

PROAKTIV

Øverst på Løkenåsen II

Byggeklar
selvbyggertomt på
838m² med 20% BYA

LØYKJELIA 188



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Løykjelia 188, 1900 Fetsund

Gnr./Bnr.: Gnr. 439, bnr. 131, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 181.490,-

Totalpris: 4.671.490,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Garasje/Parkering: Det kan bygges garasje på intill 50 kvm.

Tomt: 838 m², eiet tomt.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Hva mine kunder sier	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	48
Tomten	Praktisk informasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tomme opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevde Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm

Tlf.: + 47 63 80 59 90

E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



BO GODT I FETSUND

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Lillestrøm - Fet

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomt med god beliggenhet, øverst på det nye boligfeltet - Løkenåsen II. Meget attraktivt beliggende med utsikt og svært gode solforhold mot sydvest - Markagrensen ligger innen 2 min. gange. Tomten kan fritt besiktiges.

Svært barnevennlig beliggenhet med tilgang til moderne og god barne og ungdomsskole, barnehager og offentlig kommunikasjon (kun 22 min. reisetid med toget inn til Oslo S fra Svingen Stasjon).

Fra eiendommen er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen kultur og idrett.



OFFENTLIG TRANSPORT

Gransveien Linje 470, 470E	22 min 1.8 km
Svingen stasjon Linje R14	7 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

DAGLIGVARE

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	5 min 2.5 km
Rema 1000 Fetsund	7 min

VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	15 min
Boots apotek Fetsund	8 min

SPORT

Nerdrum lekeplass Ballspill	4 min 2.5 km
Kringen lek og idrettsplass Ballspill	5 min 2.4 km
Spentst Fetsund	7 min
Trento Sørumsand	15 min



Fet Golfklubb har en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

Eiendommen sokner til Riddersand barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det Østersund ungdomsskole, begge er moderne skoler med flotte fasiliteter. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten. Romerike har flere videregående skoler, og OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

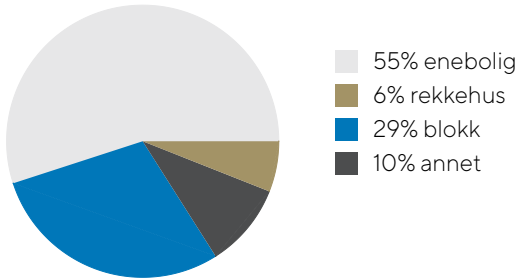


Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Klokkerud og ligger ca. 8 minutters gange fra boligen. Reisetiden med tog fra Svingen stasjon inn til Oslo S er 23 min.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 , Spar og Coop Extra i Fetsund. Fetsund sentrum ha et variert servicetilbud med blant annet vinmonopol, blomster- og interiørbutikk, flere frisører m.m. Lillestrøm sentrum nås på ca 15 minutter og her finnes et bredt utvalg av butikker, shoppingssenter, post, bank, apotek, mote, vinmonopol, helsetilbud, cafeer, barer, restauranter, kino, kulturhus etc. Strømmen storsenter med over 200 butikker.

Bebyggelse
Området består av spredt boligbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

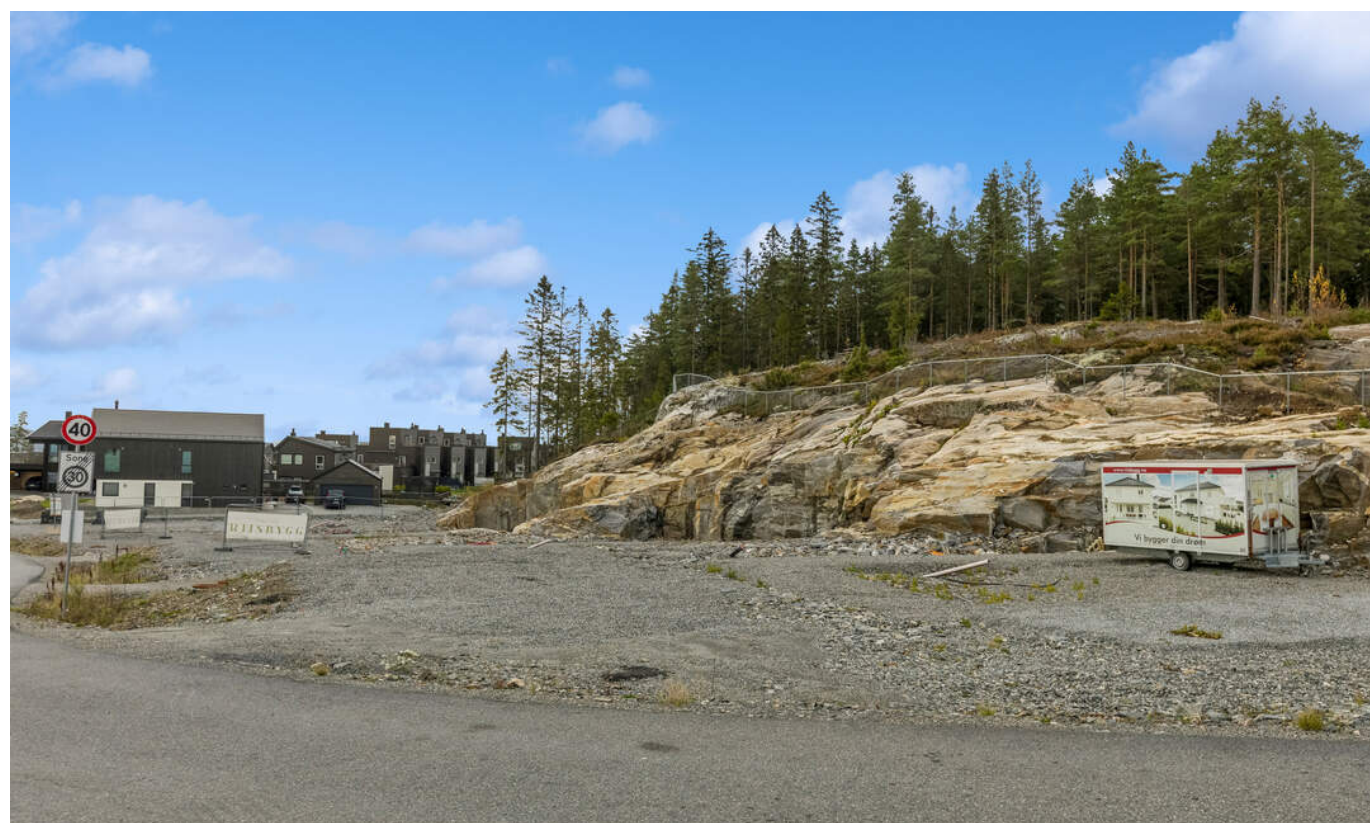
Riddersand skole (1-7 kl.) 385 elever, 26 klasser	7 min 4.2 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 314 elever, 14 klasser	10 min 6.3 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 277 elever, 15 klasser	12 min 7.3 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	6 min 3.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	15 min 10.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 12.2 km

BARNEHAGER

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 2.4 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	7 min 4 km
Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min 4.9 km







PRAKTISK INFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 838 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er regulert for boligbebyggelse og er byggeklar. Eier har tidligere utført omfattende sprengningsarbeider på tomten og arondert den slik at den er tilnærmet klar for støp av såle. Tilkoblingsavgifter for vann og avløp er allerede betalt av selger med kr. 68.000,- og må refunderes av kjøper, dette er lagt til under omkostninger.

Parkering

Det kan bygges garasje på inntill 50 kvm.

Vei/vann/avløp

Adkomst via kommunal vei. Vann og avløp ligger til tomtegrensen og eier har i tillegg lagt stikkledninger inn til der hvor såle til bebyggelsen skal støpes. Disse kan påvises at utførende entrepenør.

Parkering

Det kan bygges garasje på inntill 50 kvm.

