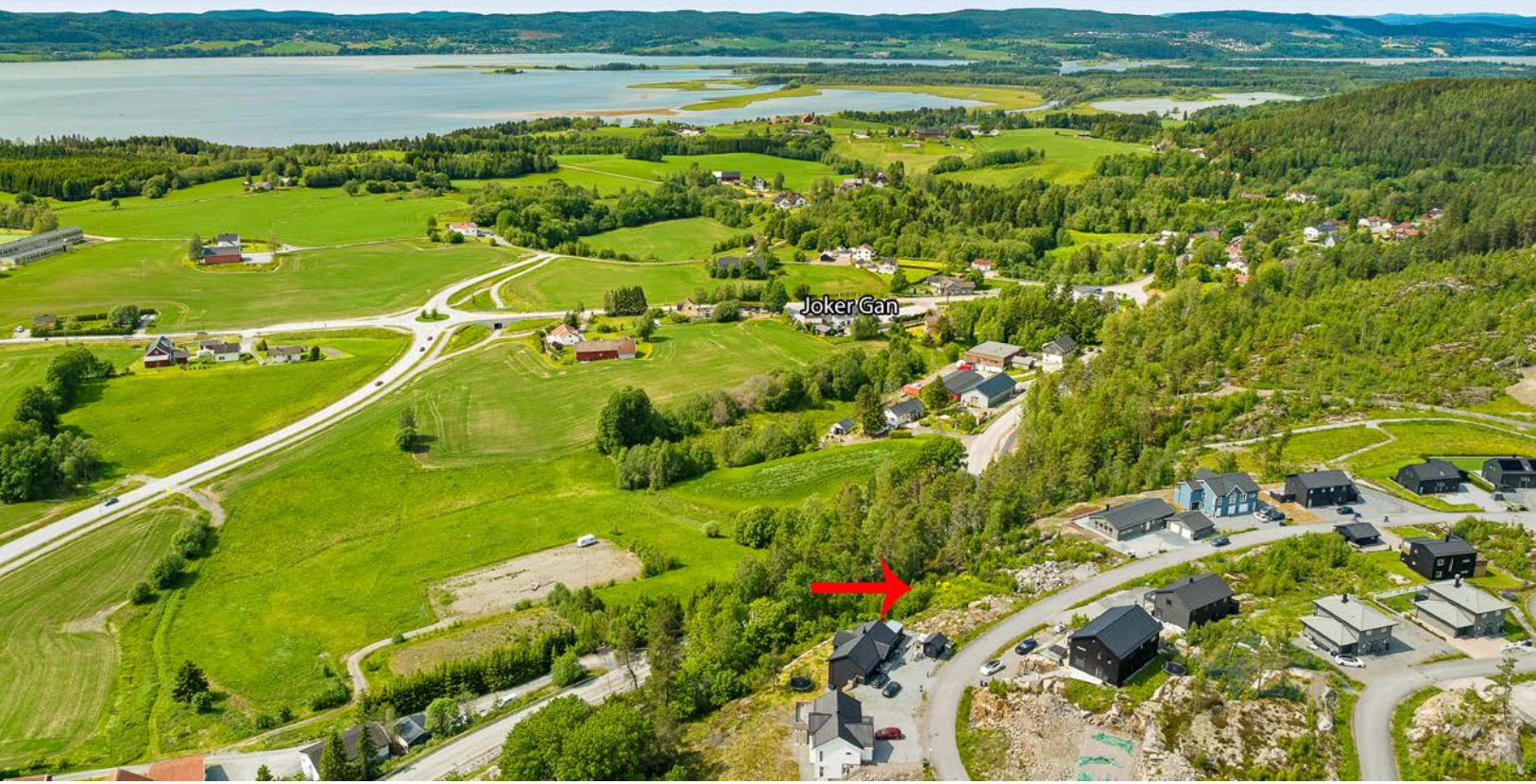
07.05.2026

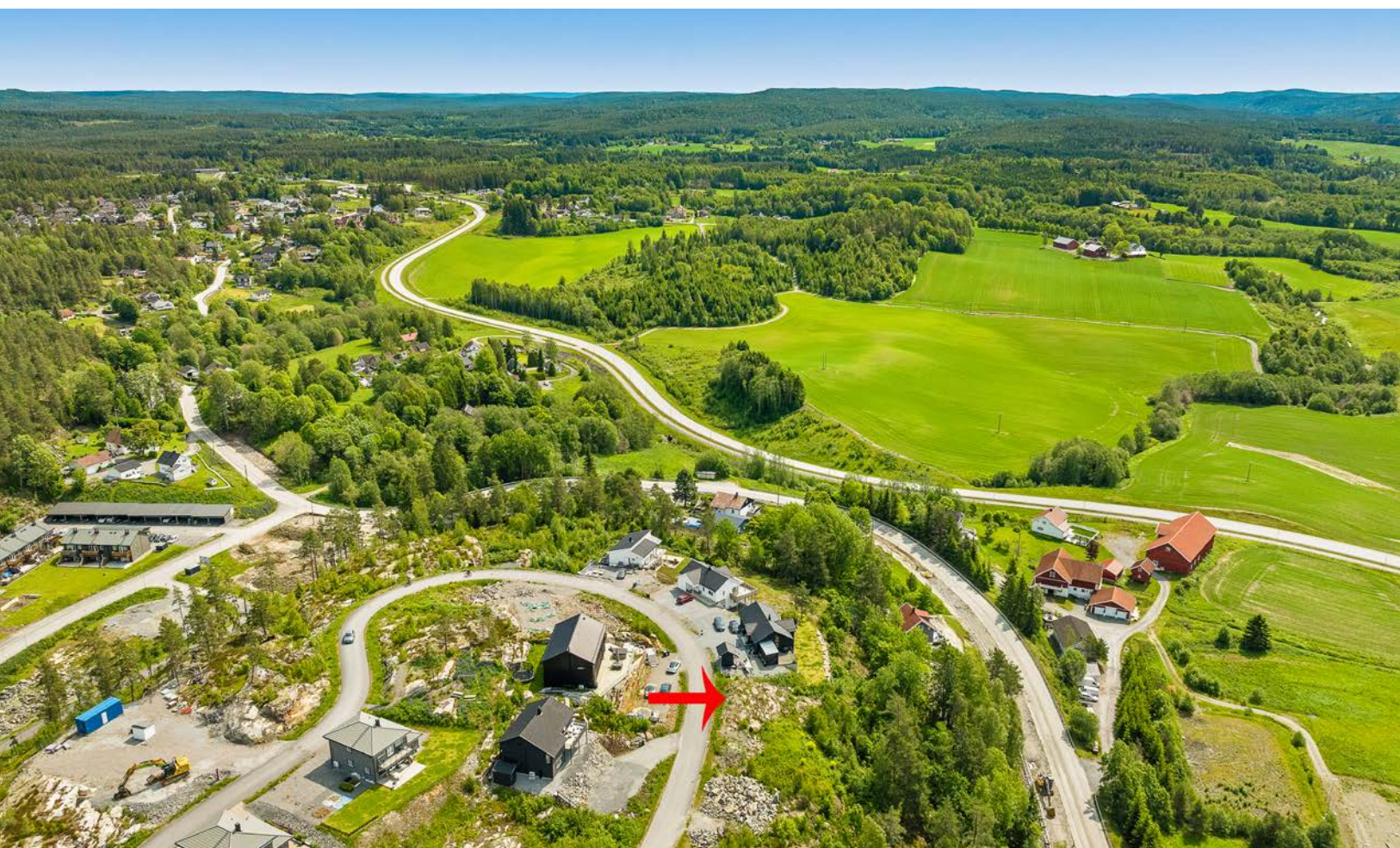












# Vedlegg

# 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

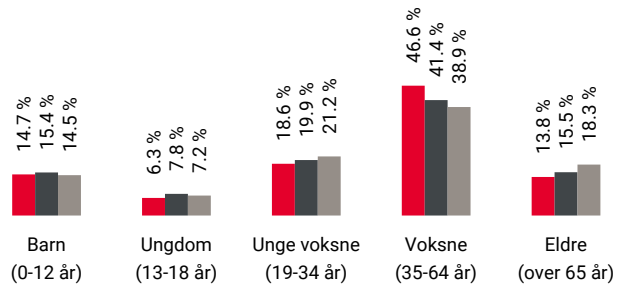
Veldig bra 80/100



## 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




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


## 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

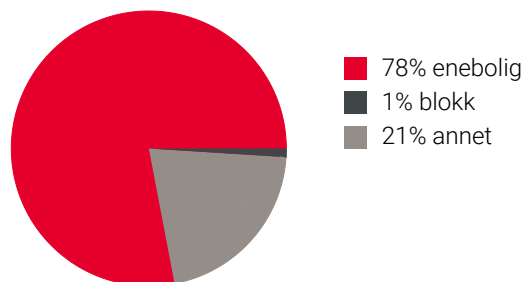
 Dalen idrettsanlegg 18 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.6 km

