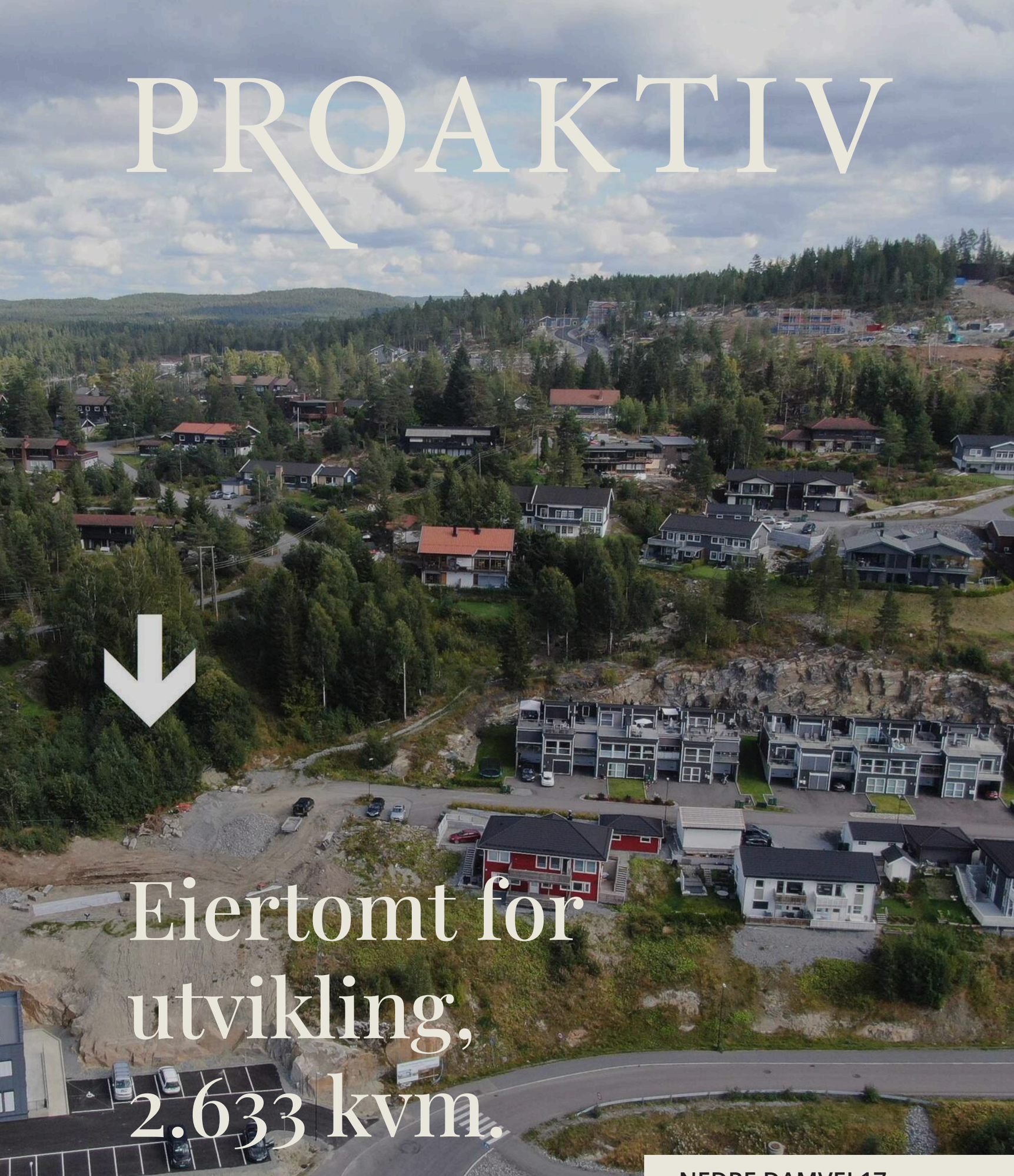
PROAKTIV



Eiertomt for utvikling, 2.633 kvm.

NEDRE DAMVEI 17

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Nedre Damvei 17, 1900 Fetsund

Gnr./Bnr.: Gnr. 440, bnr. 78, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 6.490.000,-

Omkostninger: 163.600,-

Totalpris: 6.653.600,-

Type: tomt på 2.633 kvm.