Formuesverdi tomt

Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien

Konsesjon Tomt

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og

oppgjør kan utbetales selger.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter

Fastsettes først ved ferdigstillelse av boligen, erfaringsmessig vil kommunale avgifter utgjøre 20-25.000,- pr. år.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Tinglyst servitutt:

1997/5412-1/8 Erklæring/avtale 23.04.1997 Bestemmelse om vannledning. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rettighetshaver NEDRE ROMERIKE VANNVERK Med flere bestemmelser Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere 12.12.2012 TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER: NEDRE ROMERIKE VANNVERK IKS ORG.NR: 992110996

2000/19928-1/8 Erklæring/avtale 17.11.2000 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten

med flere

2002/13213-1/8 Bestemmelse om veg 22.07.2002 rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:439 Bnr:15 rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:439 Bnr:18 rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:439 Bnr:41 Med flere bestemmelser Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere

2006/246730-1/200 Elektriske kraftlinjer 23.05.2006 Rettighetshaver:ELVIAAS Org.nr: 980489698 Avtaleom rettigheter og pliker ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger. Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere

2012/464936-1/200 Best. om vann/kloakkledn. 13.06.2012 Rettighetshaver:LILLESTRØM KOMMUNE Org.nr: 820710592 Bestemmelse om adkomstrett. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1642998-1/200 Erklæring/avtale 05.12.2018 21:00 Bestemmelse om pliktig deltakelse av samtlige fradelte parseller fra hovedbølet i realsameie Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere

2019/179773-1/200 Bestemmelse om nettstasjon 12.02.2019 21:00 Rettighetshaver:ELVIAAS Org.nr: 980489698 Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse Bestemmelse om transport og ferdsel Bestemmelse om byggeforbud og beplantning Nettstasjon F0038 Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere

2019/179804-1/200 Bestemmelse om nettstasjon 12.02.2019 21:00 Rettighetshaver:ELVIAAS Org.nr: 980489698 Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse Bestemmelse om transport og ferdsel Bestemmelse om byggeforbud og beplantning Nettstasjon F0039 Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere

2019/179822-1/200 Bestemmelse om nettstasjon 12.02.2019 21:00 Rettighetshaver:ELVIAAS Org.nr: 980489698 Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse Bestemmelse om transport og ferdsel Bestemmelse om byggeforbud og beplantning Nettstasjon F0040 Overført fra: 3205-439/106 Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Tomten er regulert for boligbebyggelse og er byggeklar. Eier har tidligere utført omfattende sprengningsarbeider på tomten slik at den nå er tilnærmet klar for støp av såle.

Praktisk informasjon

Reguleringsbestemmelser følger vedlagt i prospektet (tomten ligger i arealdel med som i reguleringsbestemmelsene refererer til BF4). Kopiert fra reguleringsbestemmelsene: Det tillates frittliggende småhus (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasje/ uthus. Maks tillatt %-BYA = 20% Maks. gesimshøyde= 6,5 m. Maks mønehøyde= 9,5 m. Høyder skal måles fra ferdig planert terreng. For boliger med skråtak tillates takopplett eller ark med maks gesimshøyde 8,0 meter fra ferdig planert terreng, men allikevel ikke høyere enn husets mønehøyde. Disse skal være maks 1/3 av husets bredde. For boliger i sterkt skrånende terreng med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng. For felt BF 1-12 tillates det kun en boenhet per tomt på tomter under 700 m2. På tomter større enn 700 m2 tillates sekundærbolig med inntil 70 m2 BRA. Maks tillatte BYA for garasjer i felt BF1-BF14 er 50 m2. For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 439 Bnr. 131 i Lillestrøm kommune

PRISANTYDNING

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler) 500,- (Tingl.gebyr pantedokument) 500,- (Tingl.gebyr skjøte) 114 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 560 000,-)) 68 000,- (tilkoblingsavgift vann og avløp, refundering til selger)

181 490,- (Omkostninger totalt)

4 671 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Merk at selger allerede har betalt tilkoblingsavgift for vann og avløp (for enebolig på 222 kvm BRA, kommunen vil avregne dette dersom man byggeanmelder større eller mindre bolig).

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra

kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger er et selskap og slike kan ikke tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
 -BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
 -BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
 -BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
 -Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
 -TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtagelse.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Riis Bygg AS

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 000,-, oppgjørshonorar kr. 6 900,- og markedsføringspakke. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS

Org.nr. 980 132 455

Ansvarlig megler: Petter Andre Aure

Prisantydning inkludert omkostninger

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
 240,- (Pantattest kjøper – lagt ut av megler)
 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
 112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))
 68 000,- (refusjon av betalt tilkoblingsavgift vann og avløp)

181 490,- (Omkostninger totalt)

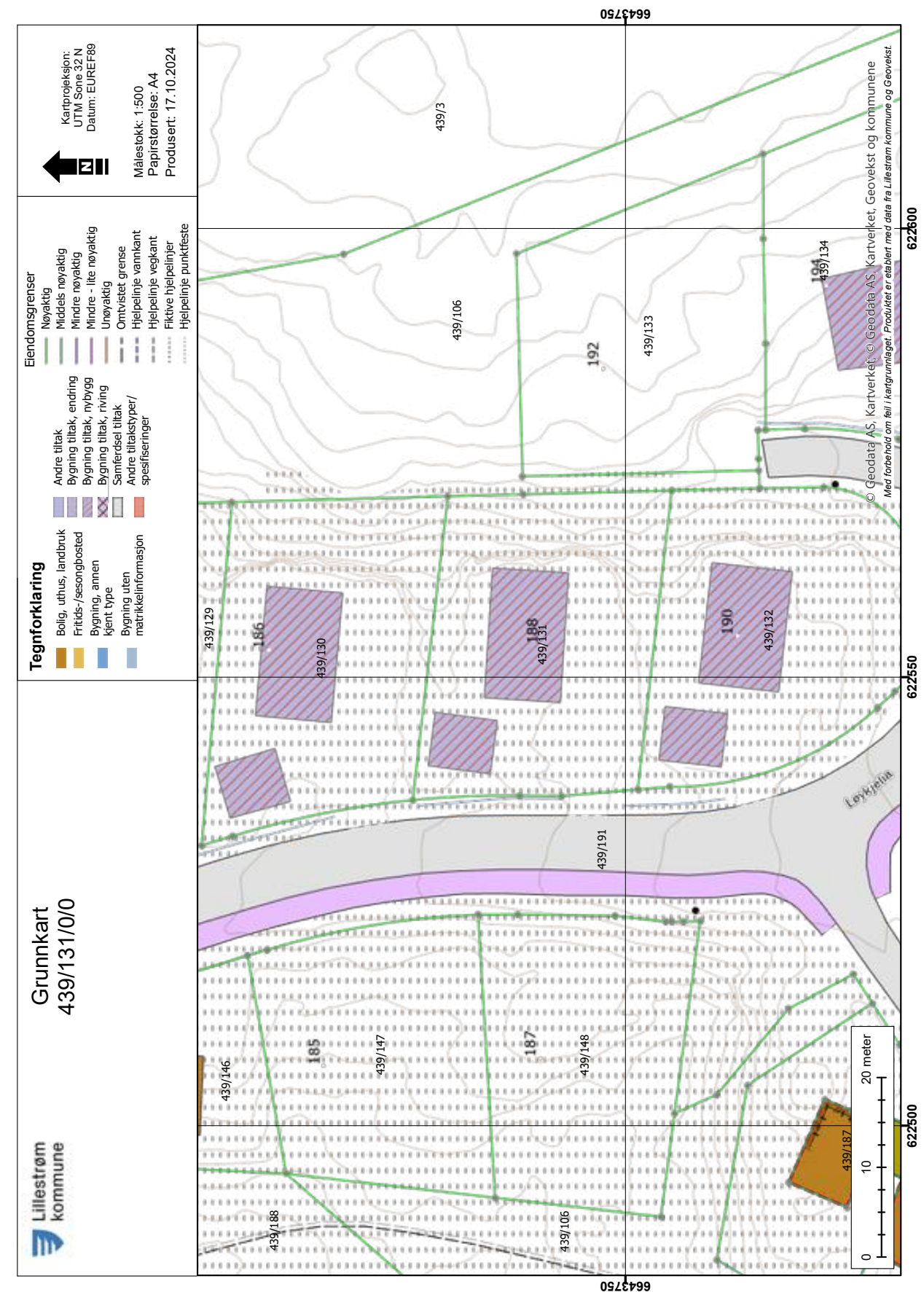
4 671 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