 Kringen lek og idrettsplass 9 min   
Ballspill 7 km


 Spenst Fetsund 13 min 

 Trento Sørumsand 21 min 

## Boligmasse

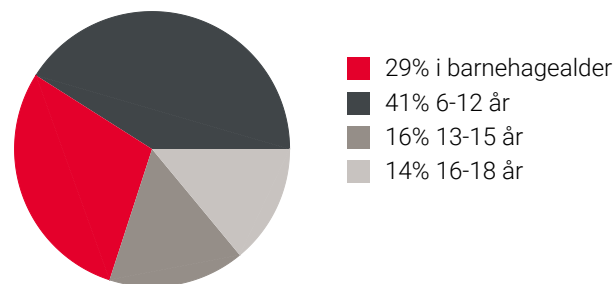


## Varer/Tjenester

 Lillestrøm Torv 21 min 

 Boots apotek Fetsund 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

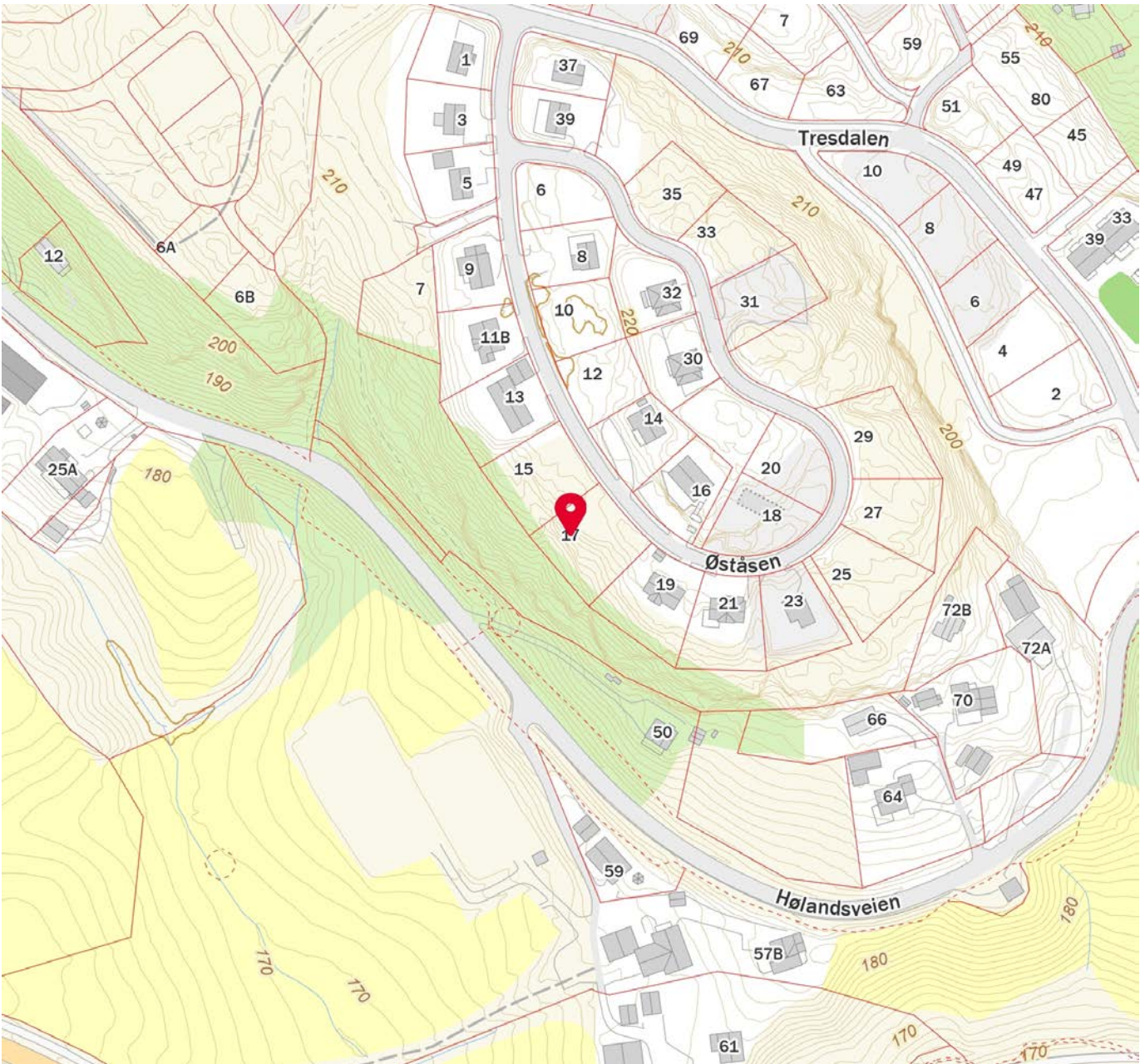


0% 43%

 Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud  
 Lillestrøm kommune  
 Norge

## Sivilstand

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





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Morten Spildrejorde

---

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2018
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øståsen 17

1903 Gan

3205-453/33/0/0



## Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Vet ikke, det er masser som har tilkommet av andre utbyggere Vet ikke hvilket årstall dette ble gjort

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ser ut til at det er Løsmasser fra nabotomter.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke slik som nevnt ovenfor

---

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

## Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tomt selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade.

-  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



# Adkomst til eiendom

## 453/33/0/0

### Tegnforklaring

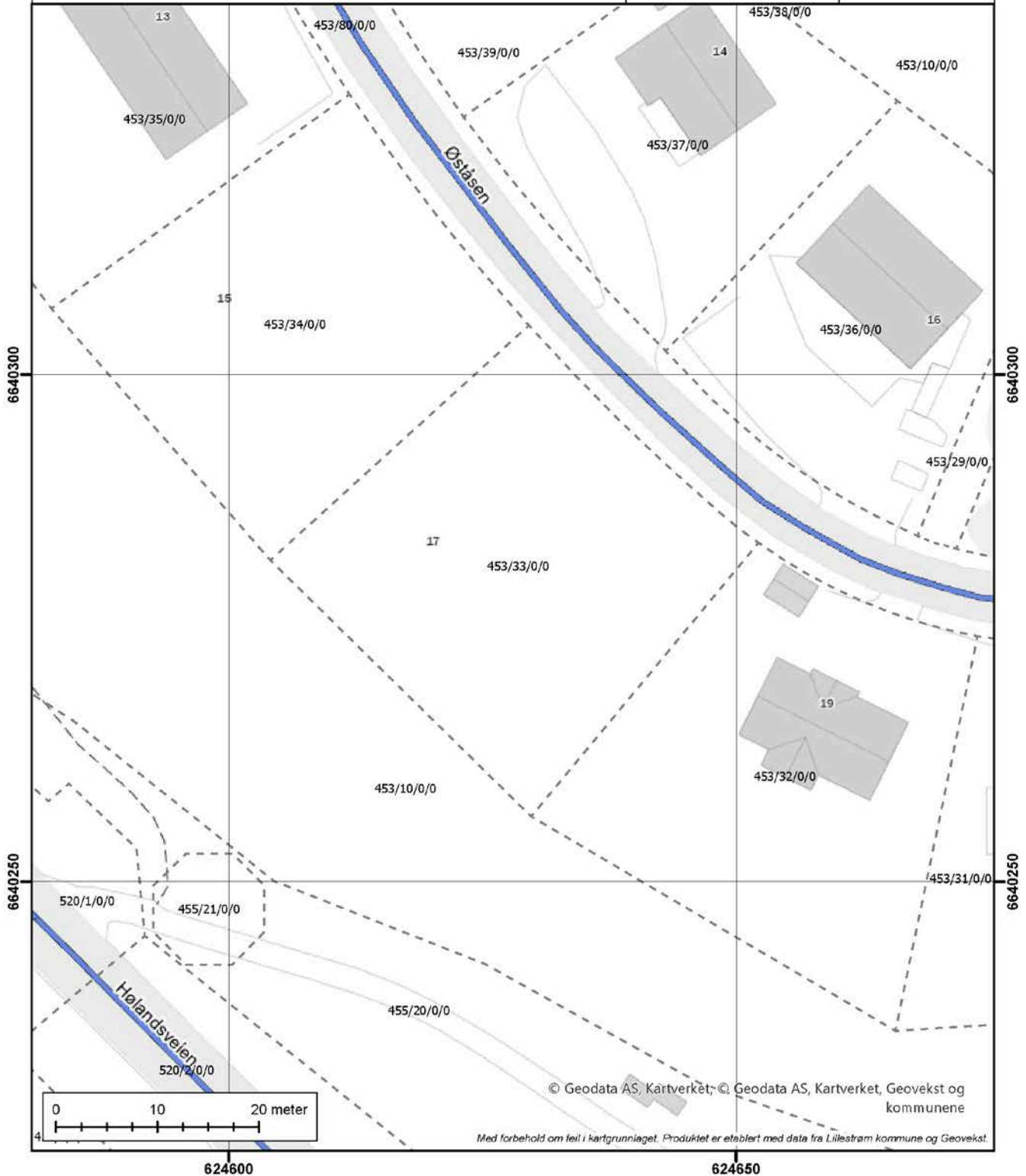
- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- - - Eiendomsgrense