Eierform: Selveier

Tomt: 2633 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Hva mine kunder sier	5 Kontorets side	6 Nærområdet
10 Dronebilder	12 praktisk informasjon	16 Vedlegg	42 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 tommel 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”

“Opplevede 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 ey 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

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

Meget attraktivt beliggende på populært boligfelt - Løkenåsen II i Lillestrøm kommune. Tomten vender mot sydvest og har svært gode sol- og utsiktsforhold. Tomten ligger innerst i Nedre Damvei og kan fritt besiktiges. Adkomst antas å skulle etableres fra Nedre Damvei - vedlagt i prospektet følger kart som viser veistatus. Øvre og Nedre Damvei er tidligere utbygget med rekkehus/småhus.

Utsikt til Glomma og Øyeren Naturreservat, samt store deler av Fet, Rælingen og Lillestrøm, Store friluftsområder med badevann og sykkelstier, stort løypenett sommer og vinter.Ca. 3 km til skistadion med rulleskiløyper, Skiskytterstadion og lysløyper (Fet Skiklubb). 9 hulls golfbane (Leikvin) med treningsfelt i "gangavstand".Rekreasjonsområde langs Glomma med Fetsund Lense-museum.

OFFENTLIG TRANSPORT

Klokkerud Linje 480, 490	5 min 0.4 km
Svingen stasjon Linje R14	4 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	36 min

DAGLIGVARE

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	11 min 0.8 km
Rema 1000 Fetsund	5 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	12 min
Boots apotek Fetsund	5 min

SPORT

Kringen lek og idrettsplass Ballspill	12 min 1 km
Riddersand Aktivitetshall, ballspill	17 min 1.3 km
Spenst Fetsund	4 min
EVO Lillestrøm	12 min

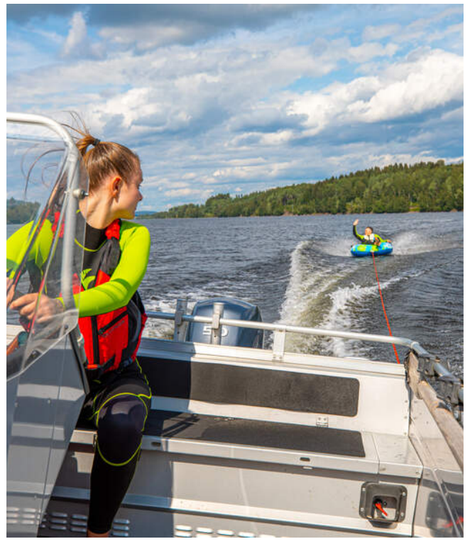
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Løkenåsen - Lillestrøm kommune	8 min
Riddersand - Lillestrøm kommune	18 min

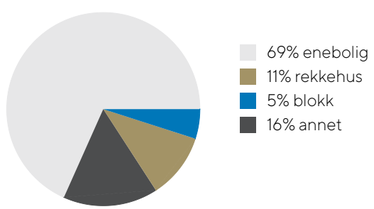
Barnehage, barneskole og ungdomsskole i gangavstand. Ny undergang er ferdig og denne sikrer en trygg gangvei til skoler, buss og nærbutikk.

9 km til Lillestrøm og 3 km til Fetsund Sentrum med pendler-parkering for tog og buss. Busstopp i avkjøringskryss til boligområdet.

Et innblikk i nærområdet og hva det har å by på.
Vekstområde i stor utvikling



BOLIGMASSE



Bebyggelse
Løkenåsen II består av varierende bebyggelse med en kombinasjon av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Første del av feltet hvor Nedre Damvei ligger er i hovedsak ferdig utbygget.

Denne tomten er definert som B1 i gjeldende reguleringsplan og på vedlagte reguleringskart. Regulert for konsentrert småhusbebyggelse, BYA 35%.