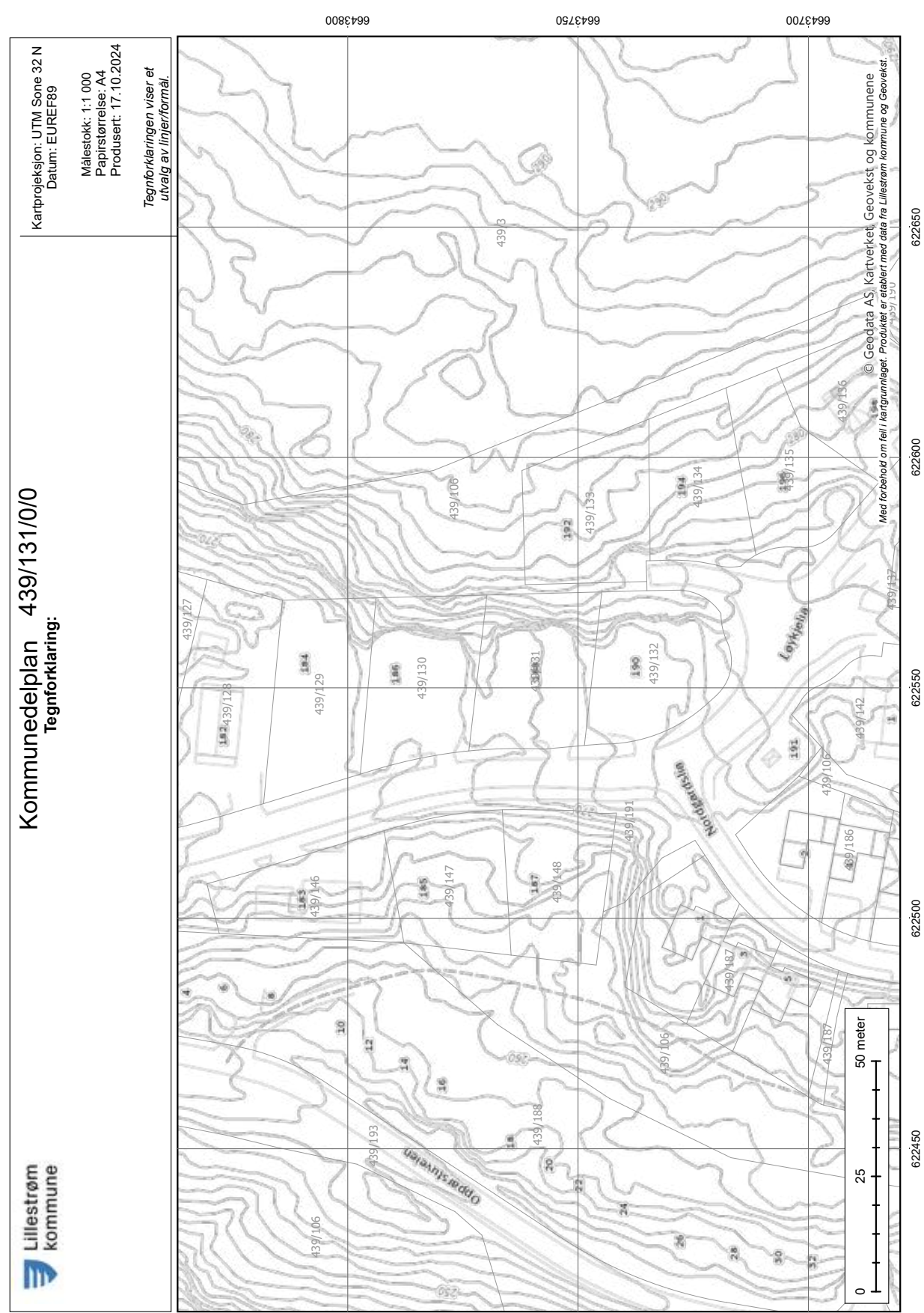
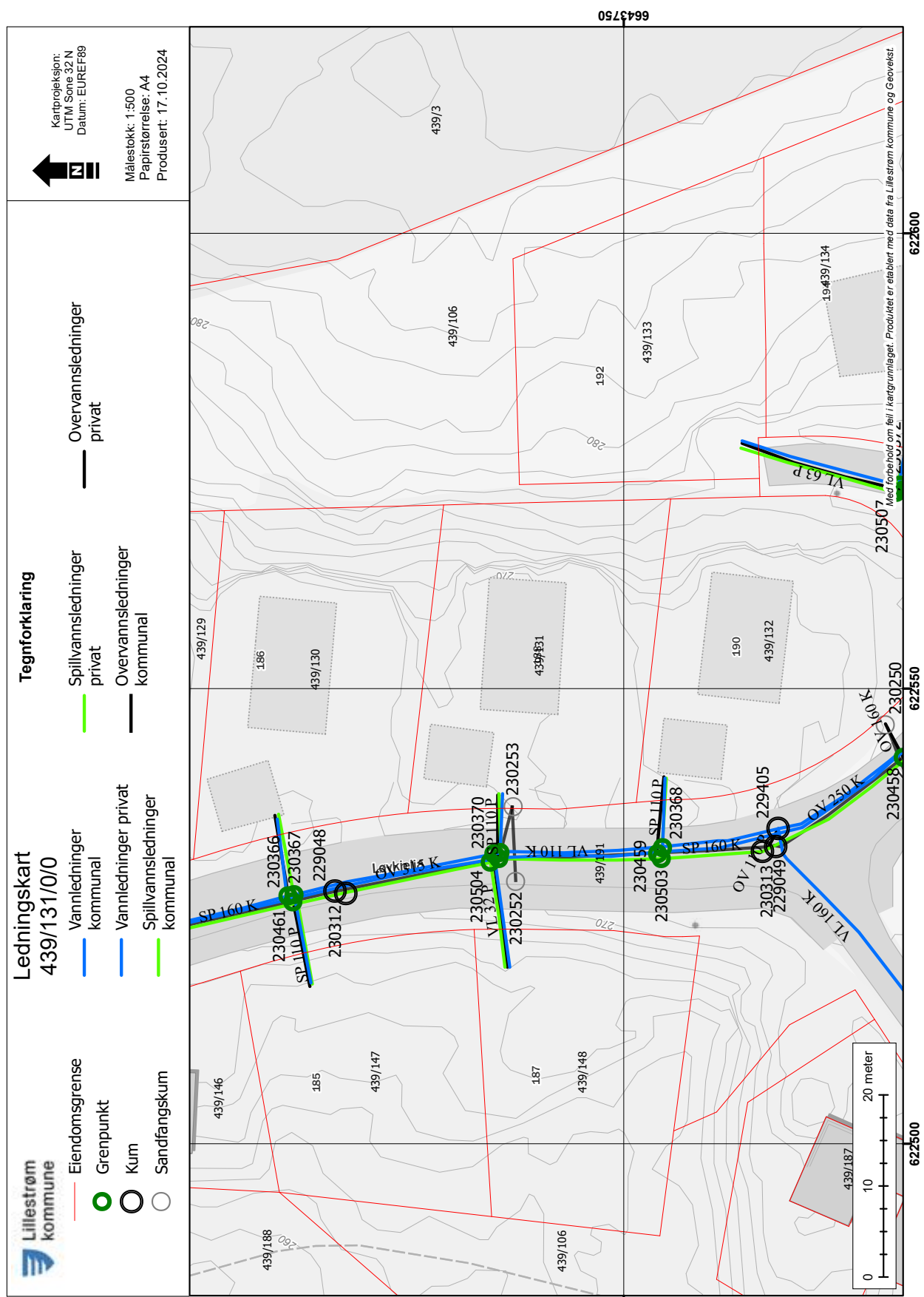
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

