

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there's a large, irregularly shaped plot of land with sparse vegetation and some rocks. A red arrow points to this plot. To the left of the plot, there are several houses, including a white one and a dark one. A curved road runs along the edge of the plot. In the background, there's a large body of water, likely a lake or fjord, and rolling hills under a clear blue sky.

aktiv.

Øståsen 27, 1903 GAN

**Stor tomt i attraktivt og naturnært
boligfelt. Flott utsikt. Ingen
byggeklausul - BYA20%!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 600,-
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-
Selger: Azad Ismael Naser Naser

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1002.3 m²
Gnr./bnr. Gnr. 453, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1205250183

Stor tomt i attraktivt og naturnært boligfelt. Flott utsikt. Ingen byggeklausul - BYA20%!

Attraktiv tomt som ligger godt plassert på Øståsen, et veletablert og populært boligfelt kjent for sin nærhet til naturen og sin familievennlige atmosfære. Meget god intern beliggenhet, helt ytterst på feltet, noe som sikrer både privatliv og lite forbigående trafikk. Dette gjør den spesielt velegnet for deg som ønsker et fredelig og tilbaketrukket hjem, samtidig som du er en del av et hyggelig nabolag.

Flott utsyn over omgivelsene og grenser til vakre naturområder som er perfekt for turer, sykling eller skiturer om vinteren. Den åpne og luftige plasseringen gjør den ideell for de som ønsker å bo i et stille og naturnært miljø, samtidig som de har enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Tomten kan fritt besiktiges - ta kontakt ved spørsmål



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	28
Informasjon fra kommunen	32
Nabolagsprofil	66
Budskjema	75

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1002.3 m²

Tomtebeskrivelse

Regulert boligtomt.

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 bygge klausul så man kan velge husleverandør fritt.

Tomten leveres som råtomter. Tomtens beskaffenhet vil være tilsvarende slik de fremstår på salgstidspunktet.

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 lenser 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.

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 1 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil bli fastsatt og fakturert etter bebyggelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt tilkommer.

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 26 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:

3205/453/26:

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

Bestemmelser om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2019 - Dokumentnr: 1341295 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

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

Eiendommene ligger i et område regulert til frittstående småhus med tilhørende garasje / uthus, BYA 20%

Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 6m og mønehøyde 8,5m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesims-/rafte høyde skal i tilfelle være 5,5m og mønehøyde 8,0m over gjennomsnittlig terrenglinje.

Det er viktig å gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelser og særlig rekkefølgebestemmelsene som omtales der. Etablering av gang-/ sykkelvei er i gangsett men pt. ikke ferdigstilt.

Se forøvrig reguleringsbestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

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, tilstandsrapport 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (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))

48 600 (Omkostninger totalt)
64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 957 300 (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 48 600

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 4 000 Kommunale opplysninger
- 16 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 89 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

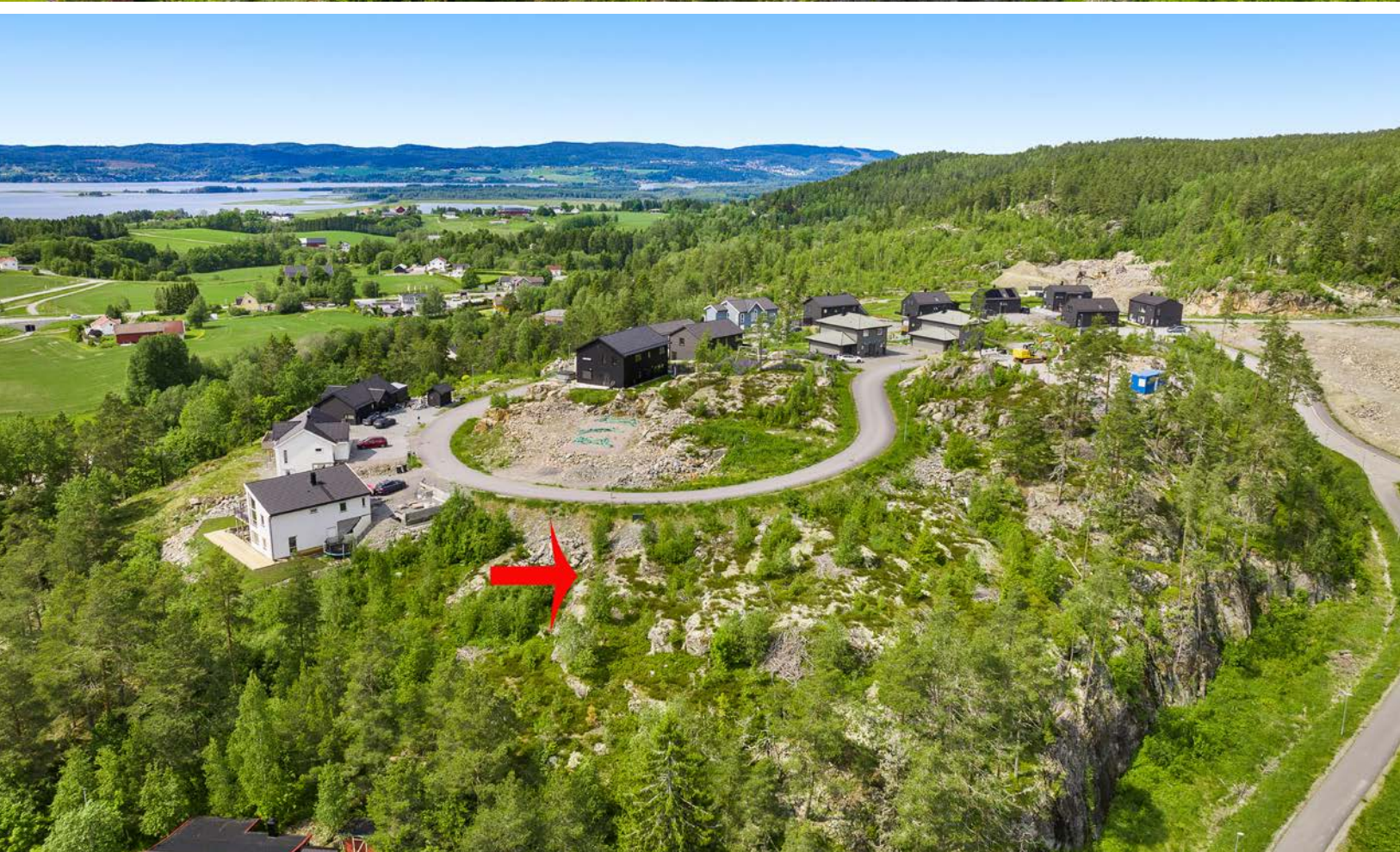
Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

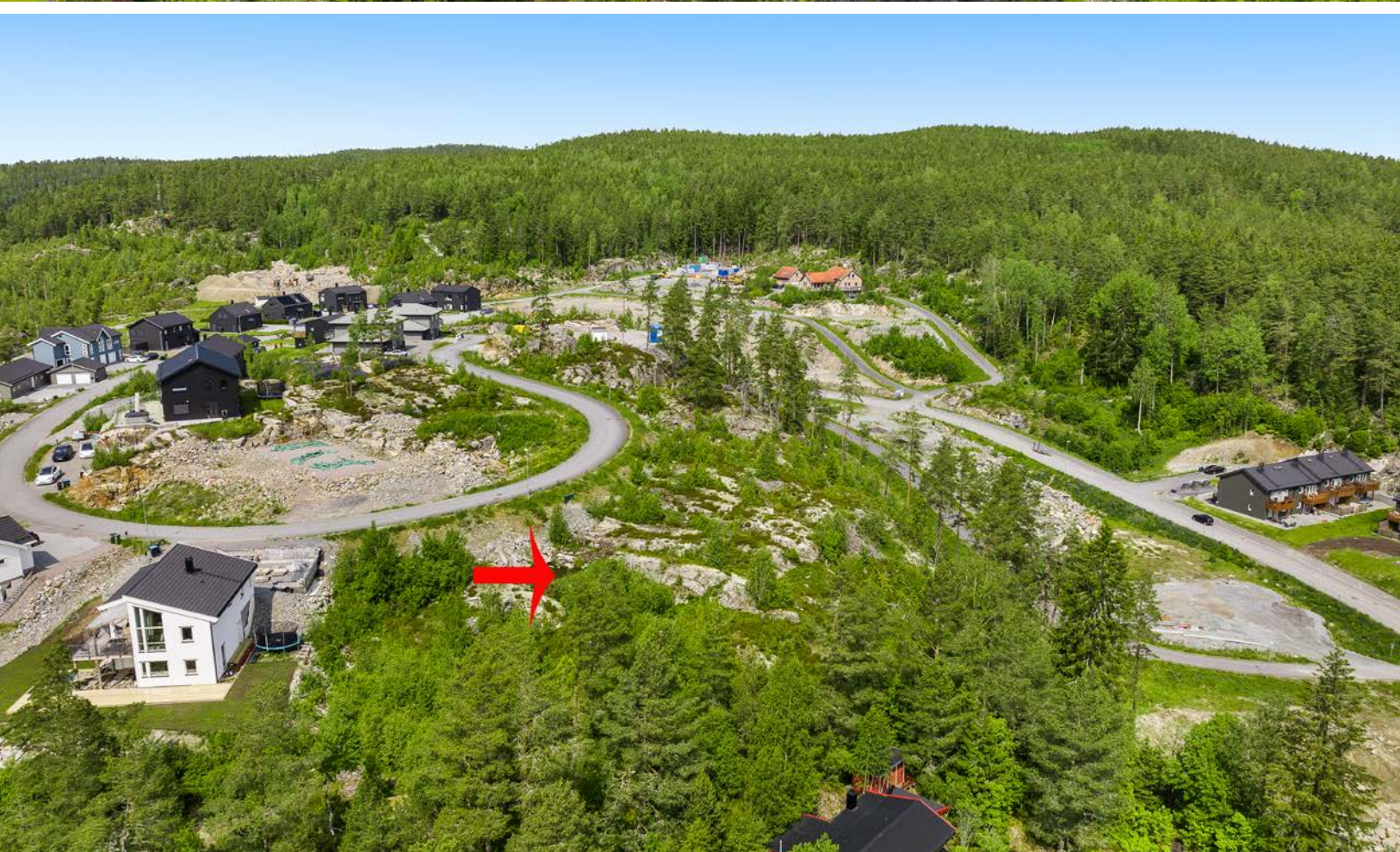
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