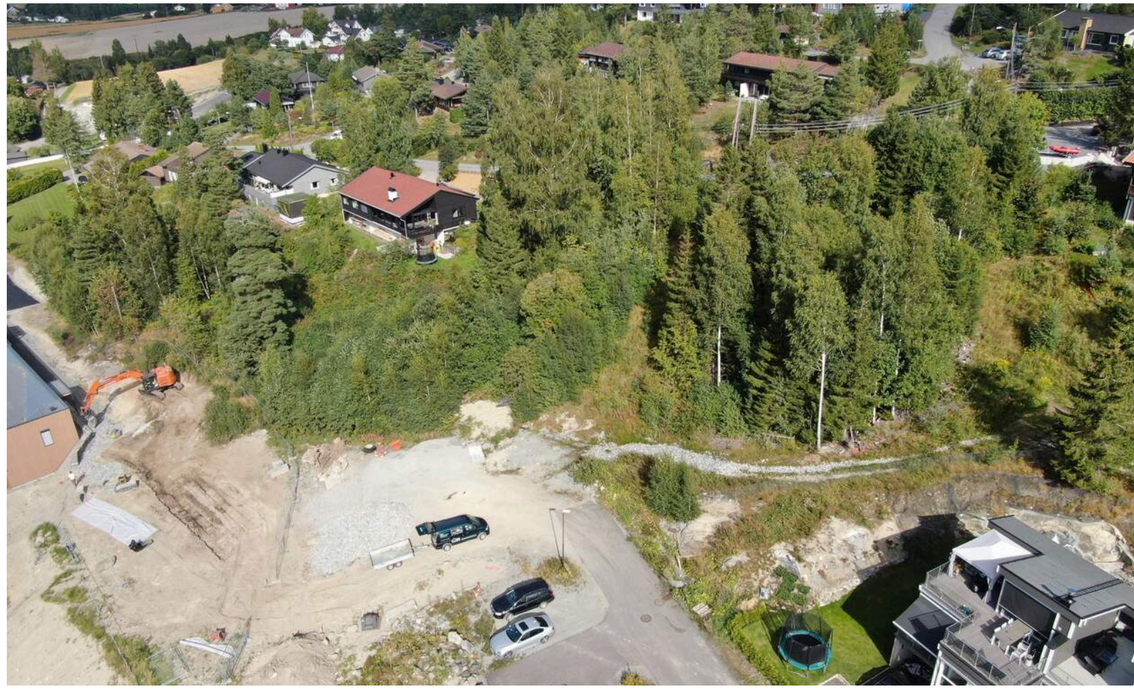
Adkomst
Etter kryssing av Glomma fortsett rett frem i første rundkjøring. I rundkjøring II ta til høyre og følger R 22. Det er skiltet til Løkenåsen etter ca 300 meter og dette er første avkjørsel til venstre. Eiendommen får adresse Nedre Damvei 17 (innerste tomten i veien).

SKOLER

Riddersand skole (1-7 kl.) 385 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 10.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min 10.8 km

BARNEHAGER

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	28 min 2 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	5 min 2.4 km
Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 3.3 km



PRAKTISK INFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
2 633 kvm, Eierform: Eiet tomt. Skånende tomt mot vest beliggende mellom Larslia og Løykjelia. Tomten består i all hovedsak av fjellgrunn. Oppmåling av tomten ble gjennomført 24.03.2017.

Parkering
Reguleringsbestemmelser følger vedlagt, kjøper må gjøre seg kjent med disse og på selvstendig grunnlag gjøre vurdering for utnyttelse av tomten.

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 (siden tomen er over 2 mål): 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
Eiendomsskatt for 2024 kr. 7.372,-. Kommunale avgifter betales ikke før eiendommen er bebygget.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Reguleringsmessige forhold
Tomten er regulert for konsentrert småhusbebyggelse. I vedlagte reguleringskart er tomten benevnt B1.
Reguleringsbestemmelser følger vedlagt, kopiert utdrag fra disse:

§ 4 OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B1-B7.
4.1 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.
4.2 Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak med minimum takvinkel 15 grader.
4.3 Det kan tillates grad av utnytting på inntil %BYA = 35% under forutsetning av at gode og terrengtilpassede løsninger dokumenteres i bebyggelsesplan.
4.4 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.

For feltene A1, A5-A12, B1-B7, C og O1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for et eller flere felt samlet før søknad om byggetillatelse behandles. Tilhørende felles lekeareal (FAL) samt tilgrensende grøntareal (FA) skal inngå i planen. Godkjent terreng-/landskapsplan skal legges til grunn og bebyggelsesplanen skal bl.a. vise tomtedeling, bebyggelsesform, etasjeantall, kotesatte gesims- og mønehøyder, møneretning, parkerings-/garasjeløsning, veier/stier, renovasjonsløsning, evt. sikkerhetstiltak, lekeareal og opparbeidelse av utomhusarealer for øvrig. Tiltakets visuelle fjernvirkning skal drøftes/analyseres og dokumenteres/illustreres som grunnlag for planbehandlingen. Planen skal inneholde nødvendig illustrasjonsmateriale (snitt, fasadetegninger, modell, perspektiver mm.)