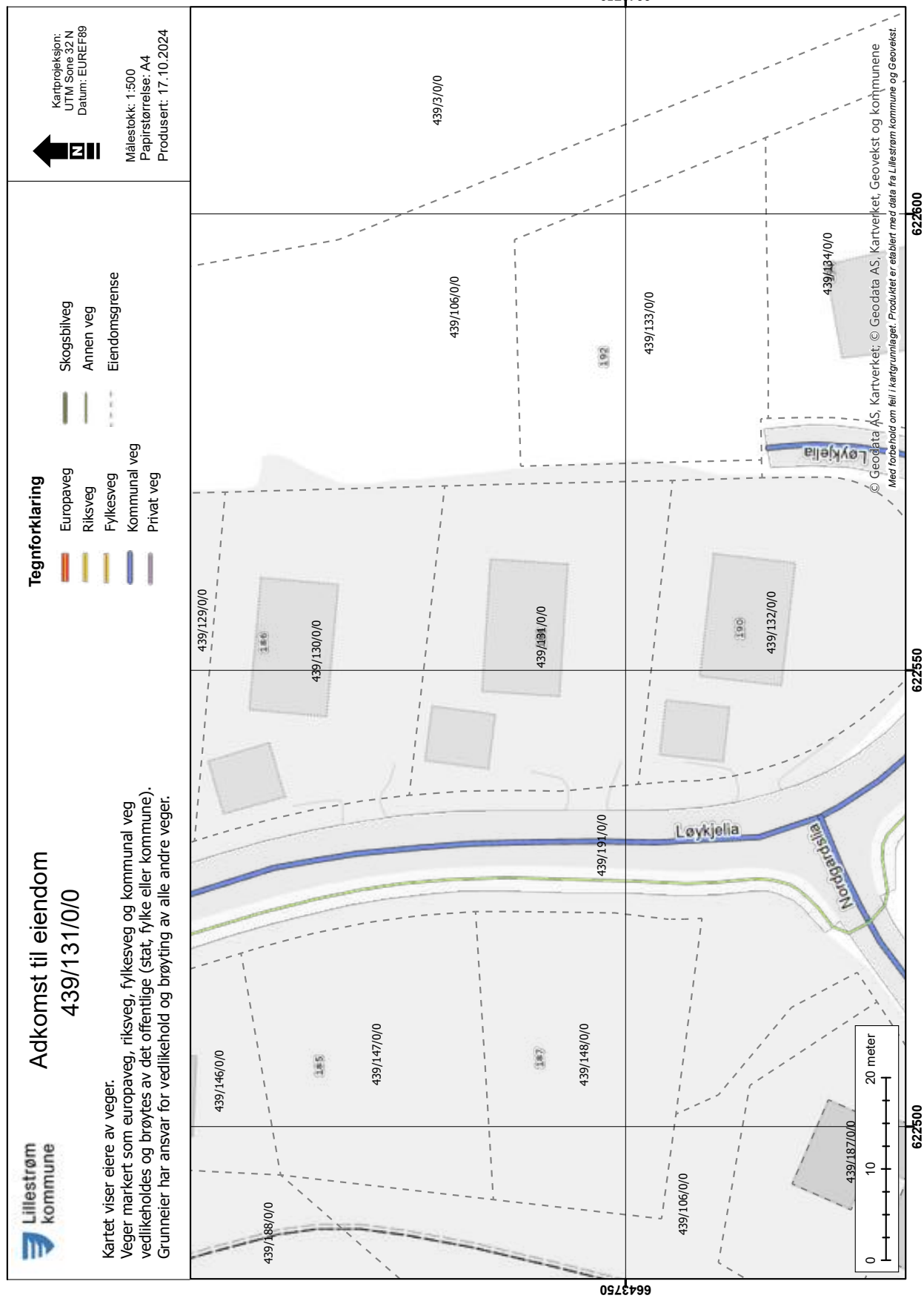
Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

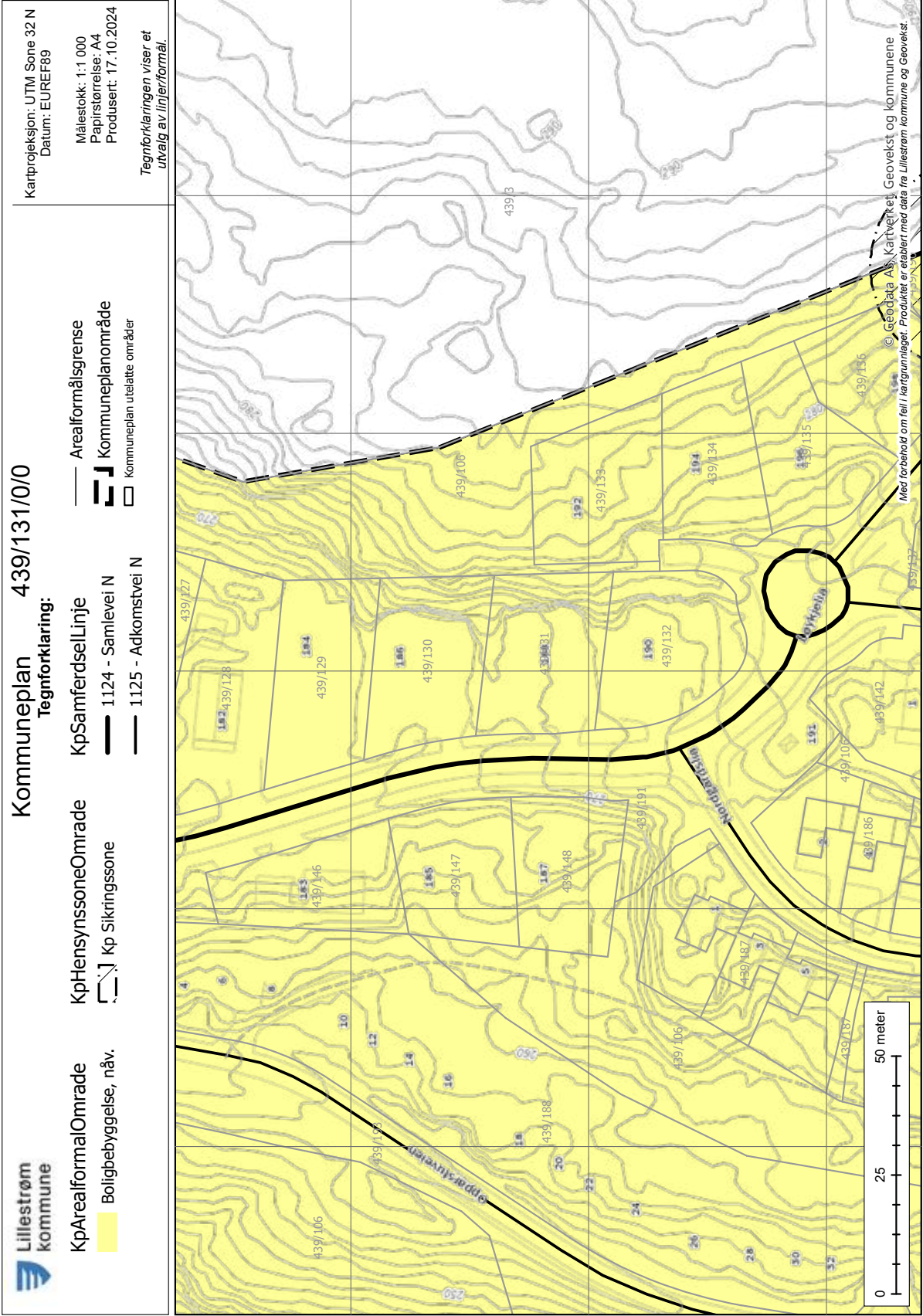
Merk at selger allerede har betalt tilkoblingsavgift for vann og avløp (for enebolig på 222 kvm BRA, kommunen vil avregne dette dersom man byggeanmelder større eller mindre bolig).

VEDLEGG









For matrikkelenhhet:		
Kommune:	3205 - LILLESTRØM	Utskriftsdato/klokkeslett: 17.10.2024 kl. 15:23
Gårdsnummer:	439	Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-
Bruksnummer:	131	