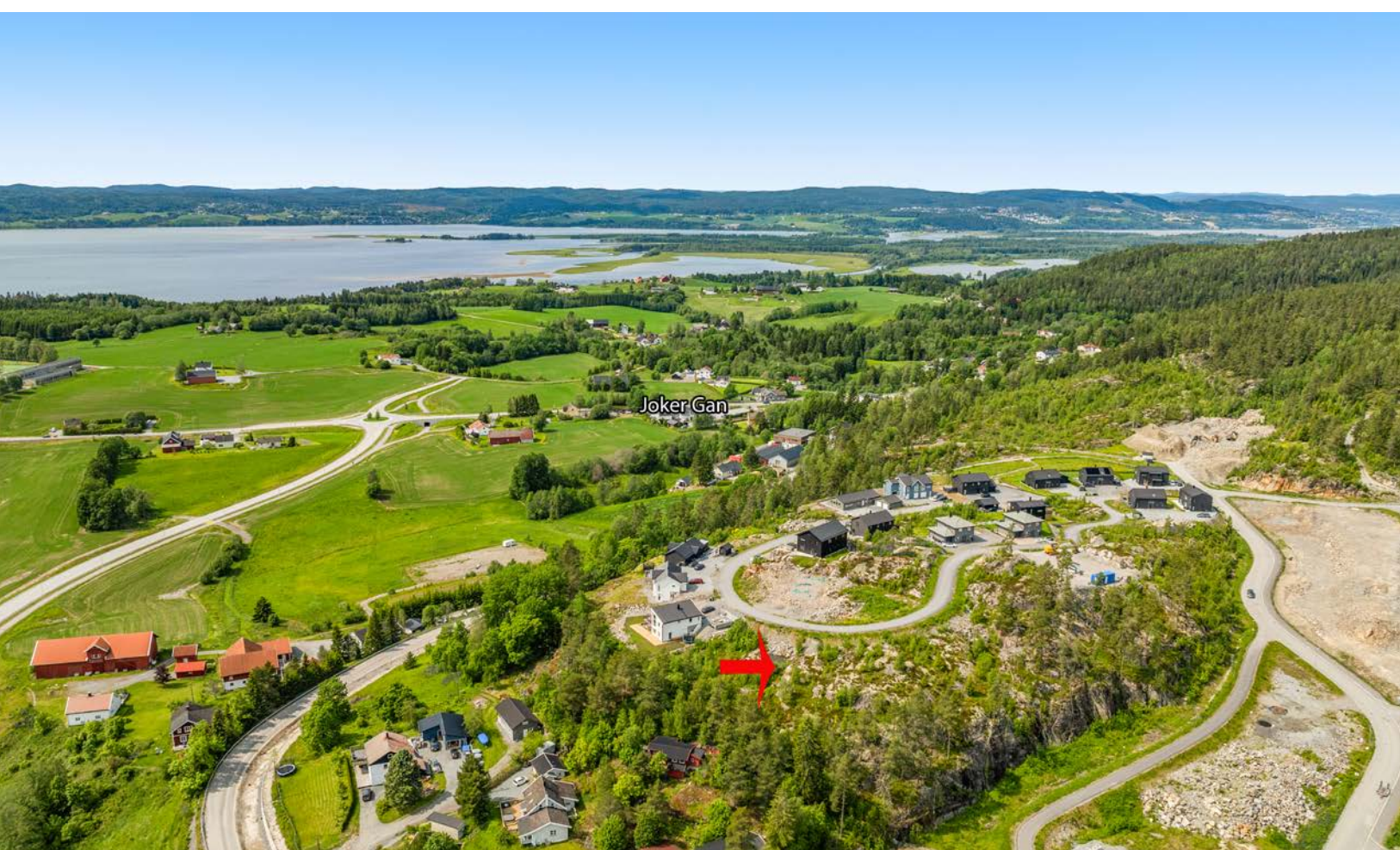
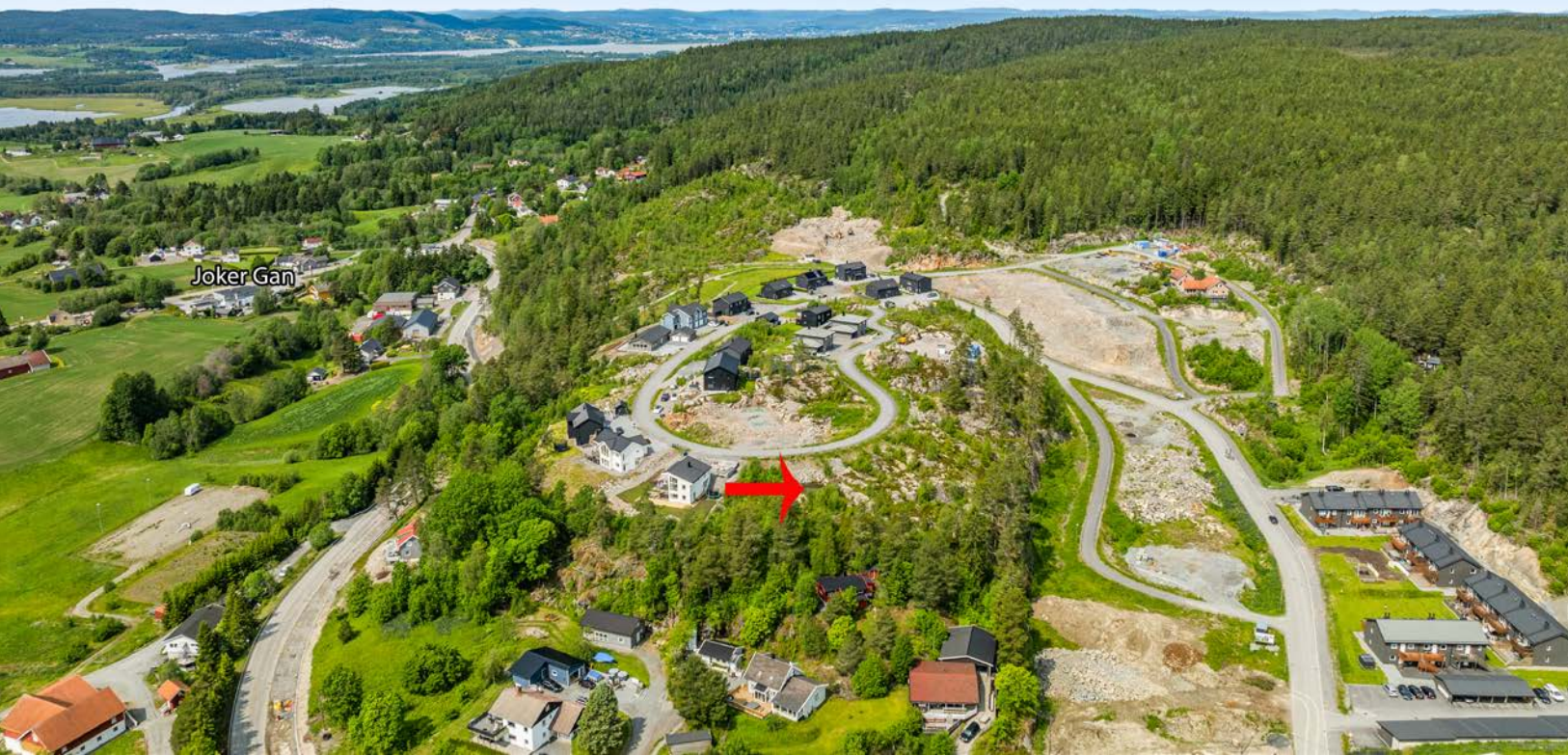
Salgsoppgavedato