På Lillestrøm Kommunes hjemmesider - innsyn i byggesaker kan man søke frem eiendommen og gjøre seg kjent med hjemmelshavers byggesaker og utbygningstjenestens tilbakemeldinger.

Siste forslag til bebyggelse utformet av hjemmelshaver samt tilbakemelding fra utbygningstjenesten i kommunen:

https://opengov.360online.com/Cases/LILLESTROM/Case/Details/207827?documentID=907151

Eiendommen selges for konkursbo og selges slik den står uten videre rydding/klargjøring. Bobestyrer og panthaver har ikke befart eiendommen og har begrenset kjennskap/informasjon om denne. Det legges til grunn at eiendommen erverves av profesjonelle som gjør seg kjent med reguleringsbestemmelser og på selvstendig grunnlag vurderer utnyttelse for tomten med bolig og parkeringsløsning.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 440 Bnr. 78 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp
Adkomst antas etablert fra Nedre Damvei. Vann og avløpsledninger ligger tilnærmet til tomtegrensen. Vedlagt i prospektet følger kart som viser plassering av disse.

PRISANTYDNING

6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

163 600,- (Omkostninger totalt)

6 653 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

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. Enkeltsaker 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..

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. Rekvisisjon 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
Eiendommen selges for konkursbo og det kan derfor 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 overtakelse.

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 inkl. vedlegg. 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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. 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
ND 17 Utvikling AS sitt konkursbo v Advokat Botolf Botolfsen.

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 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17 000-, oppgjørshonorar kr. 6.900,- og markedsføringspakke kr. 27.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

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.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjon påkrevet (siden tomen er over 2 mål): JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger

Diverse - viktig.
Eiendommen selges for konkursbo og selges slik den står uten videre rydding/klargjøring. Bobestyrer og panthaver har ikke befart eiendommen og har begrenset kjennskap/informasjon om denne. Det legges til grunn at eiendommen erverves av profesjonelle. Disse plikter gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelser og på selvstendig grunnlag vurderer utnyttelse av tomten for bolig og parkeringsløsning.

På Lillestrøm Kommunes hjemmesider - innsyn i byggesaker kan man søke frem eiendommen og gjøre seg kjent med hjemmelshavers byggeanmeldelser på eiendommen og utbygningstjenestens tilbakemeldinger.

Siste forslagt til bebyggelse utformet av hjemmelshaver samt tilbakemelding fra utbygningstjenesten i kommunen:

https://opengov.360online.com/Cases/LILLESTROM/Case/Details/207827?documentID=907151

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Dersom annet ikke er angitt i budet regnes dette som bindende til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