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

# Reguleringsplan på bakken

453/33/0/0

## Tegnforklaring:

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- RpSikringSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense

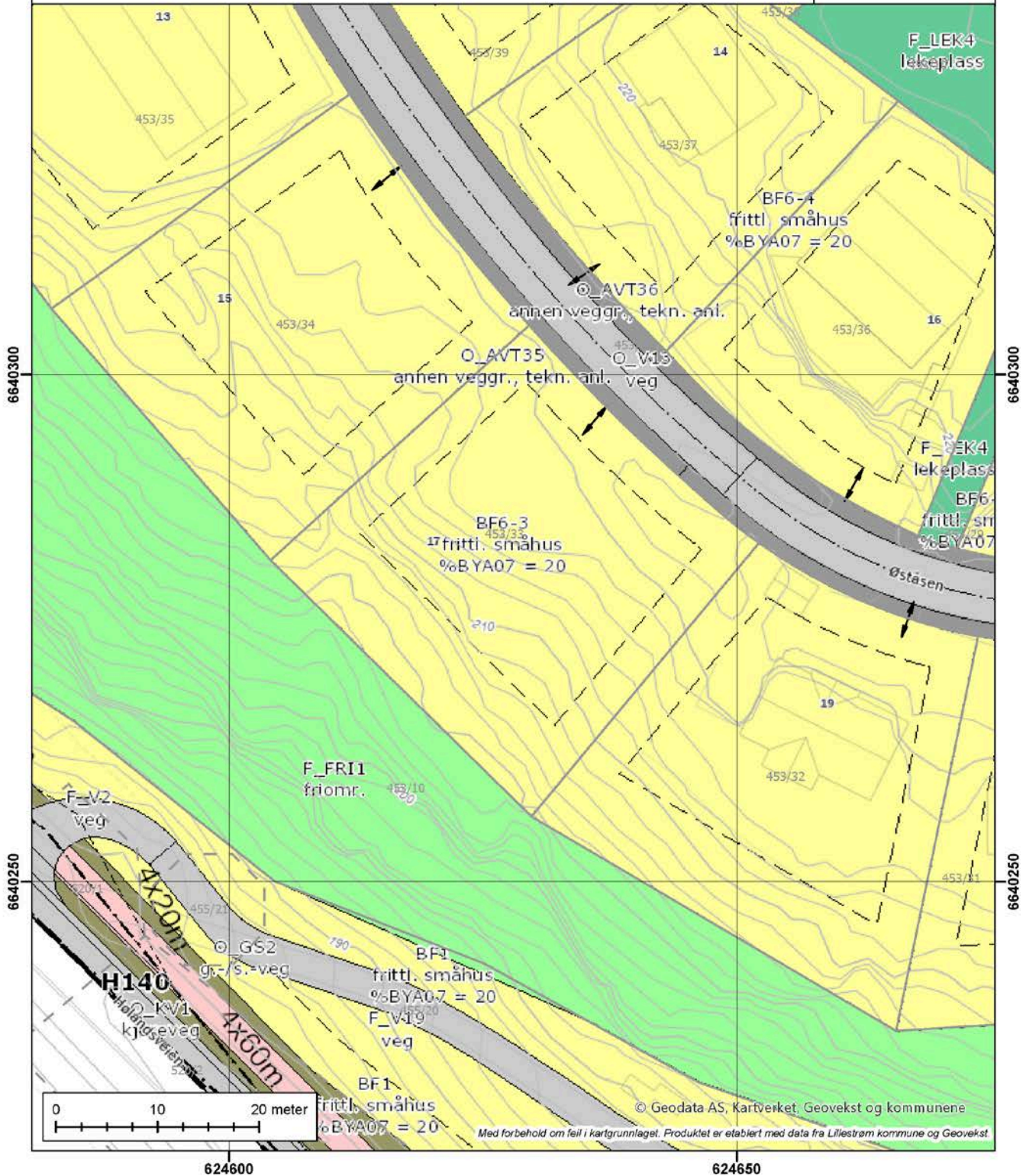
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 31.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