12.06.2025

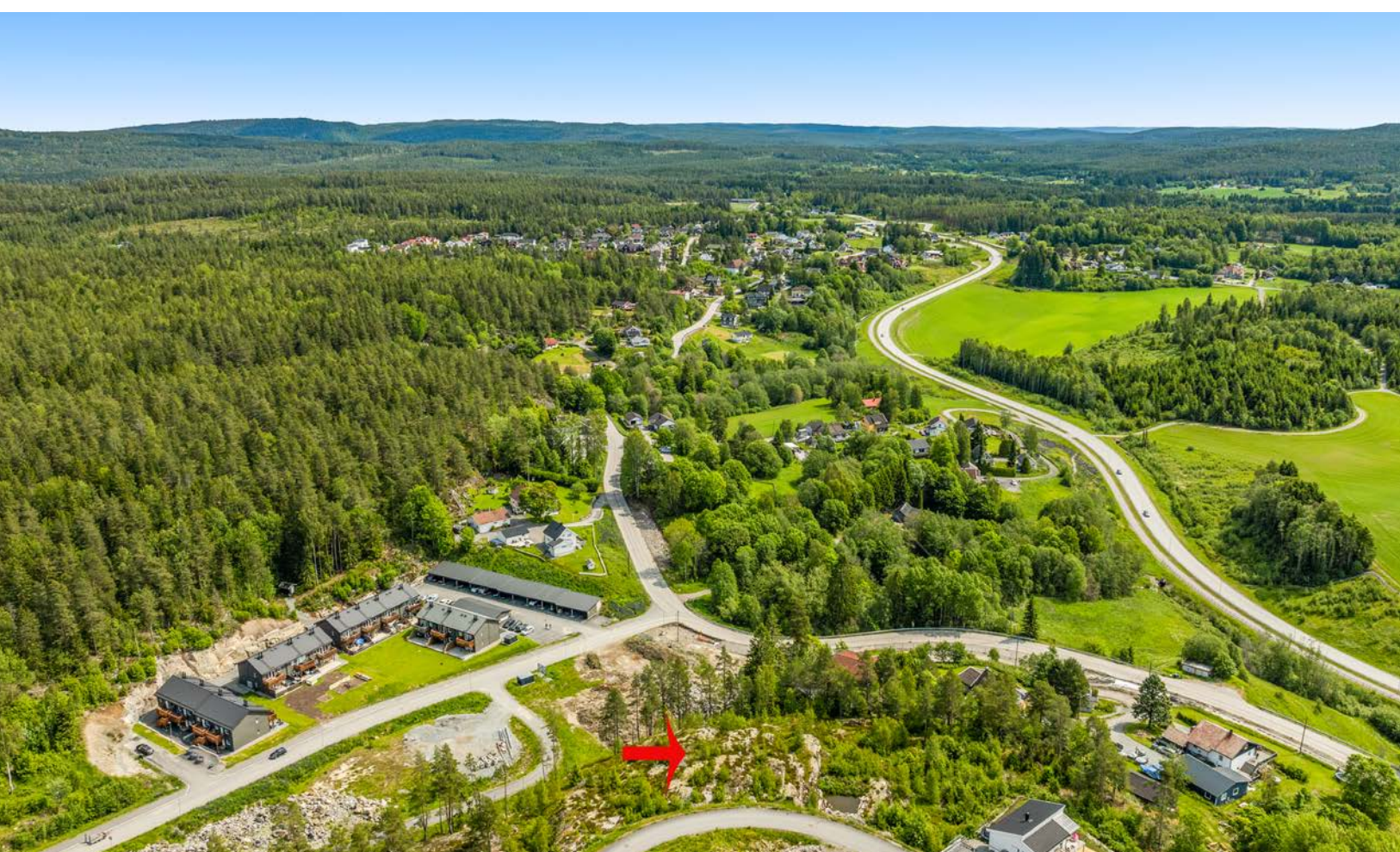






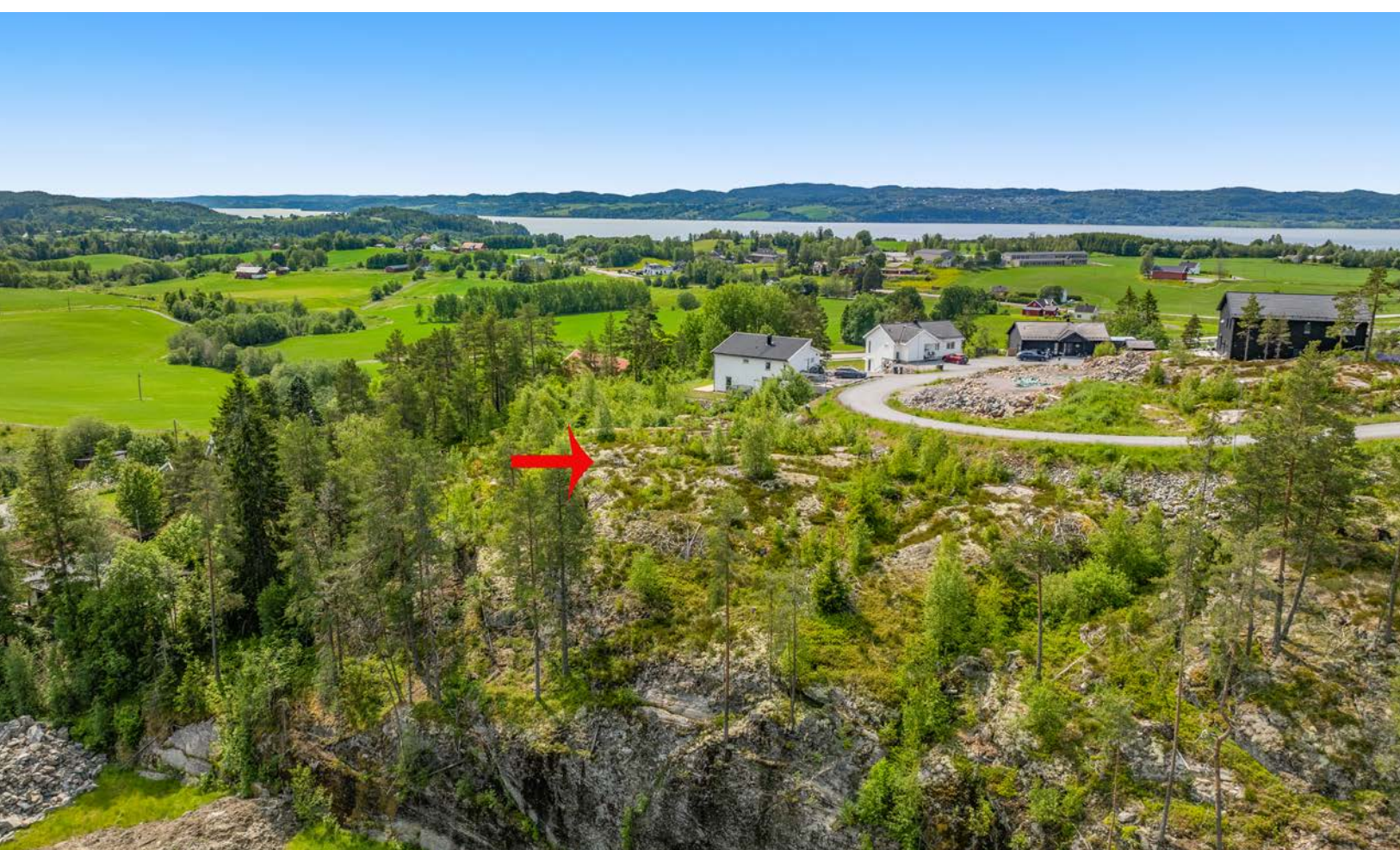














Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250183	
Selger 1 navn	
Azad Ismael Naser Naser	
Gateadresse	
Øståsen 27	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250183

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: AINN

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: 1205250183

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: 1205250183

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Azad Ismail naser	1f6dfb99e6f1169a614a9c1 ef4dd75950d8e0eb0	25.05.2025 16:22:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250183

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-453/26, Øståsen 27, 1903 GAN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.05.2025	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
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.15 km
Forurensset grunn	26.05.2025	Ikke funnet	0.71 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	26.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	88.9 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	25 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.08 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.05.2025

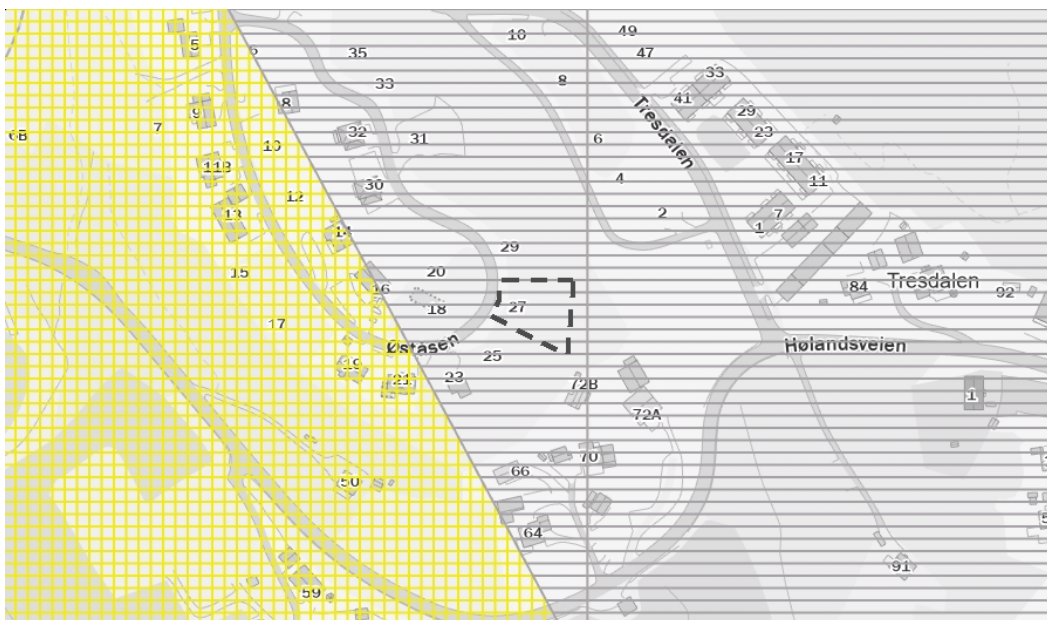
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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/m³, 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/m³, 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 forhøyde 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)