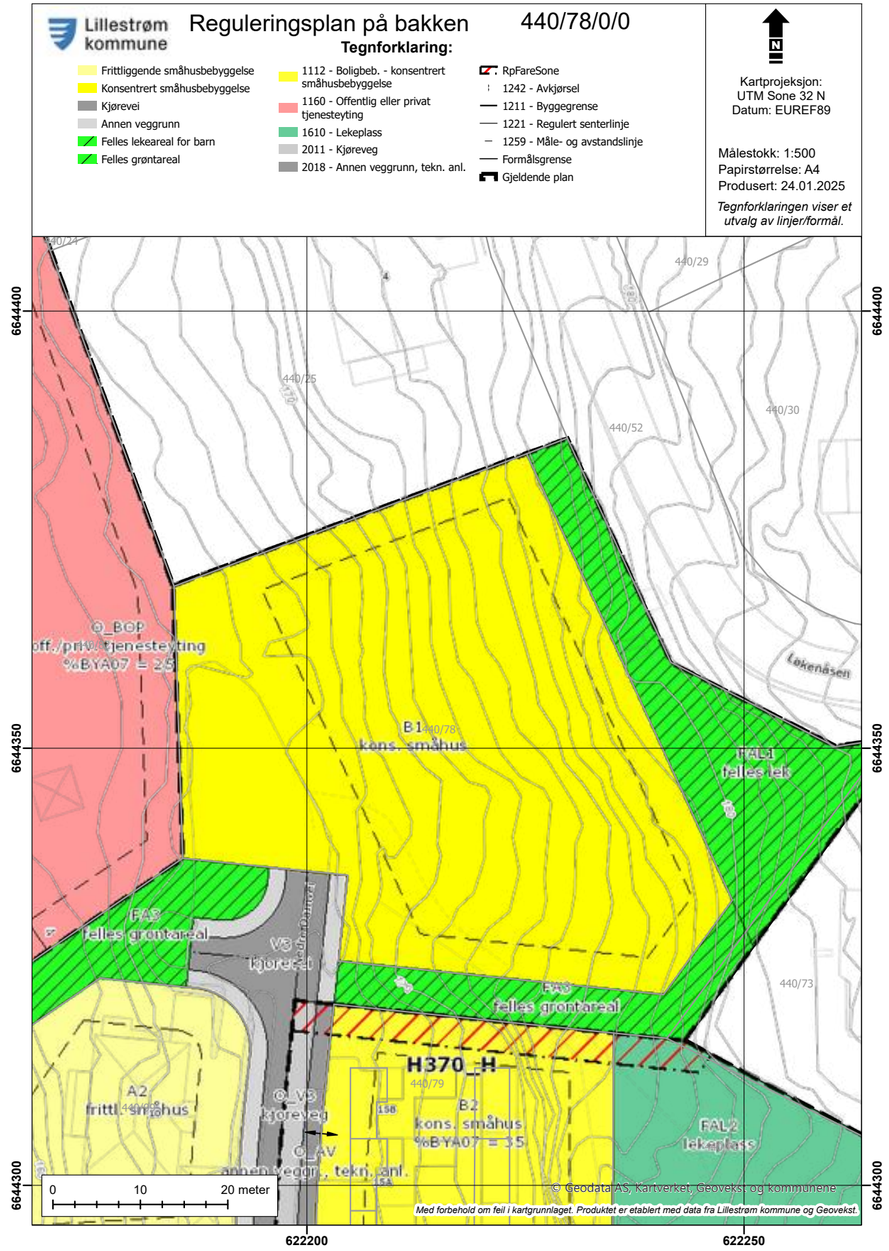
Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. For øvrig vises det til «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

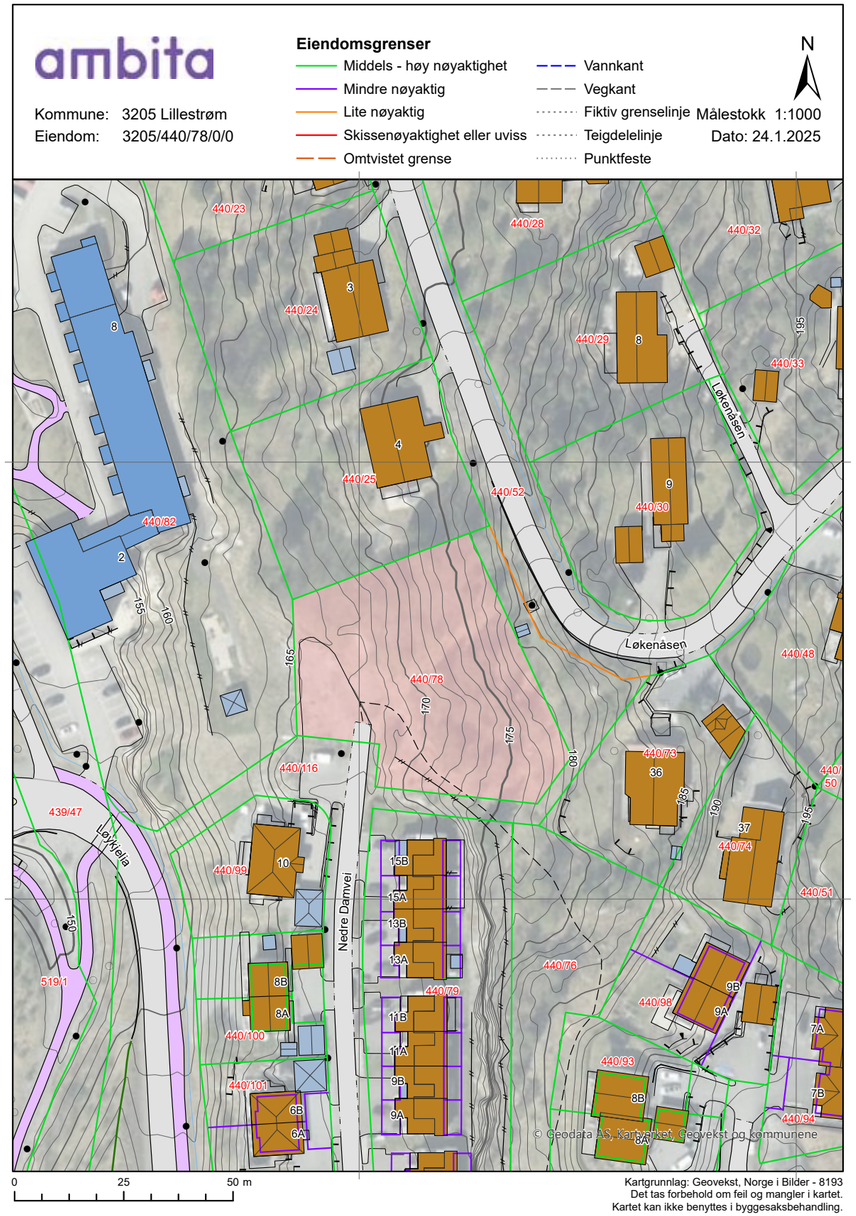
Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