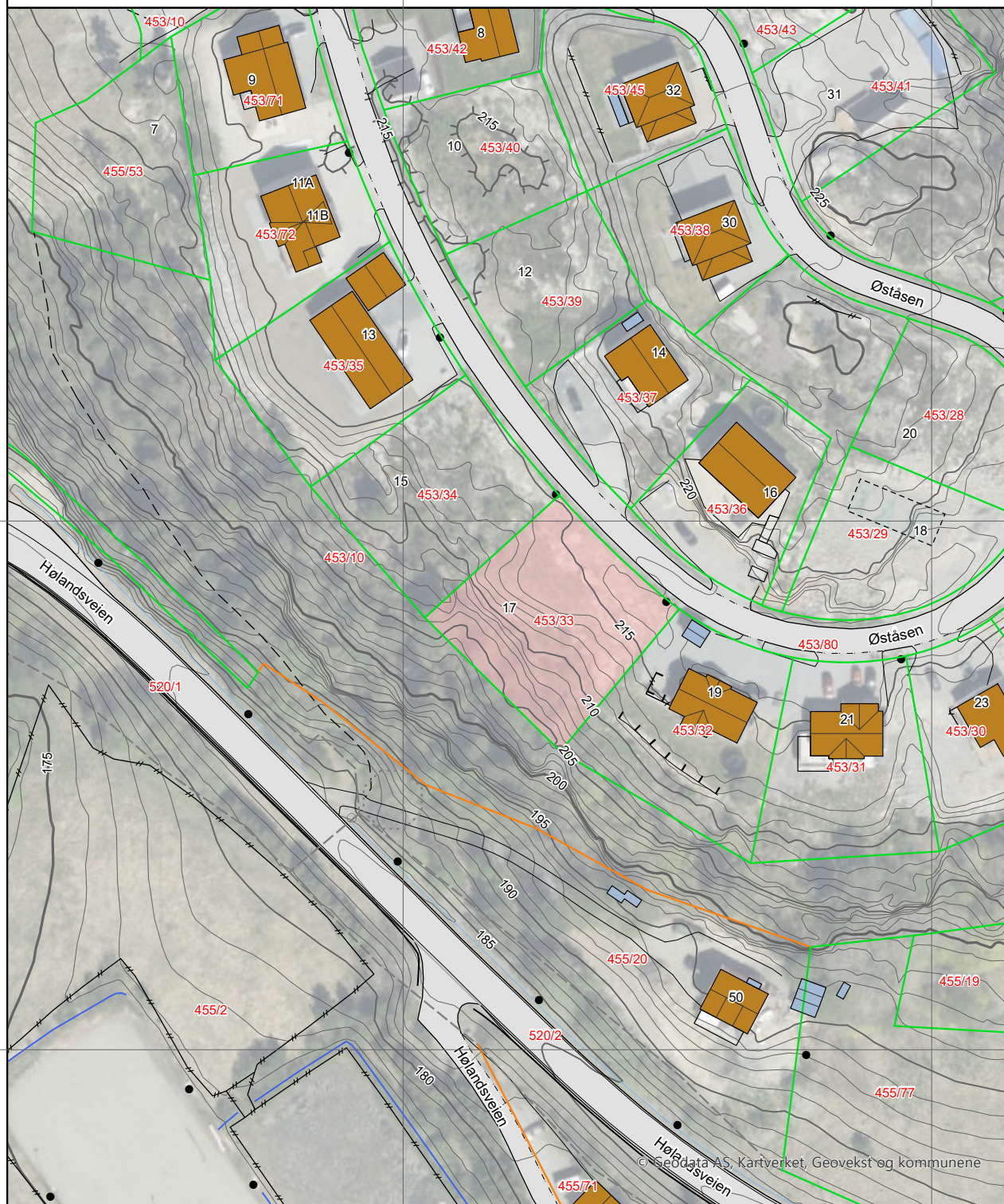
Kommune: 3205 Lillestrøm  
 Eiendom: 3205/453/33/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
 Dato: 31.3.2025