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/453/26/0/0

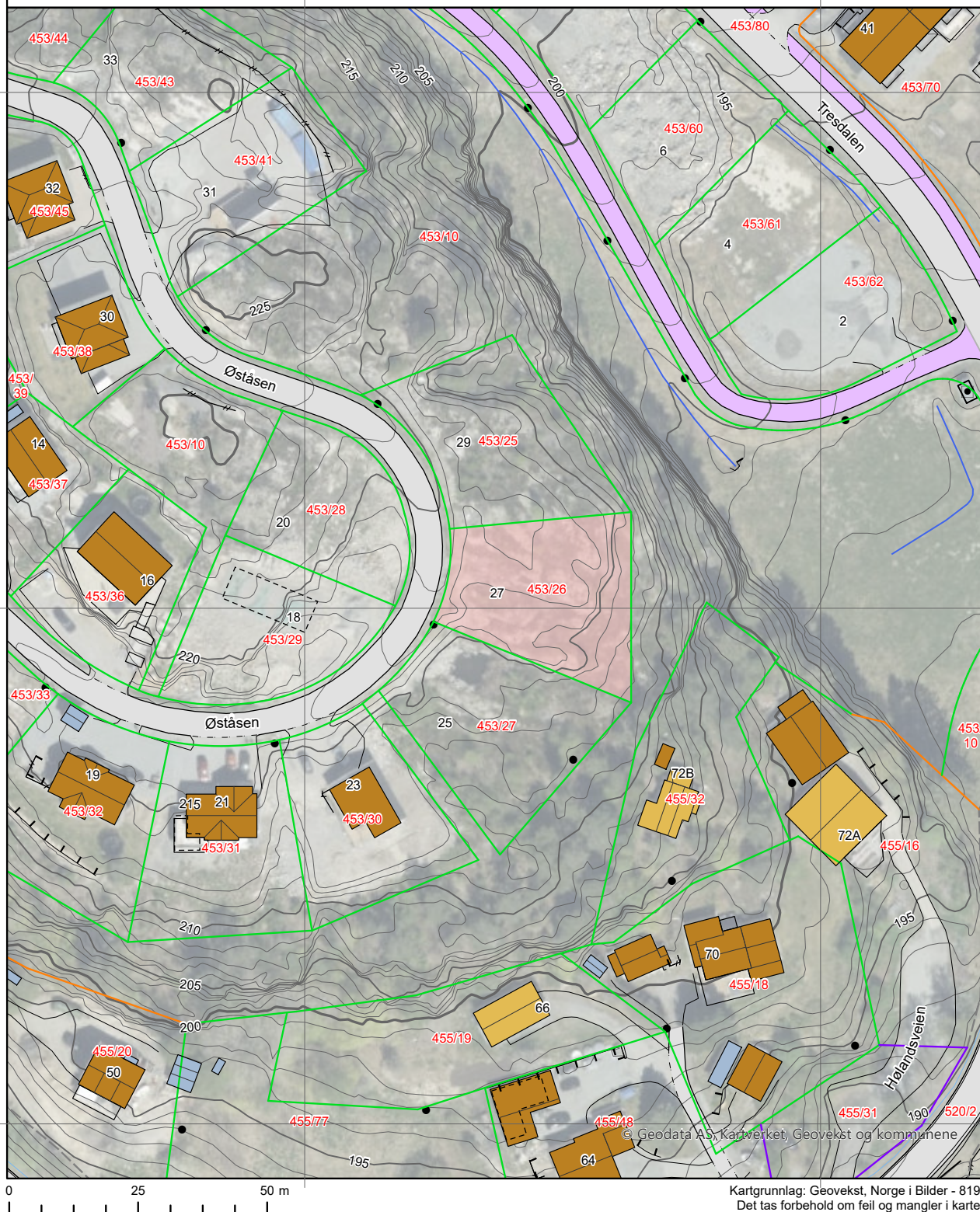
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



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

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

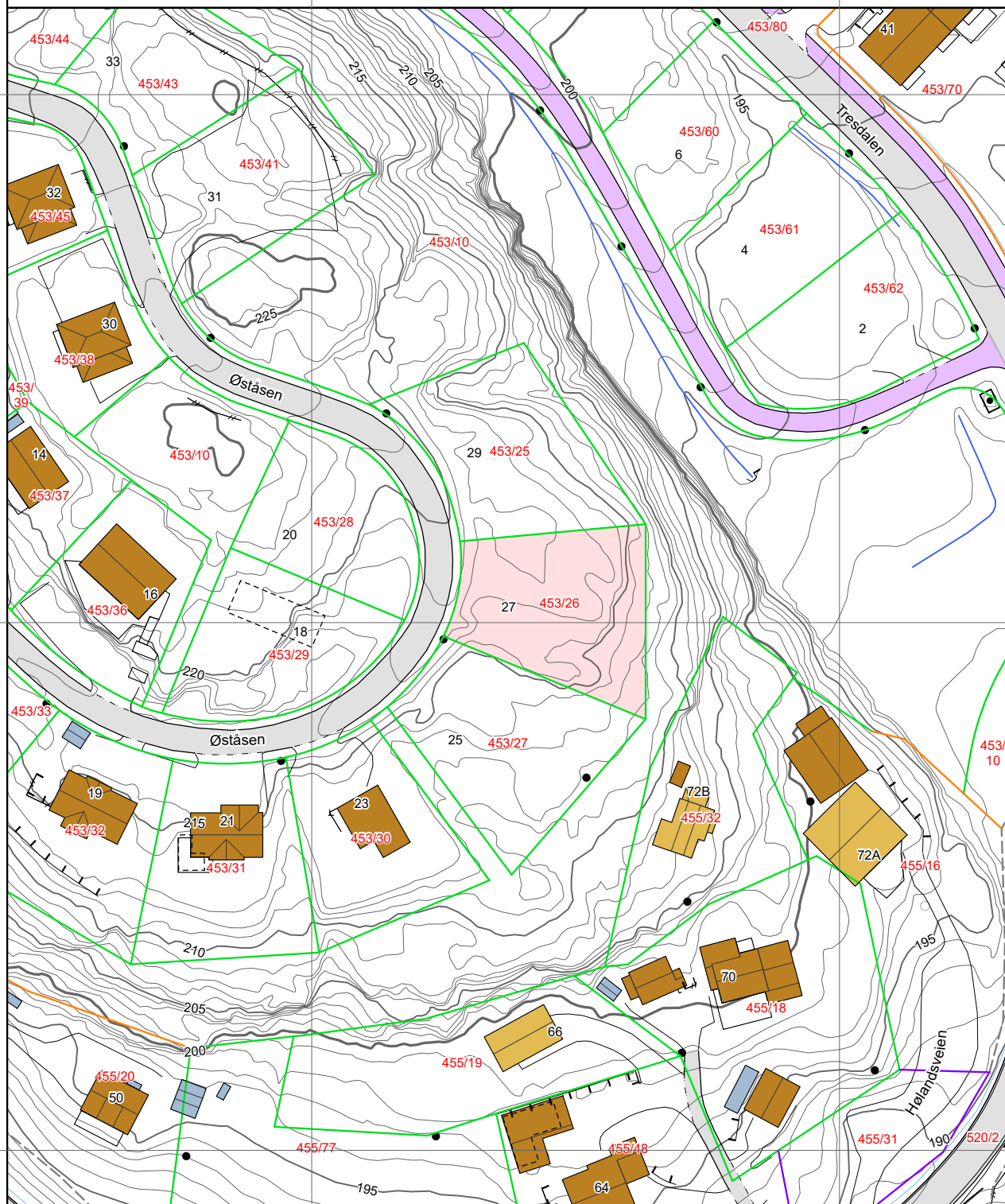
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 4.6.2025