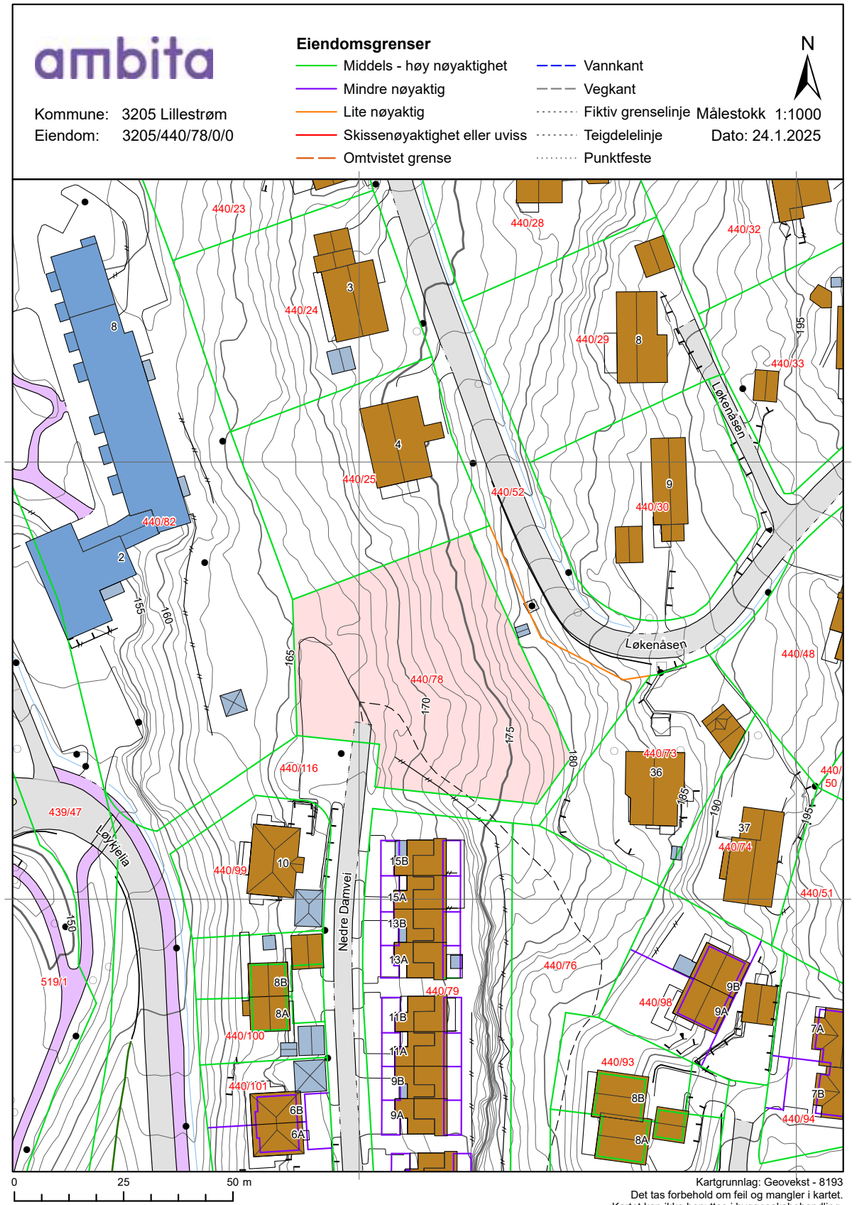
Informasjon om meglerforetaket
Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Petter Andre Aure