© GeoData AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

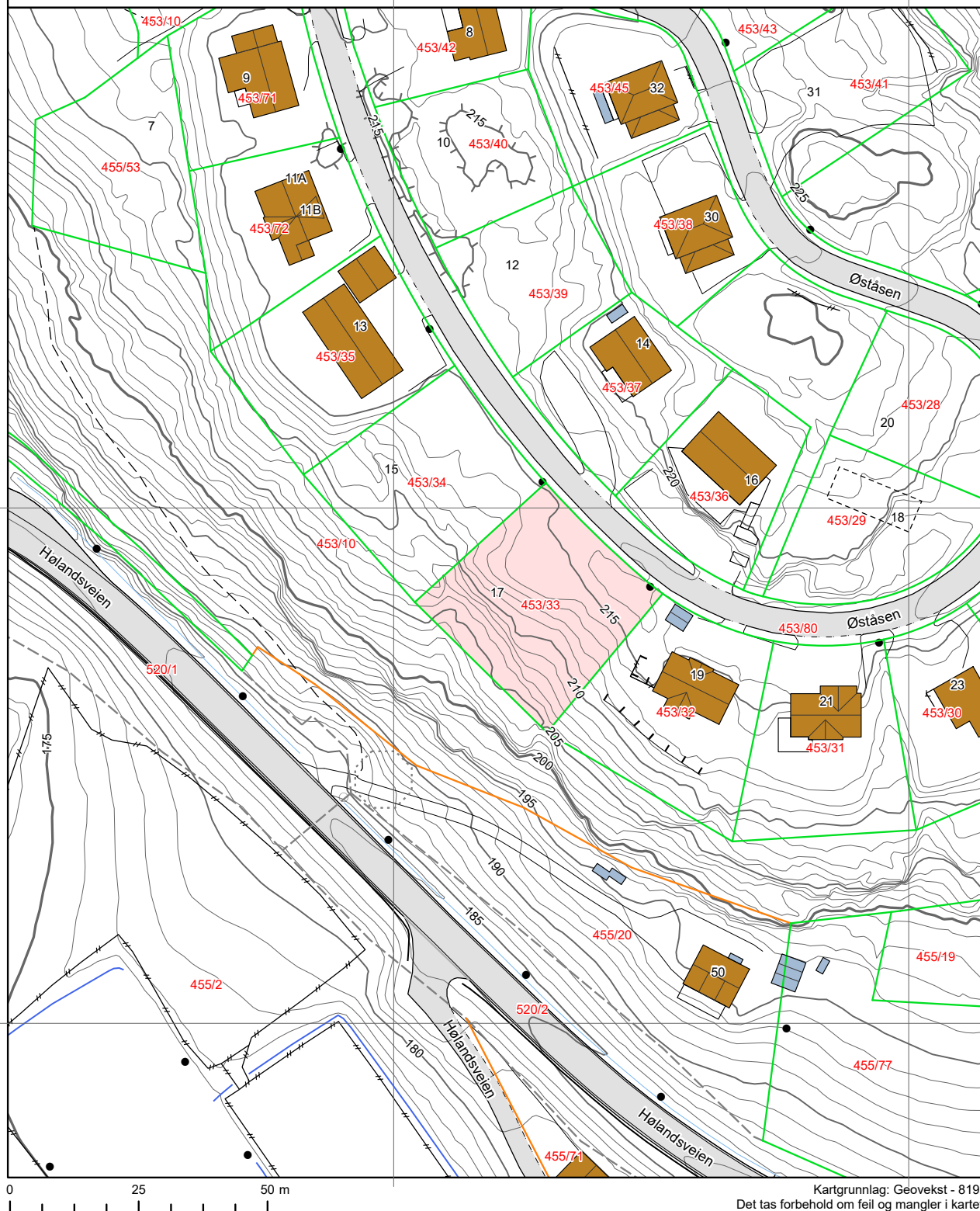
Kommune: 3205 Lillestrøm  
Eiendom: 3205/453/33/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                            |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                             |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste                          |




















Dato: 31.3.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-453/33, Øståsen 17, 1903 GAN



### Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	24.03.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.03.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

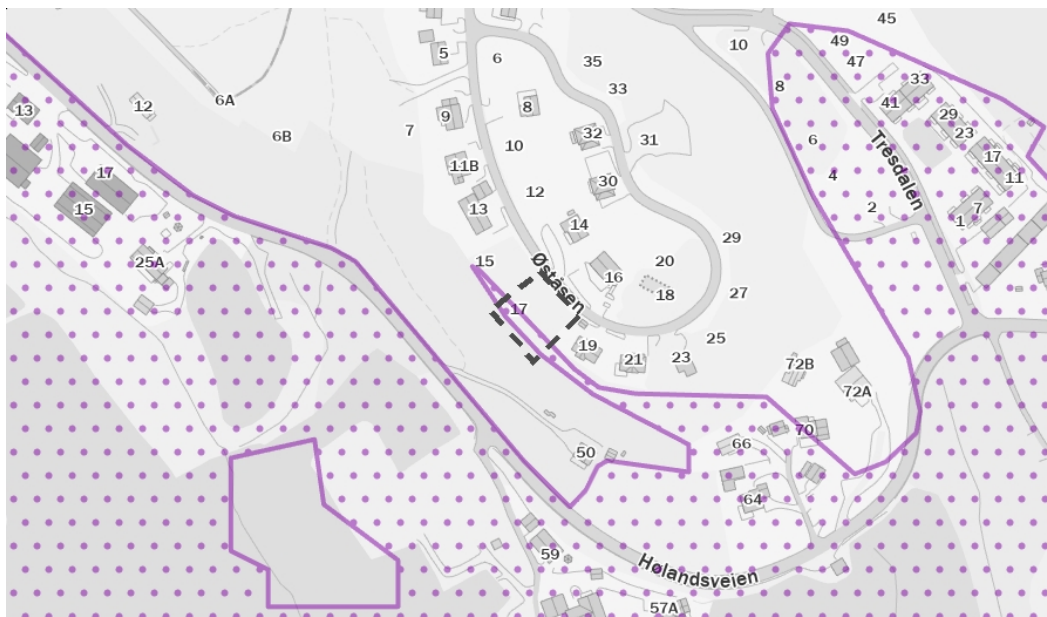
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	0.82 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.03.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.03.2025	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	30.03.2025	Ikke funnet	88.8 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	24.8 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.12 km