0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

	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
	Trafikkø
	VegKjørende

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



Lillestrøm
kommune

Ledningskart 453/26/0/0

Tegnforklaring

— Eiendomsgrense



Kum



Pumpestasjon spillvann

— Vannledninger privat

— Vannledninger andre
eiere

— Spillvannsledninger
kommunal

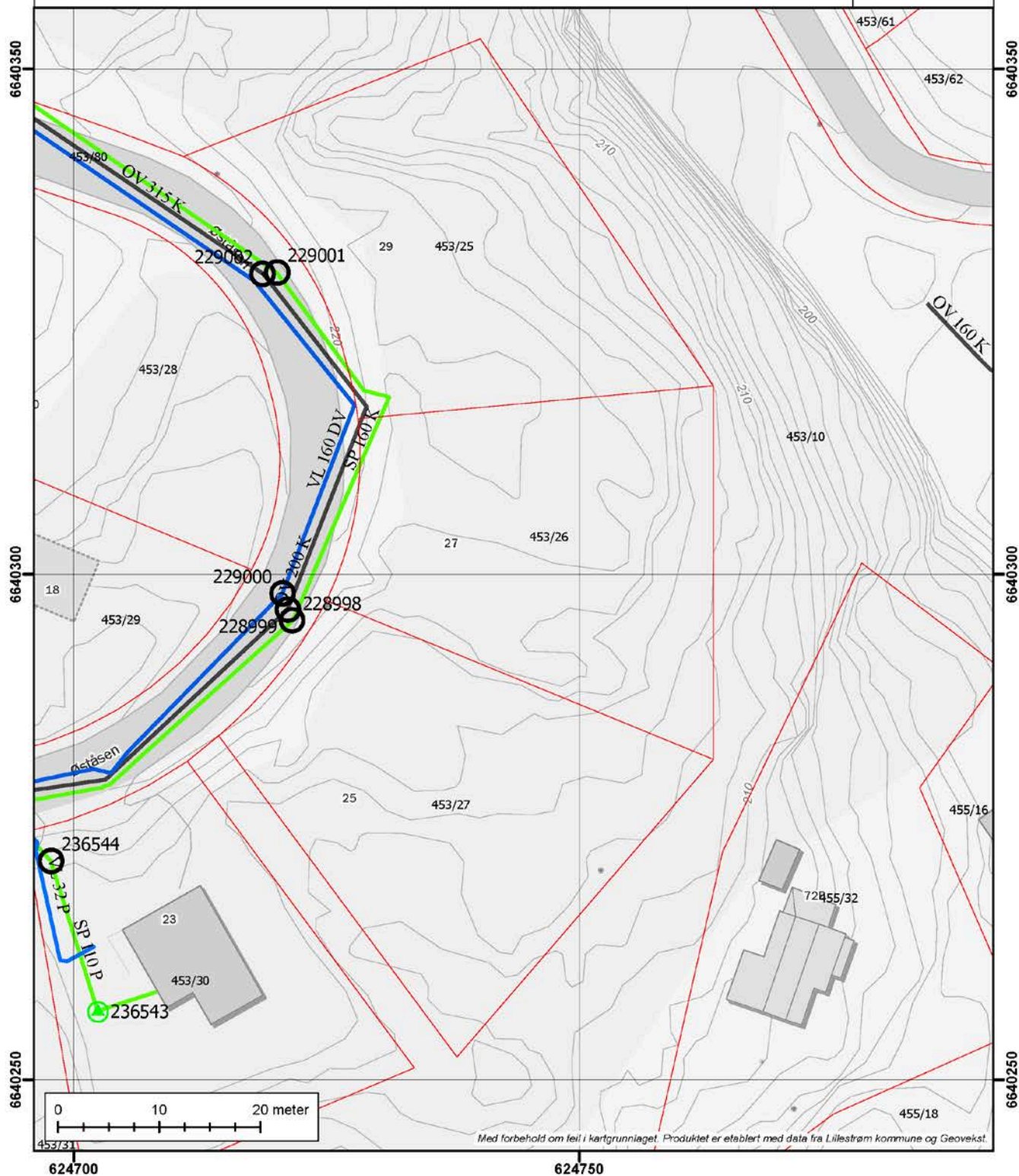
— Spillvannsledninger
privat

— Overvannsledninger
kommunal



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2025



Tegnforklaring

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

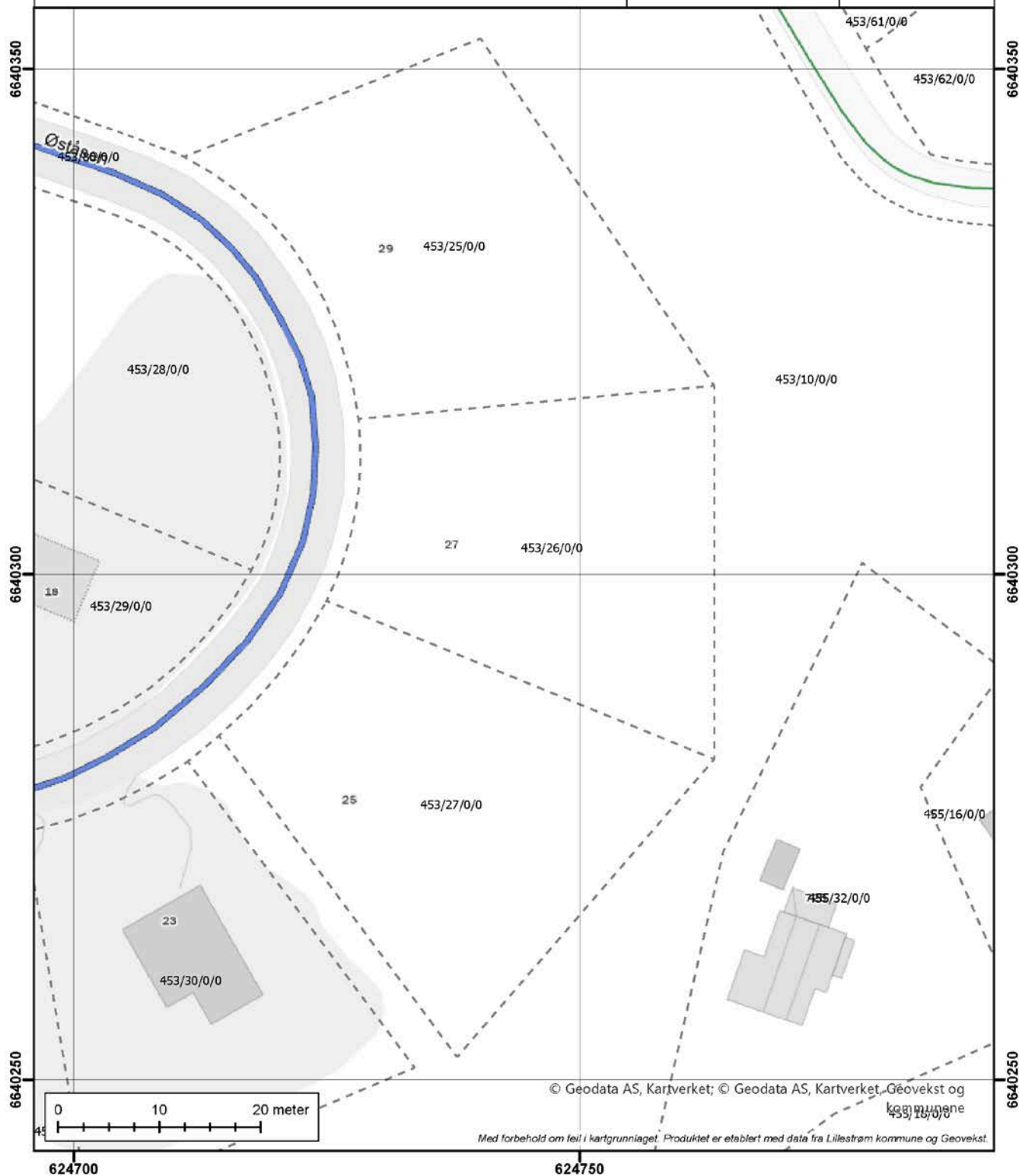


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2025

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.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

453/26/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2025

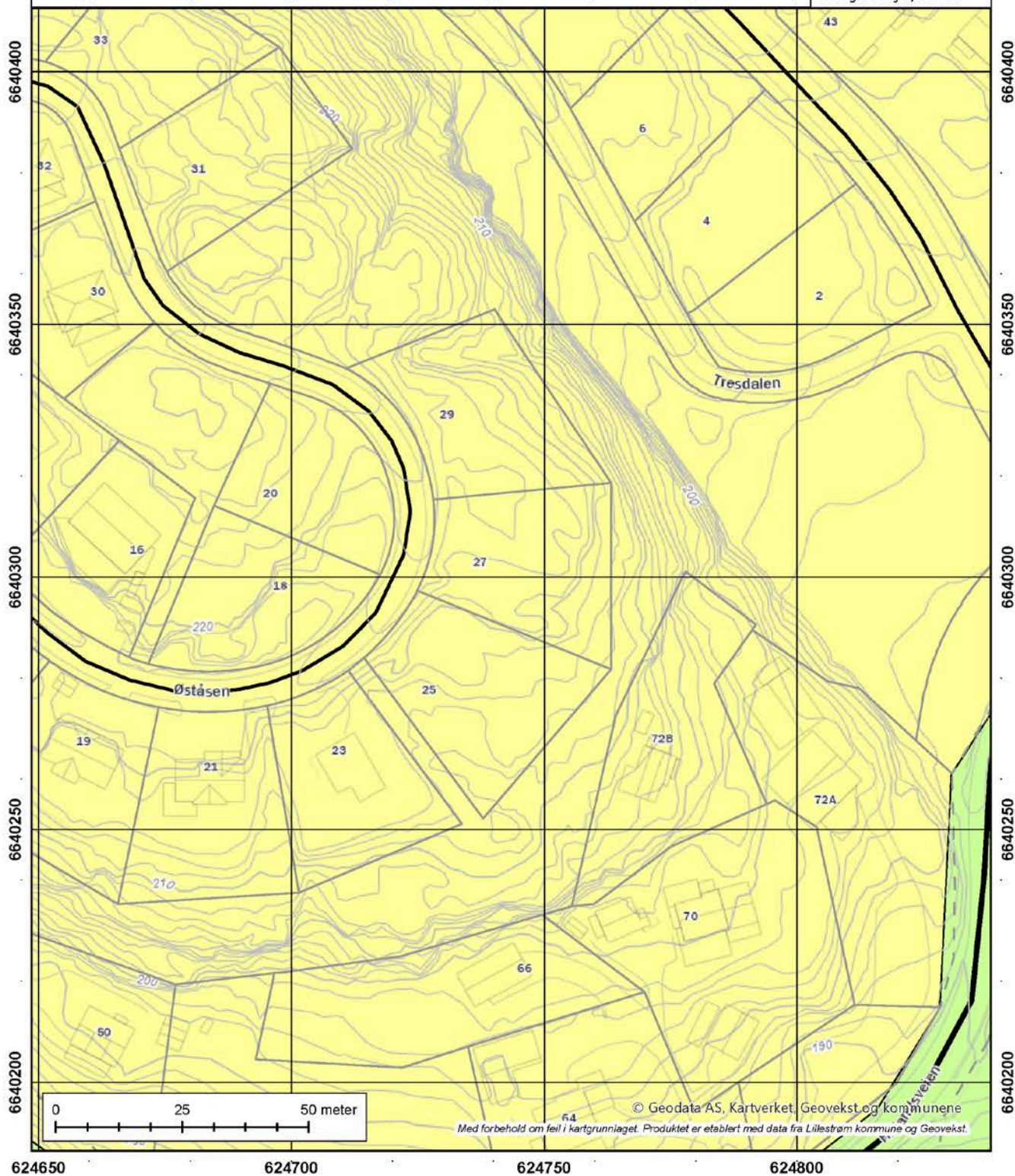
Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

-  Boligbebyggelse, nåv.
-  LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

KpSamferdsellinje

-  1124 - Samlevei N
-  1125 - Adkomstvei N
-  Arealformålsgrense
-  Kommuneplanområde





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

453/26/0/0

Tegnforklaring:

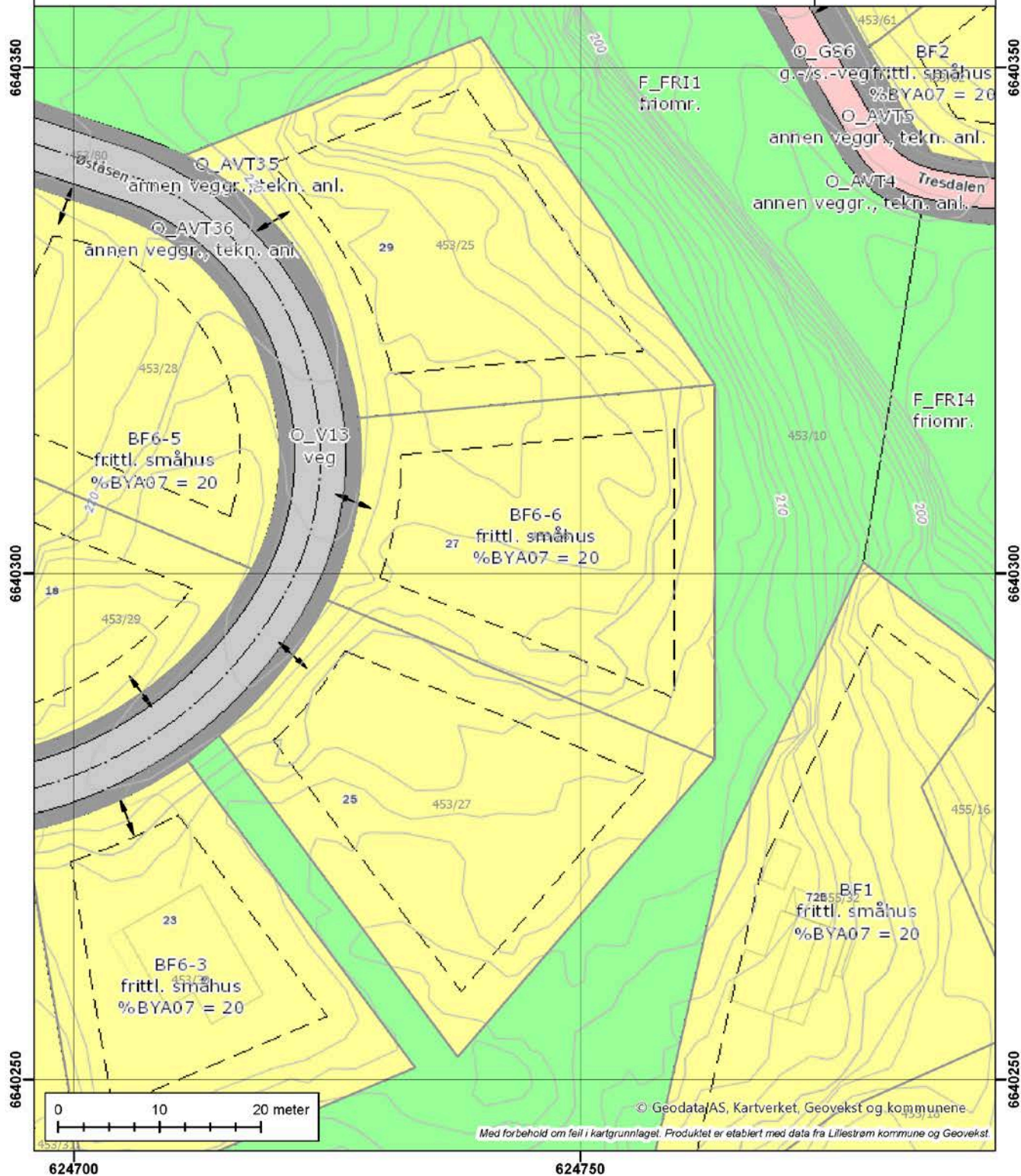
- | | |
|---|-------------------------------|
| 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse | 1203 - Regulert tomtegrense |
| 2010 - Veg | 1211 - Byggegrense |
| 2015 - Gang- sykkelveg | 1221 - Regulert senterlinje |
| 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 1259 - Måle- og avstandslinje |
| 3040 - Friområde | Formålsgrense |
| 1242 - Avkjørsel | Gjeldende plan |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