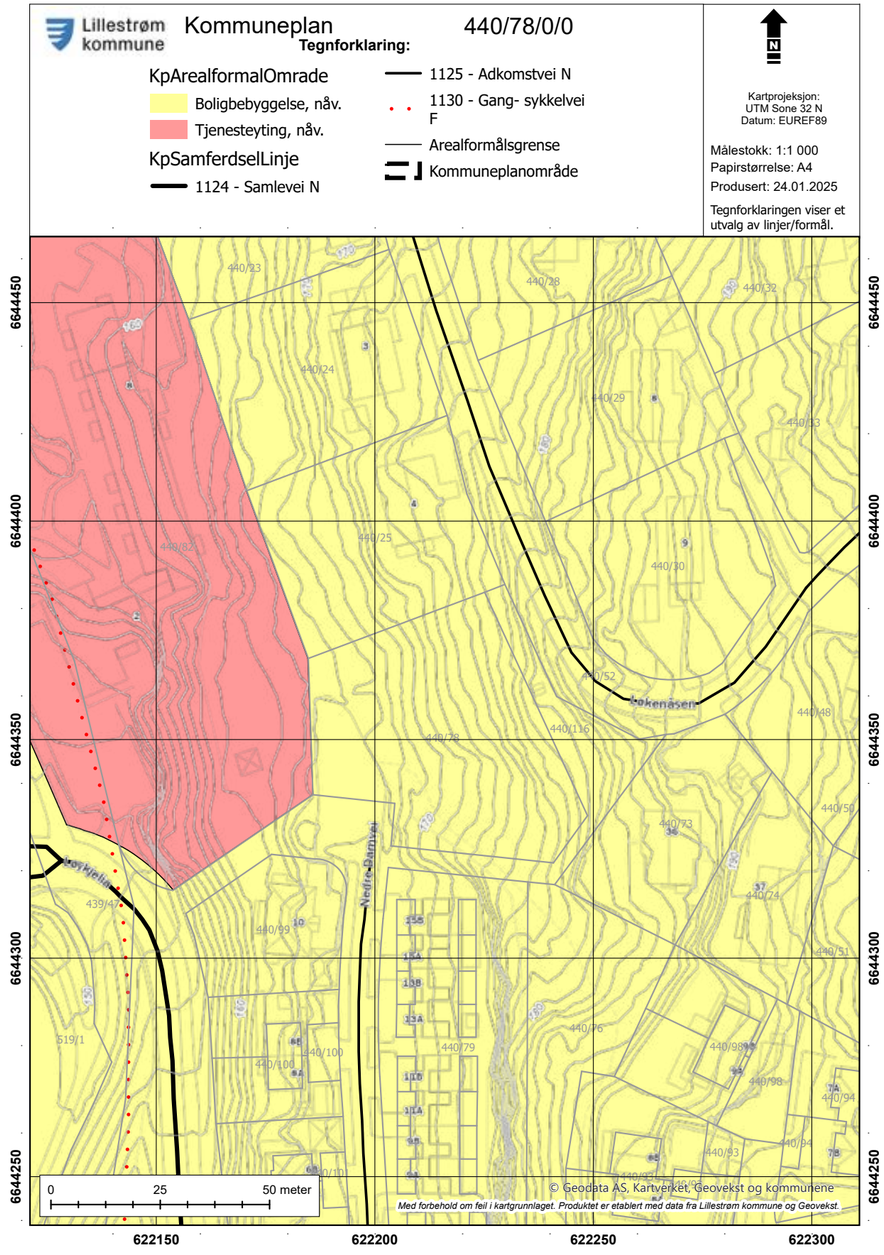
Dato salgsoppgave
30.1.2025

VEDLEGG


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
440/78/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Kjørevei
Annen veggrunn
Felles lekeareal for barn
Felles grøntareal
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
1610 - Lekeplass
2011 - Kjøreveg
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
RpFareSone
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6644400
6644350
6644300
622200
622250
440/24
440/29
440/25
440/30
440/52
440/73
Løkenåsen
O_BOP
off./priv. tjenesteyting
%BYA07 = 25
B1
kons. småhus
FAL1
felles lek
FA3
felles grøntareal
V3
kjøreveg
FA3
felles grøntareal
H370_H
A2
frittl. småhus
O_V3
kjøreveg
B2
kons. småhus
%BYA07 = 35
O_AV
annen veggr., tekn. anl.
FAL2
lekeplass
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/440/78/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 24.1.2025
Løkenåsen
Nedre Damvei
Løkenåsveien
440/23
440/24
440/25
440/28
440/29
440/30
440/32
440/33
440/48
440/52
440/78
440/82
440/116
439/47
519/1
440/73
440/74
440/76
440/79
440/93
440/94
440/98
440/99
440/100
440/101
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/440/78/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 24.1.2025
Løkenåsen
Nedre Damvei
Løkenåsveien
440/23
440/24
440/25
440/28
440/29
440/30
440/32
440/33
440/48
440/52
440/78
440/82
440/116
439/47
519/1
440/73
440/74
440/76
440/79
440/93
440/94
440/98
440/99
440/100
440/101
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN 0203 R9807
DEL AV LØKENÅSEN

Reguleringsplan er datert 14.04.2005	Sist revidert 03.03.2008
Reguleringsbestemmelsene er datert 14.04.2005	Sist revidert 16.04.2008

1. gangs behandling i planutvalget:	19.06.2006
Offentlig høring:	03.07.2006 – 30.08./11.10.2006
Begrenset høring:	12.12.2007 – 14.01./01.02-2008
2. gangs behandling i planutvalget:	05.05.2008
Kommunestyrevedtak:	26.05.2008 (bestemmelsene revidert i samsvar med k-sak 59/08)

§ 1 GENERELT

1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Området er disponert til følgende formål:

Byggeområder	<u>Boliger</u> - Områder for frittliggende småhus – A-felt - Områder for konsentrert småhusbebyggelse – B-felt - Områder for terrassehus - C-felt - Område for offentlig formål / barnehage - O-felt
Offentlige trafikkområder	- Kjørevei (V) - Fortau/Gangvei - Annet veiareal (grøft, rabatt mm.)