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

## Kvikkleire

Sist sjekket: 24.03.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

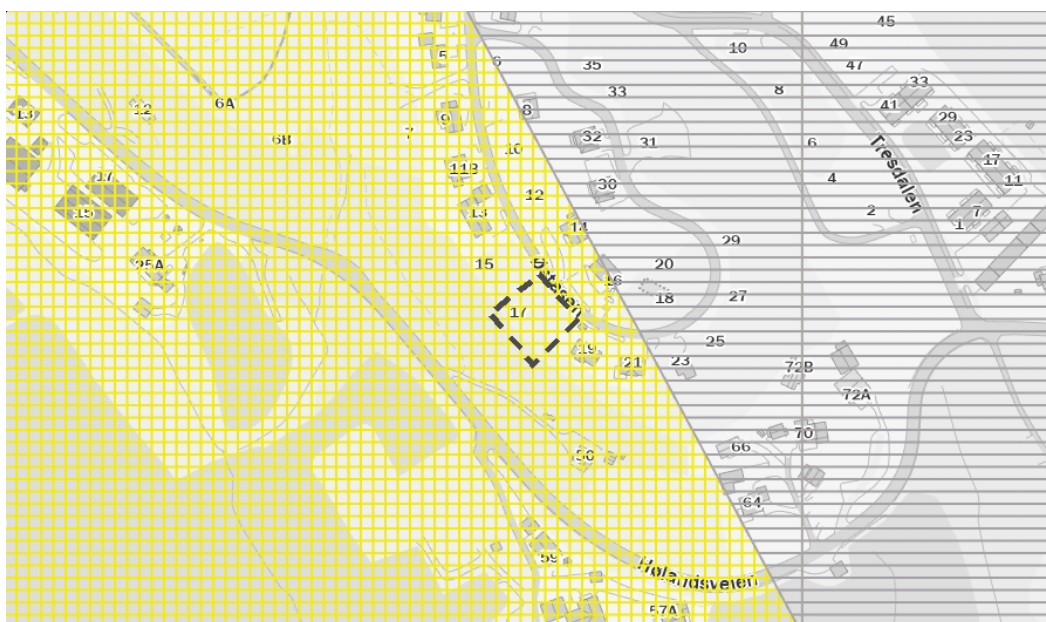
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

**Reguleringsplaner under arbeid**

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								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

---

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER**

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

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

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

---

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

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

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	13.11.2019	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 151,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<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:

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 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:**

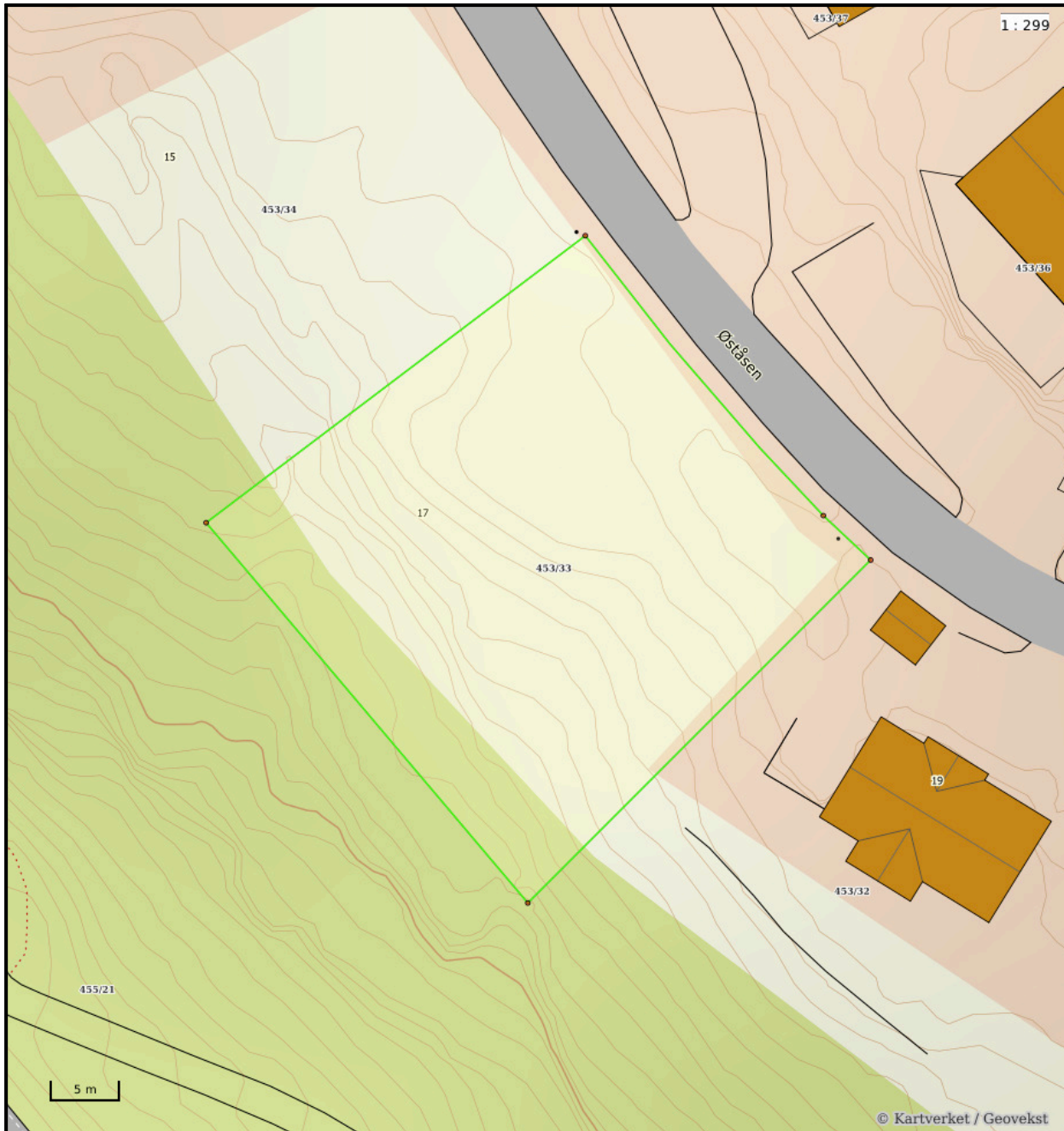
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3205/453/33	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.09.2021 Matrikkelført: 02.05.2022	Avgiver	3205/453/10	-19 445,1
		Berørt	3205/453/4	0,0
		Berørt	3205/453/11	0,0
		Berørt	3205/453/12	0,0
		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**