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 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.

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 05.06.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Lillestrøm kommune		
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	453	Bruksnr.	26	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Øståsen 27								

Det er for tiden ingen reguleringssaker 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/varsler-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 UTOVERING 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.

DOK-analyse for eiendom 3205-453/26

Dato for analyse	05.06.2025 kl.09:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	56
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

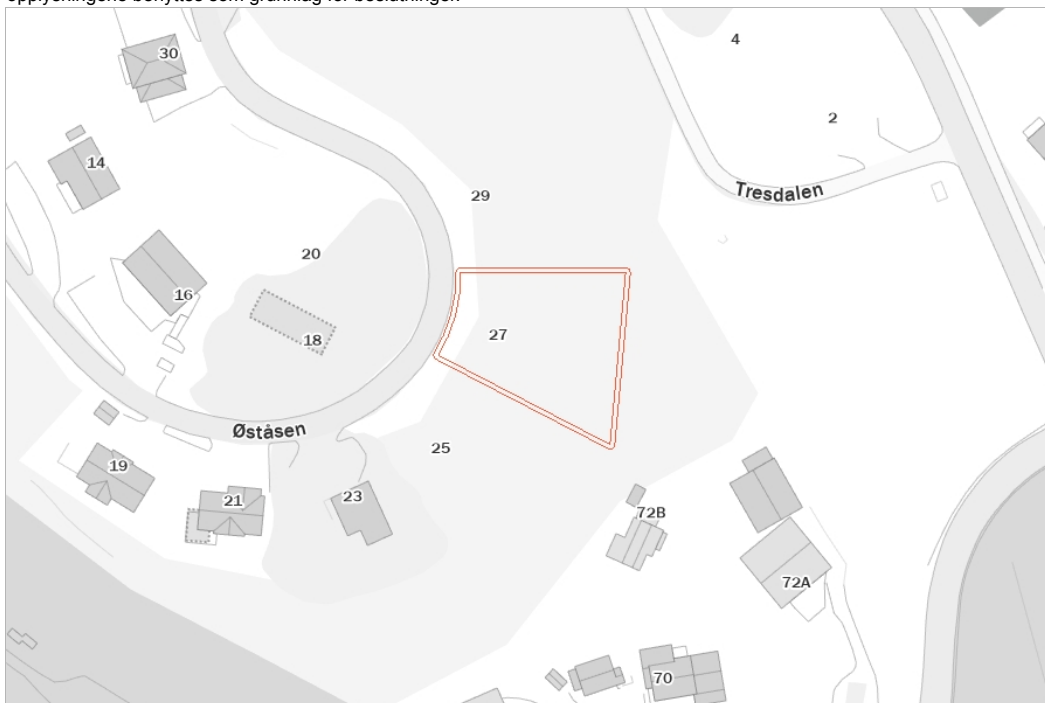
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

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.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.06.2025	05.06.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.05.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.05.2025	05.06.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Bygningsspunkt	Kartverket	02.06.2025	05.06.2025
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.06.2025	26.05.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		26.05.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		26.05.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		26.05.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	01.06.2025	26.05.2025
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	29.05.2025	26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	29.05.2025	26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringsoner	Riksantikvaren	03.06.2025	26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	01.06.2025	05.05.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verddivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi		30.04.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		26.05.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		26.05.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		29.05.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		29.05.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		27.05.2025
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		26.05.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2025	05.05.2025
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.06.2025	02.05.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.06.2025	29.05.2025
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	01.04.2025	29.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2025	19.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsone	Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025

Ikke berørte datasett

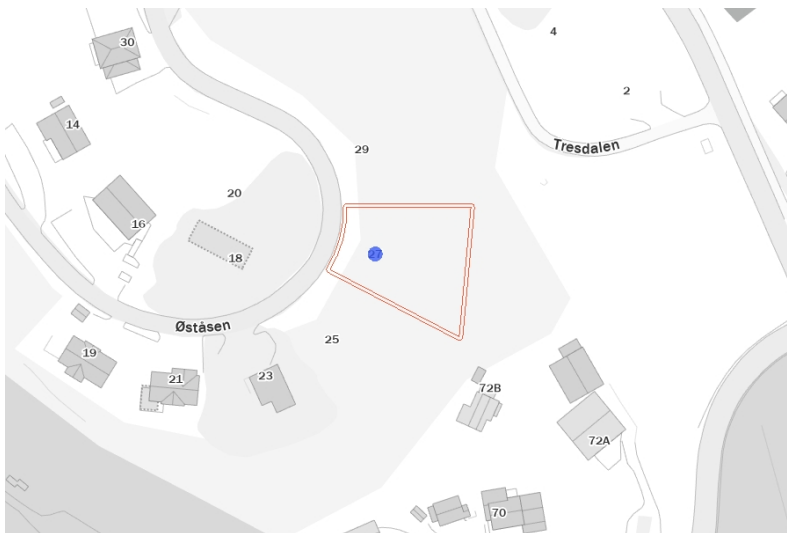
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	05.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2025


Beskrivelse

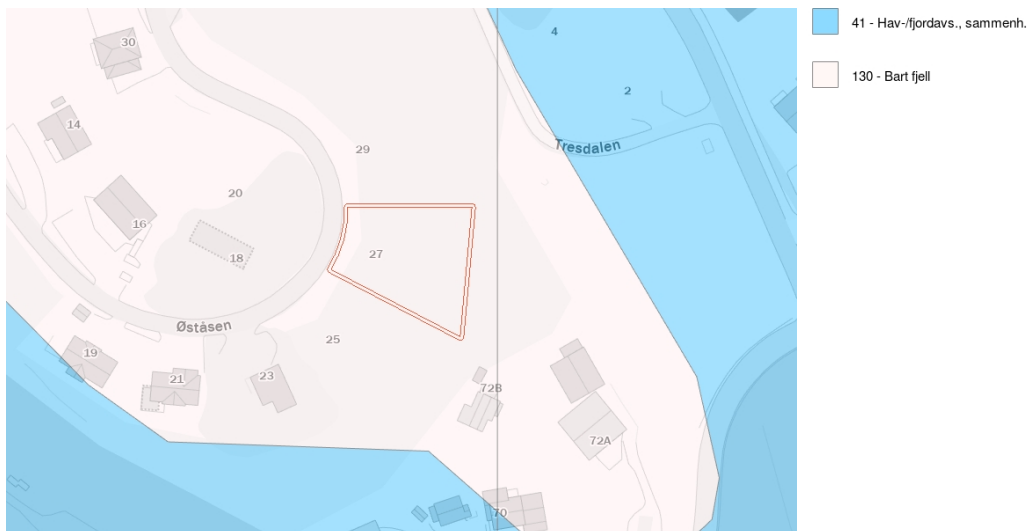
...