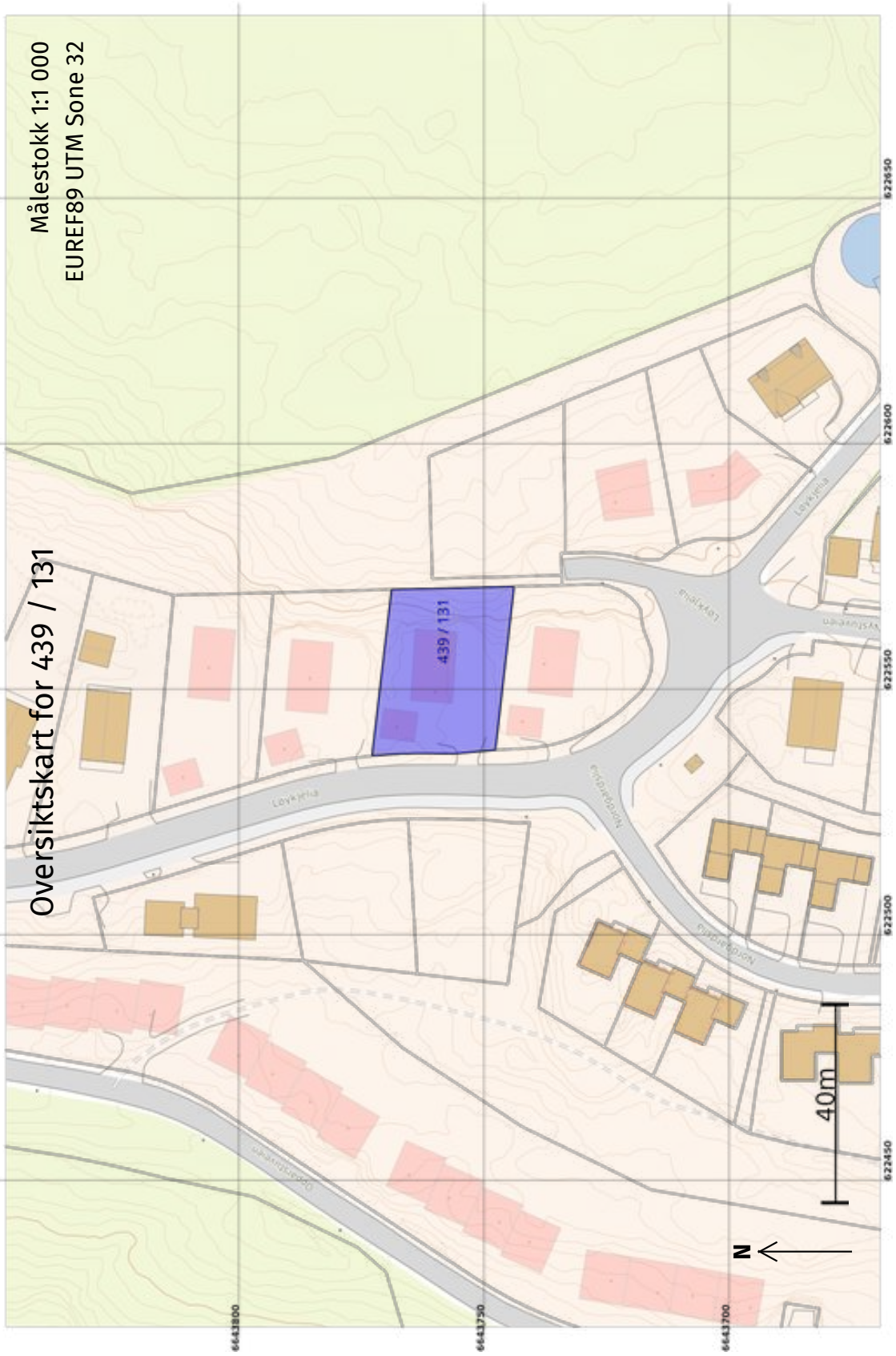
Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		04.03.2019							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst				Areal		Kommentar			
Beregna areal for 439 / 131				838,3 m2		86 699,4 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet			
Matrikkelenheten har andel (1 / 299) i realsameie: 439 / 106						6 734,2 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet			
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		988883778	RIIS BYGG AS		Romeriksgata 25 2003 LILLESTRØM	1 / 1			
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6643759	622554		838,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2024		Tinglyst		smatmynd		01.01.2024	
Omnummerering				Omnummerert til:		3205 - 439/131			
				Omnummerert fra:		3030 - 439/131			
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2020		Tinglyst		smatmynd		01.01.2020	
Omnummerering				Omnummerert til:		3030 - 439/131			
				Omnummerert fra:		0227 - 39/131			
17.10.2024 15:23									
Side 2 av 8									

17.10.2024 15:23

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
Annen referanse			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			
Oppmålingsforretning		17.01.2019	0227fon 22.02.2019
		Tinglyst	Arealendring
		Rolle	
		Avgiver	0227 - 39 /106
		Mottaker	838,3
		Berørt	0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt			
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
Annen referanse			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			
Oppmålingsforretning		17.01.2019	0227fon 22.02.2019
		Tinglyst	Arealendring
		Rolle	
		Avgiver	0227 - 39 /106
		Mottaker	838,1
		Berørt	0
Adresser			
Adresse	Adressenavn	Adressekode	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Koordinat	
	Løykjella	17213	
		188	
		EUREF89 UTM Sone 32	
		6643759	
		622554	
		Tettsted:	
		609 Fetsund-Østersund	
		Grunnkrets:	
		18 Fetsund øst	
		Stemmekrets:	
		02061201 Fet	
		Kirkesokn:	
		1900 FETSUND	
		Postnr.område:	
		609 Fetsund-Østersund	
Side 3 av 8			

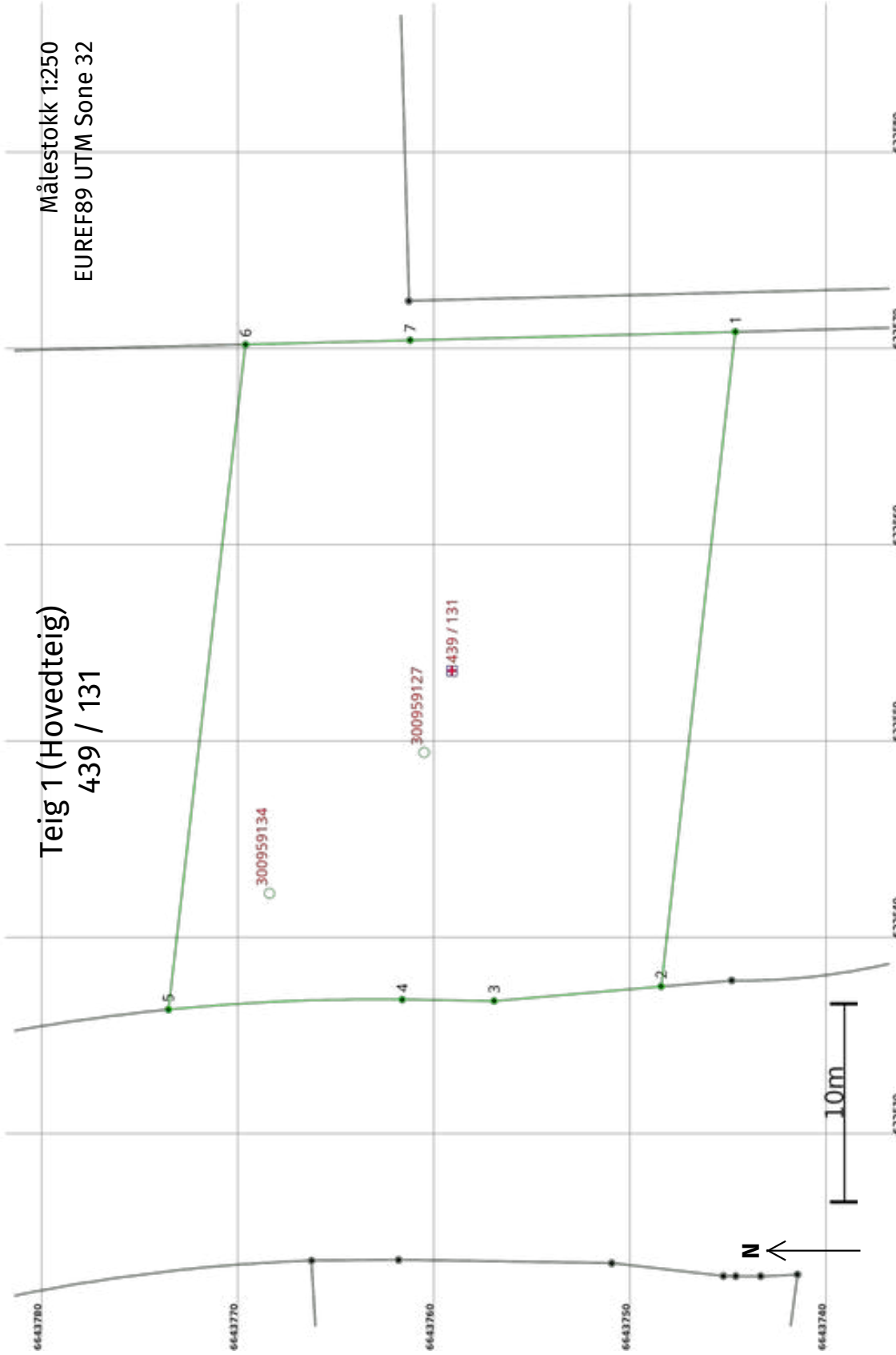
17.10.2024 15:23

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Bygningsnr: 300 959 127		Bebygd areal:		125	Ant. boliger:		1	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:		222	Ant. etasjer:		2	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:				
		Bruksareal totalt:		222	Avløp:		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		250	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:		0				Ferdigattest:				
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:		250								
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse		Alternativt areal:		0								
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2:		0								
Oppvarming: Elektrisk												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H02	0	111	0	111	125	0	125	0	0			
H01	1	111	0	111	125	0	125	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer		H0101	Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
17213 Løykjelia 188					Bolig		222	6	Kjøkken	3	3	439/131
Kontaktpersoner												
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet		Adresse					
Tiltakshaver		988400106		RIIS BYGG ENTREPRENØR AS	RIIS BYGG ENTREPRENØR AS		Romeriksgata 25 2003 LILLESTRØM					
Bygningsnr: 300 959 134		Bebygd areal:		42	Ant. boliger:		0	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:		Bruksareal annet:		38	Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:				
		Bruksareal totalt:		38	Avløp:		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		42	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		42				Ferdigattest:				
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		42								
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse		Alternativt areal:		0								
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2:		0								
Oppvarming: Elektrisk												
Etasjer												