**Matrikelenheten har ikke registrert bygning.**

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

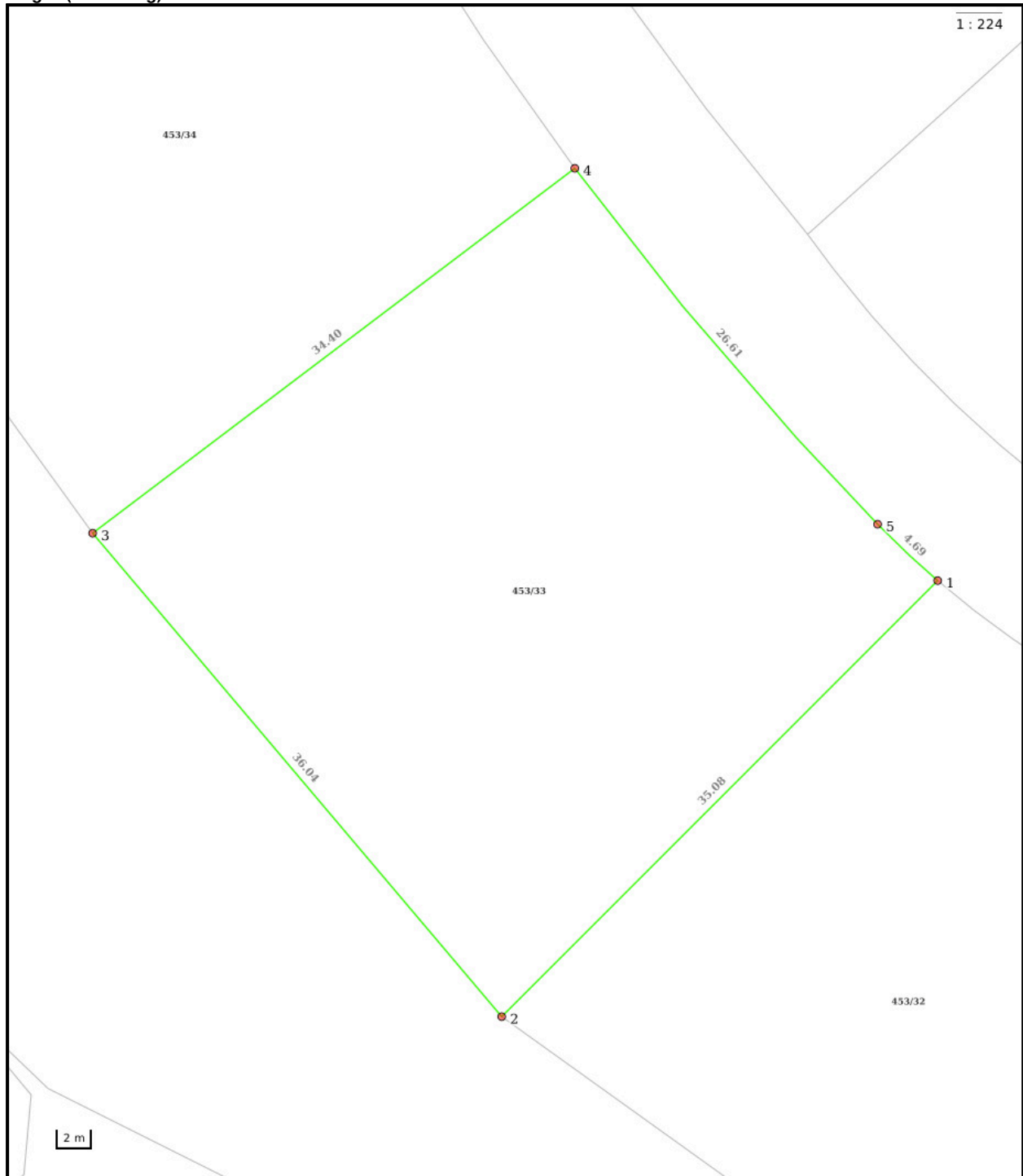
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

**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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 151,10m<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	6 640 283,38	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

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

## 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 veier, 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 frisikt 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) Regulerede 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, støttmurer, 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. 250m<sup>2</sup> 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, støttmurer, 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 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. bolig for tomannsboliger.
- Det skal avsettes min. 120 m<sup>2</sup> 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 sikhindring 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) (Båndleggingszone 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 slokkevannsplan
- 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 slokkevann 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 ivaretatt 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.

**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 UTLEVERING 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP 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](http://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](mailto: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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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