Punkter

ID	ADRESSE
6287327947	Øståsen 27

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

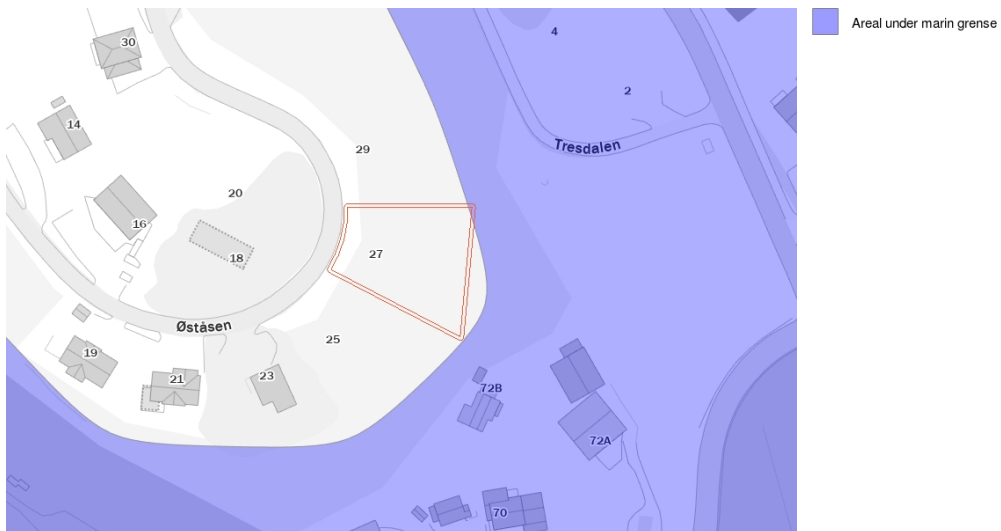
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

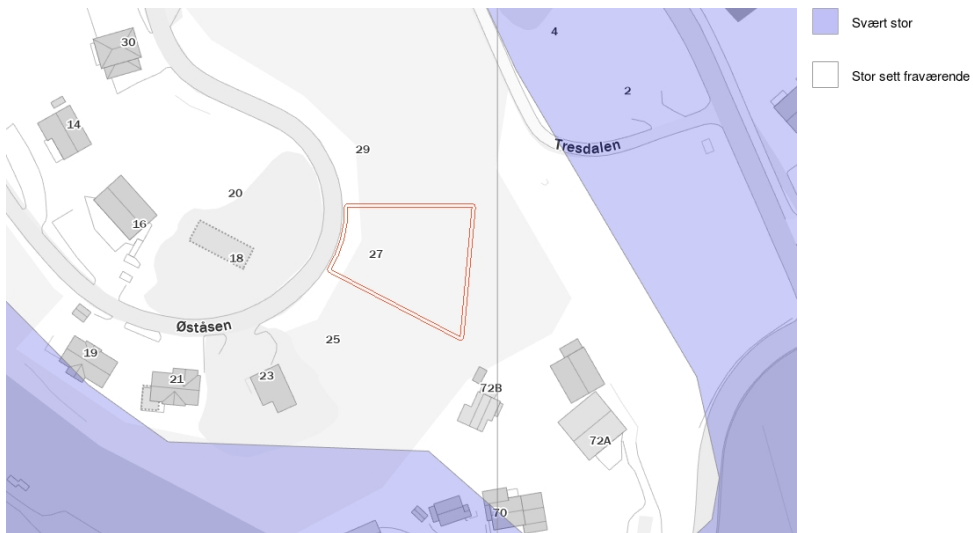
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

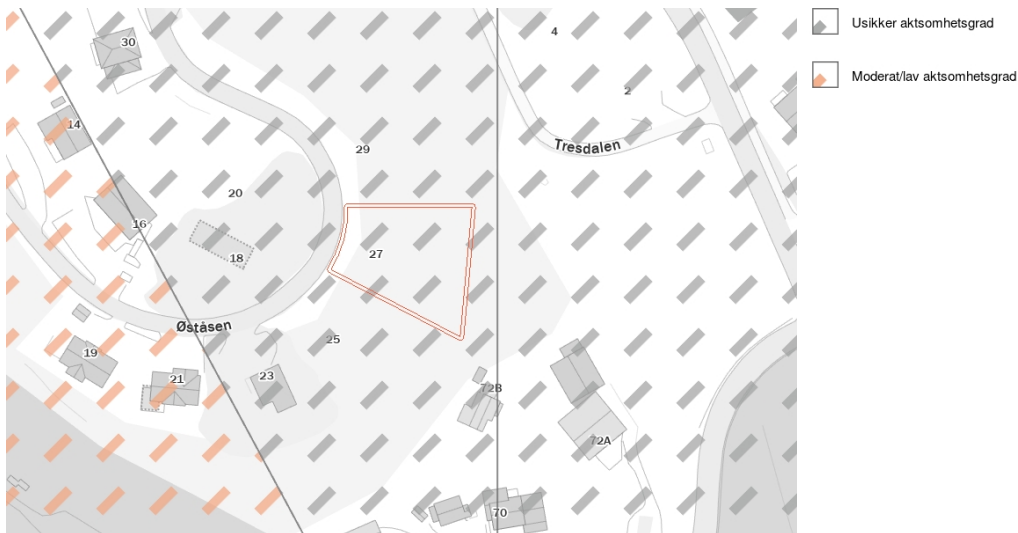
...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

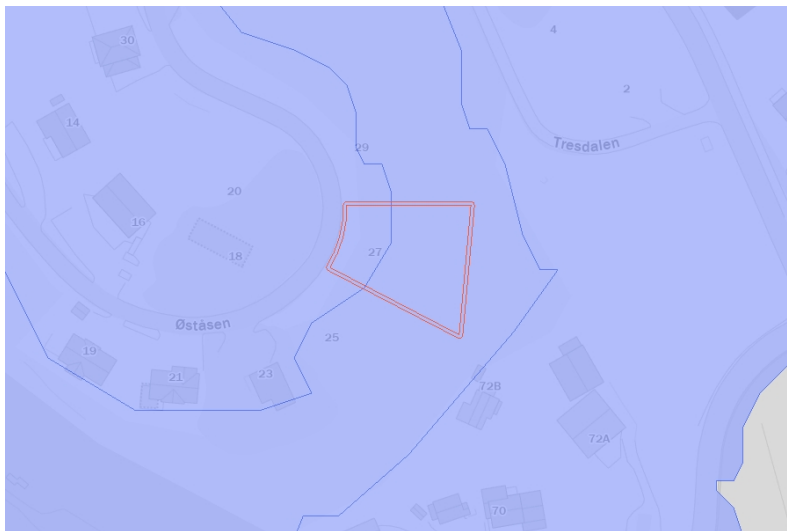
...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	07.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.05.2025



Beskrivelse

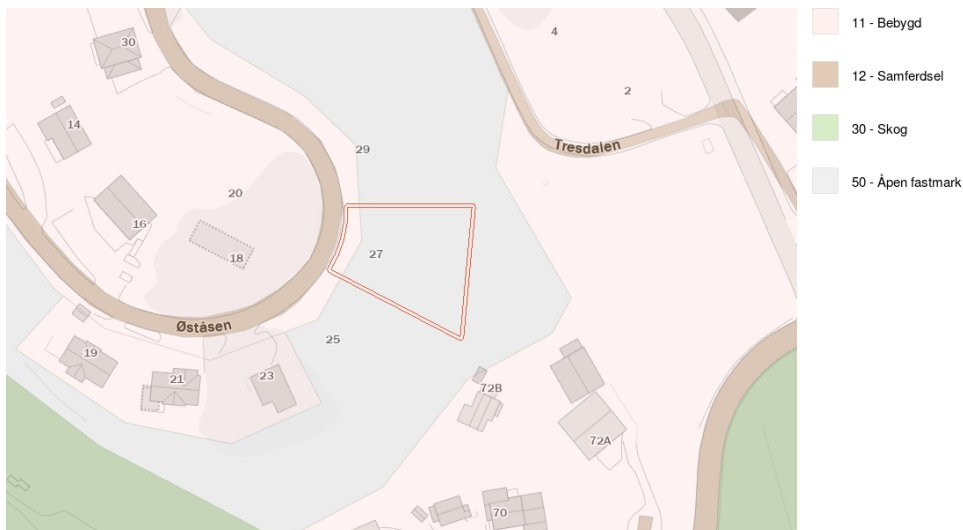
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	99	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.05.2025
Antall treff	2	Nedlastet	05.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2025


Beskrivelse

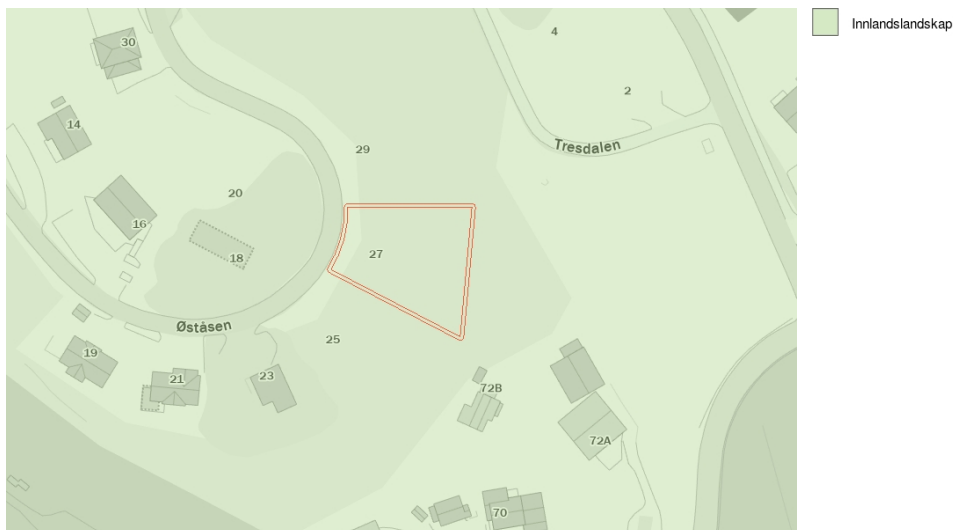
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

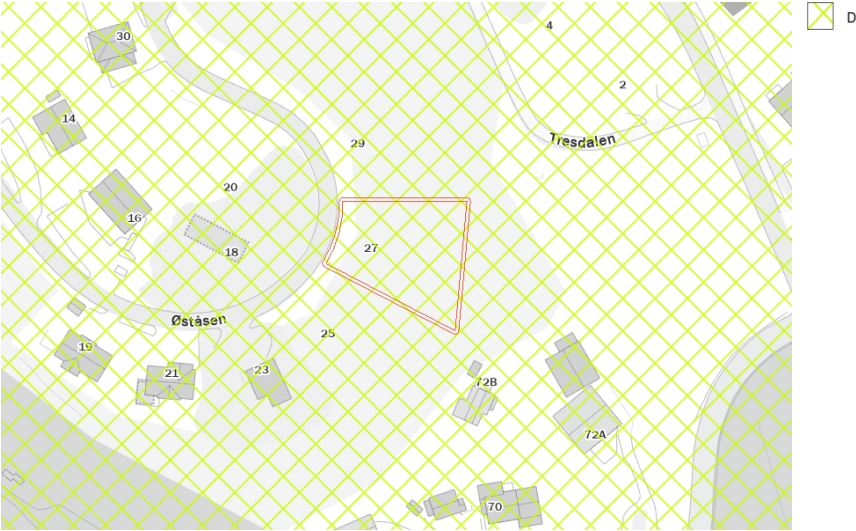
...