Side 6 av 8

17.10.2024 15:23



Side 7 av 8

17.10.2024 15:23

Areal og koordinater						
Arealmerknad:						
Areal: 838,3						
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32						
Koordinatsystem: Nord: 6643759 Øst: 622554						
Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	6643744,84	622570,82	33,53	Umerket	18 Tatt fra plan	10
2	6643748,62	622537,50		Umerket	18 Tatt fra plan	10
3	6643757,13	622536,76	8,54	Umerket	18 Tatt fra plan	10
4	6643761,81	622536,83	4,68	Umerket	18 Tatt fra plan	10
5	6643773,72	622536,32	11,93	Umerket	18 Tatt fra plan	10
6	6643769,79	622570,17	34,08	Umerket	18 Tatt fra plan	10
7	6643761,41	622570,39	8,38	Umerket	18 Tatt fra plan	10
			16,58			

Side 8 av 8

17.10.2024 15:23



RIIS BYGG AS
ROMERIKSGATA 25
2003 LILLESTRØM

Fakturanr. 115000339
Kundenr. 312368
Fakturadato 31.12.2021
Forfallsdato 04.02.2022
Bankkonto 1813 19 74333
KID 00312368115000097
Fakturabeløp NOK 68000,00

Utsteder Tilknytningsavgift
Organisasjonsnr. 820710592MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	ENHET	BELØP	MVA
TILKNYTNING VANN PER BRUKSENHET PK. Gbnr 439/131, Løykjelia 188. Saksref. 21/20122. Oppføring av enebolig. Tilknyttes kommunalt VA. BRA nytt = 222 m2.	20000,00	1,00		20000,00	25%
TILKNYTNING VANN AREAL 150-1000 M2 BRA over 150 m2: 222 m2 - 150 m2 = 72 m2.	100,00	72,00		7200,00	25%
TILKNYTNING AVLØP PER BRUKSENHET	20000,00	1,00		20000,00	25%
TILKNYTNING AVLØP AREAL 150-1000 M2	100,00	72,00		7200,00	25%
Grunnlag MVA høy sats: 54400,00, MVA: 13600,00				54400,00	
				13600,00	
				0,00	
				68000,00	

Ved betaling etter forfall beregnes forsinkelsesenter etter gjeldende satser. Ved inkassovarsel påløper gebyr.

IBAN NO1618131974333 BIC SHEDNO22

Detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 -øvre del
REGULERINGSBESTEMMELSER
Gnr/Bnr 39/105, 39/106, 39/107, 40/21 del av 34/2, 39/1, 39/2, 39/3, 40/2, 40/75 og 40/76 i Fet Kommune.
Reguleringsbestemmelser dato: 30.06.2015 Sist revidert: 15.04.2019 Førstegangsbehandling i planutvalget: 28.11.2016 Offentlig ettersyn: 12.12.2016 - 01.02.2017 2. gangs behandling i planutvalget: 12.06.2017 Kommunestyrevedtak: 19.06.2017 Vedtak av endring i Fast utvalg for plansaker: 03.06.2019

§1. GENERELT

§1.1. Denne reguleringsplanen erstatter del av gjeldende Reguleringsplan 203 R9807 Del av Løkenåsen, vedtatt i kommunestyret den 26.05.2008.

§1.2. Planområdet er disponert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse BF1- BF17

Konsentrert småhusbebyggelse BK1- BK5

Blokkbebyggelse BB1

Nærmiljøanlegg NA

Energianlegg BE

Vann- og avløpsanlegg BVA

Vannforsyningsanlegg KT 1

Renovasjonsanlegg BRE 01- 10

Lekeplass LEK 1-9
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei V

Fortau FT

Annen veggrunn- tekniske anlegg SVT

Annen veggrunn- grøntareal SVG

Kollektivholdeplass KH 1-2
- Grønnstruktur
- Grønnstruktur (3001)
- Hensynssoner
- Bevaring naturmiljø H_560_01-17

Frisikt H_140_01-20

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Bebyggelse, utomhusarealer mm

- §2.1.1. Boligbebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i plankartet. Garasjer og carporter inkl. felles garasjeanlegg, kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand må minimum være:
- 1m fra regulert vei ved plassering parallelt med vei

- 6,0 m fra regulert vei ved plassering vinkelrett på vei

- 1 m fra tomtegrense

Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bygninger og utomhus. Det skal i tillegg legges spesiell vekt på at bebyggelsen tilpasses terrengforholdene på både egen og nabotomter, og at terrenget arronderes på en slik måte at høye fyllinger og terrengmurer unngås i størst mulig grad.

§2.1.2. Ved terrengbearbeiding for nybygg og uttak av masser, må det mot nabotomter etableres nødvendig sikring av eventuelle skjæringer i terrenget.

§2.1.3. Det tillates grovplanering av tomter i forbindelse med opparbeidelse av veier og andre tekniske anlegg, for å oppnå en rasjonell utbygging og minst mulig transport av masser. Planering skal gjøres i henhold til utomhusplan og terrengsnitt. Sokkelhøyde skal tilpasses eksisterende terreng.

§2.1.4. Takvann skal i størst mulig grad håndteres og fordrøyes på egen tomt.

§2.2. Støy

§2.2. 1 Dokumentert støynivå for utearealer skal tilfredsstillende anbefalte krav i Miljøverndepartementets veileder T-1442/ 2016.

§2.3. Dokumentasjonskrav

§2.3.1. Ved søknad om rammetillatelse må følgende være dokumentert:

- Utomhusplan inkl. tilhørende felles lekearealer.
- Illustrasjonsplan L-1507-101- rev D datert 01.07.15, skal være veiledende ved utarbeidelse av utomhusplaner. For Blokk BB1 og Konsentrert småhusbebyggelse skal utomhusplan vise hele delfeltet. For BF- områder skal planen inkludere nabotomter. Utomhusplan kreves også for Nærmiljøanlegg.

Utomhusplaner skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering og utforming.

- Kotesatte gesims-/mønehøyder og møneretning.

- Adkomstsoner og parkering. Ved byggesøknad skal garasje(r)/garasjeanlegg vises selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).
- Vegetasjon som bevares og ny vegetasjon iht planteplan.

- Materialbruk og møblering – lekeapparater.

- Uteoppholdsarealer og lekeplasser.

- Felles renovasjon; arealbehov, lokalisering av avfallsbeholdere og utforming/skjerming.

- Terrengmessig bearbeiding med høydeangivelser av eksisterende og nytt terreng. Forstøtningsmurer.

- Belysning.

- Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammere/snumuligheter for brannvesenets kjøretøyer, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.
- Håndtering av overvann – avrenningsforhold.
- Kort redegjørelse for arkitektonisk utforming og estetikk både i forhold til tiltaket isolert sett, samt i forhold til omgivelsene.
- Planteplan
 - Planen kan deles inn i relevante byggefelt, men skal minimum inneholde hele byggefeltet det søkes innenfor, med tilgrensende veiarealer og tilhørende lekeplasser. Planen skal vise beplantning i forbindelse med kantsoner, felles lekearealer, lekeplasser og parkeringsområder og langs boligenes atkomstsider. Plantevalg skal gjenspeile sol/ skyggeforhold, utsiktsforhold og skjøtselsaspekt, og skal vise nøyaktig plassering og artsvalg.
- Detaljert VA- plan for relevant delfelt.
 - Planen skal vise infrastruktur for vann og avløp, kapasitets- og avrenningsforhold, mulighet for videre kobling, overvannshåndtering og vurdering av risiko for erosjon.
- Terrengsnitt.
 - For BF-feltene skal det sendes inn terrengsnitt som viser overgangen til nabotomtene. For BK-feltene skal det sendes inn terrengsnitt av hele feltet, samt overgangen til tilliggende grønnstruktur.

§3. OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (eneboliger og tomannsboliger), BF1-BF17

- §3.1.

Det tillates frittliggende småhus (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasje/ uthus.
- §3.2.

Maks tillatt %-BYA = 20%.
- §3.3.

% BYA for feltene BF15, 16 og 17 skal regnes samlet for feltet og ikke for hver enkelt boligtomt som senere blir fradelt.
- §3.4.

Maks. gesimshøyde= 6,5 m. Maks mønehøyde= 9,5 m. Høyder skal måles fra ferdig planert terreng.