BESKRIVELSE

Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



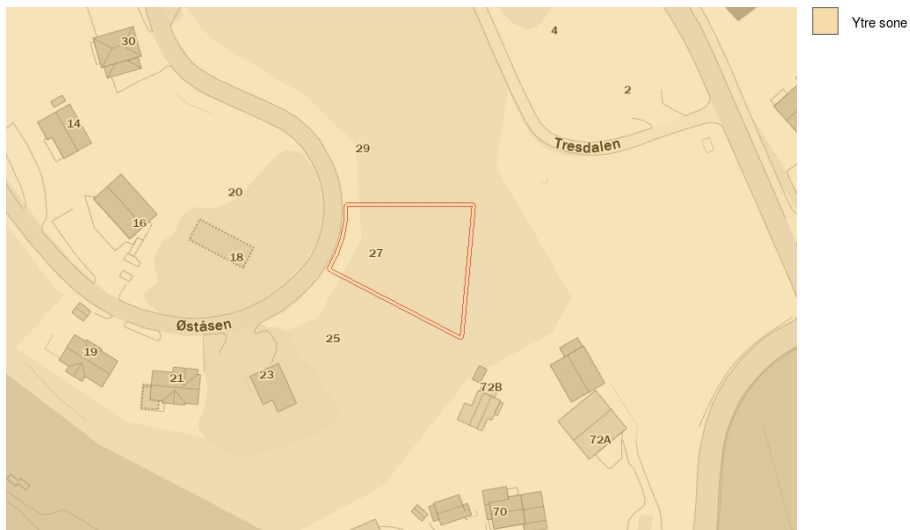
Beskrivelse

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

...

KATEGORI
ytre

Nabolagsprofil

Øståsen 27 - 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 0.8 km
Svingen stasjon Linje R14	12 min 8.7 km
Oslo Gardermoen	44 min

Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	21 min 1.9 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	12 min 8.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	21 min 16.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	23 min 16.7 km

Ladepunkt for el-bil

Dalen Skole tjenesteparkering - Lillest...19 min
Dalen Skole - Lillestrøm Kommune 21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

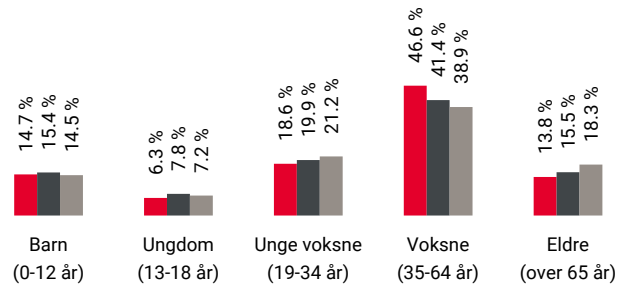
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	23 min 2 km
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 8.3 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	13 min 8.6 km

Dagligvare

Joker Gan PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	10 min 7.1 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



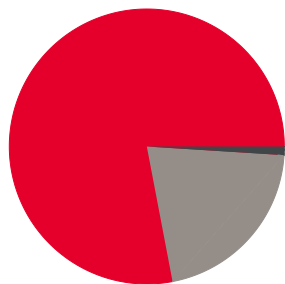
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

	Dalen idrettsanlegg	19 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.6 km
	Kringen lek og idrettsplass	9 min
	Ballspill	7.1 km
	Spenst Fetsund	13 min
	Trento Sørumsand	21 min

Boligmasse



78% enebolig
1% blokk
21% annet

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

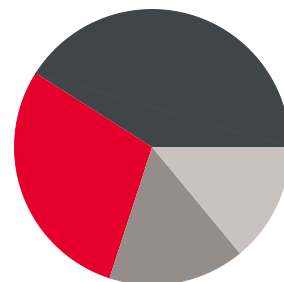
21 min



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



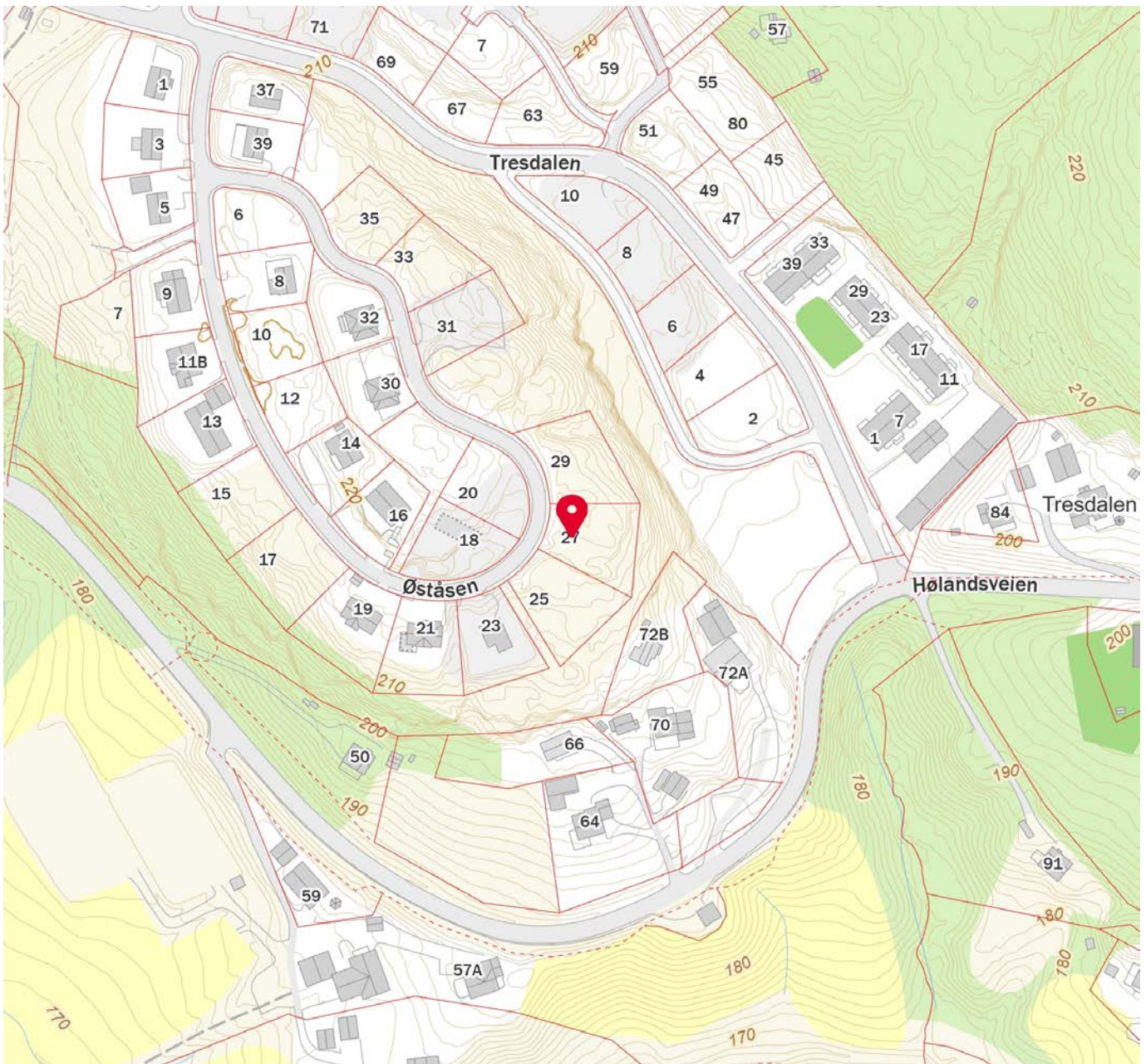
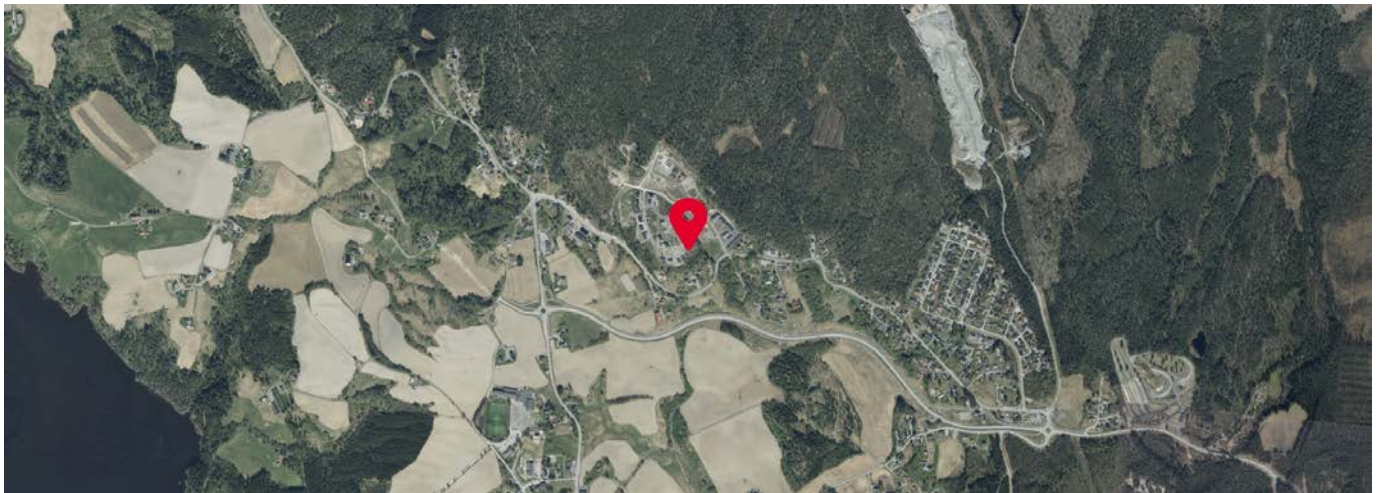
0%

43%

Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud
Lillestrøm kommune
Norge

Sivilstand

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





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. 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/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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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 27
1903 GAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off**Telefon:** 975 26 138
E-post: eirik.off@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