For boliger med skråtak tillates takopplett eller ark med maks gesimshøyde 8,0 meter fra ferdig planert terreng, men allikevel ikke høyere enn husets mønehøyde. Disse skal være maks 1/3 av husets bredde.

For boliger i sterkt skrånende terreng med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng.
- §3.5.

For felt BF 1-12 tillates det kun en boenhet per tomt på tomter under 700 m2. På tomter større enn 700 m2 tillates sekundærbolig med inntil 70 m2 BRA. På BF 13-14 tillates tomannsboliger.
- §3.6.

Maks tillatte BYA for garasjer i felt BF1-BF14 er 50 m2.
- §3.7.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

- §3.8.

Det skal i grad av utnytting medregnes 18 m2 for hver utendørs biloppstillingsplass.
- §3.9.

MUA for enebolig = 300m2. MUA for andre boligtyper og for eneboliger innenfor BF 15, 16 og 17 = 200m2. MUA for sekundærbolig: 50 m2.
- §3.10.

For felt BF15, BF16, BF17 tillates maks en parkeringsplass per boenhet i tilknytning til boenheten. Minst en plass per boenhet skal etableres i felles parkeringsanlegg i tilknytning til atkomsten til feltet.
- §3.11.

For felt BF15, BF16 og BF17 skal tomtestørrelser være minimum 500 m2 for eneboliger.
- §3.12.

Det skal etableres nærlekeplass innenfor feltene BF15, BF16, BF17 på minimum 60m2 per delfelt.
- §3.13.

For BF13 og BF14 skal det være ensartet takform, helhetlig uttrykk og materialbruk for alle boligene i delfeltet.

§4. OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK1-BK5

- §4.1.

Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/uthus.
- §4.2.

Det tillates ikke sekundærboliger.
- §4.3.

Bebyggelse skal innenfor hvert delfelt ha helhetlig uttrykk og materialbruk.
- §4.4.

Maks tillatt %-BYA = 25%.
- §4.5.

% BYA for feltene BK 1-5 skal regnes samlet for feltet og ikke for hver enkelt boligtomt som senere blir fradelt. Fradeling skal gjennomføres ihht godkjent utomhusplan.

For boliger med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.
- §4.7.

For BK5 tillates maks. gesims- og mønehøyde = 9,5 m fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.
- §4.8.

For konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplass på felles parkering.
- §4.9.

MUA for hver boenhet = 200m2.
- §4.10.

Det skal sikres stiforbindelse øst- vest gjennom feltet BK4 for å gi atkomst fra BK3 til felles nærlekeplass, og gjennom feltet BK5 for å gi atkomst videre til felles områdelekeplass #3.
- §4.11.

Det skal også etableres snarvei mellom felles lekearealer i BK 1 og 2 og o_NA samt f_lek1.

- §4.12. Bebyggelse i BK3 og BK4 skal adskilles av min. et mellomrom med min. 8 meters bredde. Bebyggelse i BK5 skal adskilles av min. tre mellomrom på min. 8 meters bredde.
- §4.13. Det skal etableres nærlekeplasser innenfor feltene BK1 og BK2, på minimum 150m2 per delfelt.
- §4.14. Felles renovasjon tillates oppført innenfor felt BK 1-5.

§5. OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE, BB1

- §5.1. Det tillates blokkbebyggelse med maks gesimshøyde k+254,75. Nødvendig heisoppbygg, tekniske rom og trapp til takterrasse tillates med maks møne- eller gesimshøyde kote k+260,0. Teknisk areal, og heis- og trappeoppbygg skal utføres med sal- eller pulttak ihht prinsipptegning datert 12.04.2019. Det tillates etablering av takterrasse.
- §5.2. Maks tillatt %-BYA =50 %
- §5.3. Maks tillatt BRA= 4 600 m2. Parkeringsareal under terreng, inntil kote k+241,7 skal ikke medregnes i BRA. Bebyggelse og utearealer skal plassers ihht prinsipptegning datert 12.04.2019.
- §5.4. For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1,25 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter opp til 80m2 BRA, og minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80m2 BRA. Parkering skal i hovedsak løses i parkeringsanlegg i underetasje.

Nødvendig besøksparkering skal etableres på terreng. Minimum 5% av parkeringsplassene for blokkbebyggelse, skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- §5.5. For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, fortrinnsvis nær inngang på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.
- §5.6. Alle leiligheter i blokkbebyggelse skal ha balkong eller annen privat uteplass på min. 12 m2.
- §5.7. MFUA (fellesareal) for blokkleiligheter: 20 m2 pr enhet. Dette arealet tillates etablert på lokk. Maks. halvparten av arealet kan være på takterrasser.
- §5.8. Det skal opparbeides nærlekeplass på min. 100m2. Areal til nærlekeplass kan medregnes i MFUA.
- §5.9. Området tillates benyttet til mellomlagring av masser fra byggarbeider av vei frem til felt BF13, for feltene BF9-12, BF14 og BB1 inntil ferdigmelding av nevnte felter.

§6. OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG, o_KT1

- §6.1. Området er avsatt til vanntårn (høydebasseng).

§7. ENERGIANLEGG BE OG VANN- OG AVLØPSANLEGG BVA

- §7.1. Pumpestasjoner og trykkøkingsstasjon skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.
- §7.2. Trafostasjoner skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.

§8. RENOVASJON, BRE 01-12

- §8.1. Renovasjonspunkter f_BRE03 - f_BRE12 skal plasseres som i plankartet, mindre justering av plassering og utforming av arealet kan tillates.
- §8.2. Renovasjonspunkter skal plasseres i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser og renovatørens retningslinjer.
- §8.3. Kildesortering tillates etablert i felt i o_BRE01 og o_BRE02.

§9. OMRÅDE FOR OFFENTLIG NÆRMILJØANLEGG, o_NA

- §9.1. Innenfor anleggsområdet #7 skal det opparbeides ballbane str. 5/20x30m med tilhørende fotballmål. Plassering tillates justert innenfor formålet.
- §9.2. Anlegget skal minimum opparbeides med akebakke og møteplass med tilhørende møblering, som 2 bord med benker.
- §9.3. Det tillates mindre bebyggelse direkte tilknyttet formål nærmiljøanlegg, med inntil 50 m2 BYA.
- §9.4. Det skal opparbeides atkomst fram til ballbanen, parkering for sykler og min 3 biler. Det tillates terrengarrondering/ utflating av terreng for anlegging av ballbane.

§10. LEKEPLASSER f_LEK 1-10.

- §10.1. Krav til lekeplasser: Nærlekeplasser er angitt i plankartet. Krav til areal for nærlekeplasser er minimum 115m2. Areal og vegetasjon skal ryddes slik at arealet egner seg for lek/uteaktiviteter, samt møteplass. For BF 15-17, BK 1-2 og BB1 er arealkrav til nærlekeplasser angitt under bestemmelser til hvert enkelt byggeformål.
- §10.2. Lekeplasser skal være felles for følgende felter:
 - F_LEK1 – BF3
 - F_LEK2 – BF4 og BF5
 - F_LEK3 – BF6 og BF7
 - F_LEK4 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1
 - F_LEK5 – BK3, BK4 og BK5
 - F_LEK6 – BF13
 - F_LEK7 – BF11, BF12 og BF14
 - F_LEK8 – BF9 og BF10
 - F_LEK9 – BF1 og BF2
 - F_LEK10 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1

- §10.3. Lekeplassene tillates plassert i med avvik inntil 15 meter fra formål i plankartet, etter godkjenning fra kommunen.
- §10.4. Areal brattere enn 1:3 tillates regnet inn som del av områdelekeplass dersom områdets kvalitet som helhet er ivaretatt, og dersom terrengforholdene gjør at det ikke er gjennomførbart med en stigning på inntil 1:3. Minimum 100 m2 må allikevel være mindre bratt enn 1:3.
- §10.5. Nærlekeplass skal minimum opparbeides med et bord, benk, en sandkasse og en huske eller tilsvarende.

§11. BESTEMMELSESONMRÅDER

- §11.1. Områdelekeplass er angitt i plankartet. Krav til areal for områdelekeplasser er minimum 700m2. Innenfor områdene #1- #6 skal det opparbeides felles områdelekeplasser. Opparbeidelse skal tilpasses best mulig til terrenget og den eksisterende vegetasjonen. Det tillates avvik på inntil 15 meter fra bestemmelsesområdet i plankartet etter godkjenning fra kommunen.
- §11.2. Områdene skal minimum opparbeides med en benk, et bord, en gapahuk eller tilsvarende og minimum et lekeapparat ihht gjeldende lovverk om sikkerhet.
- §11.3. Områdelekeplasser skal være felles for følgende felter:
- #1 – BK1 og BK2

#2 – BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8

#3 - BK3, BK4 og BK5

#4 – BB1 og BF13

#5 – BF9, BF10, BF11, BF12 og BF14

#6 – BF1, BF2, BF3, BF15, BF16 og BF17

§12. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- §12.1. Annen vegggrunn- grøntareal: Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes eller behandles på annen taltalende måte så langt det lar seg gjøre. Jorddekket skal tas vare på og gjenetableres når terrenget er ferdig bearbeidet. Støttemurer skal oppføres i naturstein eller tilsvarende.
- §12.2. Felles adkomstveier skal være felles for følgende felter:
- f_V11 - del av BF5 (de tomtene som har atkomst fra veien)

§13. GRØNNSTRUKTUR – FELLES FRIOMRÅDE

- §13.1. Områdene er felles for hele planområdet.
- §13.2. I området avsatt til grønnstruktur- friområde, skal eksisterende vegetasjon hensyntas. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Flatehogst tillates ikke.
- §13.3. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Det tillates mindre tiltak som hører naturlig til funksjonen som felles friområde. Etablering av gangstier med

nødvendig mindre terrengbearbeiding tillates. Det stilles ikke krav til universell utforming. Stier skal anlegges i terrenget på en slik måte at den gir best mulig framkommelighet til fots. Alle tiltak skal utformes med best mulig landskapstilpasning.

- §13.4. Det tillates etablert lekeplasser innenfor de angitte bestemmelsesområdene, og tilrettelegging av atkomster til lekeplassene.
- §13.5. Skogbunn og annen vegetasjon som skades i forbindelse med byggearbeider skal istandsettes ved revegetering/tilplanting. Der det etableres fyllinger eller terrengjusteringer, skal skogbunn/ vegetasjonsdekket tas vare på og reetableres på ferdig planert terreng.
- §13.6. Det skal opparbeides en allmenn tilgjengelig stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet. Plassering skal godkjennes av kommunen.
- §13.7. Utførelse av terrengarbeider skal forholde seg til anbefalinger i byggdetaljblad 316.211 Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder.

§14. HENSYNSSONER

- §14.1. Arealet innenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø (H_560_1–17) må gjerdes inn med tilstrekkelig sikring i byggeperioden, og det tillates ikke lagring av materialer eller masser i disse områdene. Det må ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen, som f.eks. anlegg av veier, stier, beplantning eller oppføring av midlertidige eller permanente bygg eller anlegg. Unntatt er minimumskravene til felles områdelek og felles lekeplasser, og nødvendig atkomst til disse. Eksisterende jordsmonn og vegetasjon, bortsett fra hogstmoden skog, skal bevares. Etter en konkret vurdering av fjernvirkning kan kommunen kreve nyplanting av områdene.»

- §14.2. Det tillates opparbeidet enkle sti med minimum av inngrep jfr §14.6.

§15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §15.1. Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:
- Utomhusplan, iht. bestemmelser om dokumentasjonskrav.

- Plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
- §15.2. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:
- VA- plan iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.

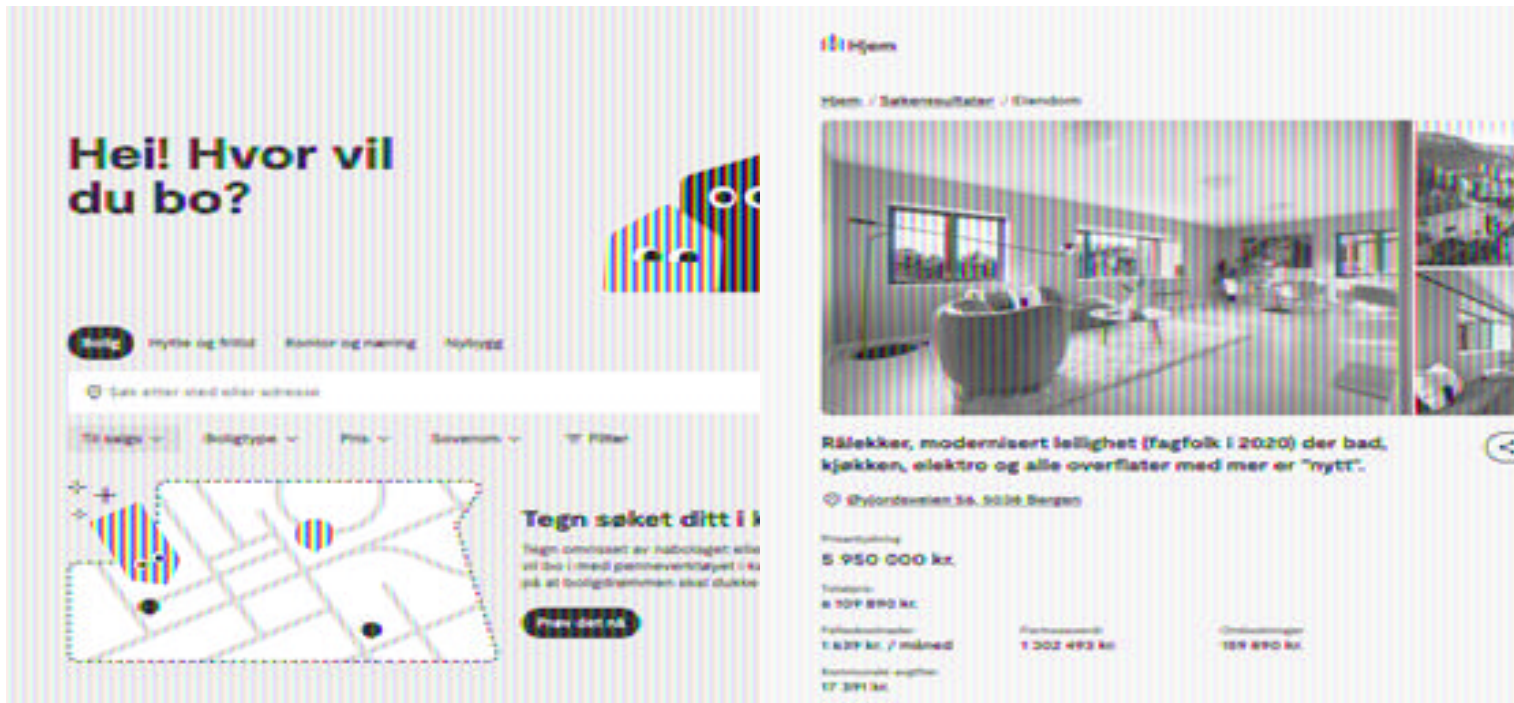
- Inngjerding av relevante marksikringsområder. Inngjerding skal være gjennomført.

- Planteplan, iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- §15.3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal følgende være opparbeidet så langt det er relevant for det enkelte delfelt:
- Teknisk infrastruktur som trafo, returpunkter, renovasjon, pumpestasjoner og trykkøkingsstasjon, vanntårn (o_KT2)

- Hovedatkomstvei med fortau, tilhørende felles lekearealer og felles utearealer/ grønnstruktur

- Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammere/snumuligheter for brannvesenets kjøretøy, tilgang til brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.

- §15.4. Senest før midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 60 kan gis, skal Nærmiljøanlegg o_NA være opparbeidet.
- §15.5. Før tillatelse til fradeling av tomter kan gis innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK5 og frittliggende småhusbebyggelse BF15- BF17, skal det foreligge godkjent utomhusplan for hele det aktuelle delfeltet.
- §15.6. Før midlertidig brukstillatelse kan gis for BF 1-3 og BF15-17, skal boliger langs hovedvei 2 (o_V2), også boliger langs Løkenåsen 1, oppfylle krav i støyretningslinjene T1442 og nødvendige støytiltak skal være gjennomført.
- §15.7. Før igangsettingstillatelse kan gis til første boenhet innenfor planområdet, skal krysningspunktet for fotgjengere over Løykjelia være tilrettelagt som anbefalt i Hb-V127 «gangfeltkriterier» som anbefalt i trafikkanalyse datert 13.03.2015.
- §15.8. Ny stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet o_KT1 skal opparbeides senest før midlertidig brukstillatelse gis for BF17.



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Løykjelia 188, 1900 Fetsund. Gnr. 439, bnr. 131, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 57240194
Megler: Petter Andre Aure, mobil: 45 00 70 97, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Petter Andre Aure

Eiendomsmegler MNEF
45 00 70 97
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

PROAKTIV

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no