Fareområde	- Høyspenningsanlegg
Spesialområder	- Område for kommunalteknisk anlegg/Vanntårn (SKA) - Frisiktsoner
Fellesområder	- Felles adkomstvei (FV) - Felles grøntområde m. stier (FA) - Felles lekeplasser (FAL)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse, utomhusarealer mm.

2.1.1 Boligbebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Frittliggende garasjer kan plasseres nærmere vei og nabogrense. Både til adkomstvei og samlevei må avstanden minimum være:

- 1 m fra veiens formålsgrense ved plassering parallelt med vei
- 5 m fra veiens formålsgrense ved plassering vinkelrett på vei
- 1 m til nabogrense

Eksisterende hus i felt A1 som ligger utenfor byggegrensen, skal bygges opp igjen innenfor byggegrensen dersom det erstattes av nybygg (ved brann el.a.)

2.1.2 Maksimalt tillatt bebygd areal, % BYA, gesimshøyde og mønehøyde skal være i samsvar med angivelse på plankartet og disse bestemmelsene. Loft kan utnyttes innenfor rammene av byggeforskriftene.

2.1.3 For felt hvor bebyggelsen har skråtak kan det kreves at bygninger i samme felt og langs samme veg har lik takvinkel. Kravet gjelder primært for felt med mer konsentrert bebyggelse (B- og C-felt).

2.1.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og material-behandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus. Det skal legges spesiell vekt på at bebyggelsen tilpasses terrengforholdene.

Bebyggelsen skal ha dempede farger. Hvite hus tillates ikke.

2.1.5 Bebyggelsen og utearealer skal støydempes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy, T-1442, oppfylles. Tabell 2 i nevnte retningslinje skal legges til grunn for fastsetting av grenseverdier.

2.1.6 Prinsippet for universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og opparbeiding av bygninger og uteområder, slik at området i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker, inklusiv funksjonshemmede, på en likestilt måte.

2.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal, %BYA, skal beregnes i forhold til Miljøverndepartementets beregningsregler i veiledning til Tekniske forskrifter (T-1459).

For B-felt og felt C1 og O1 skal %BYA regnes for feltet samlet. I feltarealet skal inkluderes felles lekeplass i feltet. For A-felt skal %BYA beregnes for enkelttomter.

2.3 Gesims- og mønehøyde mm.

Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlige terrengplan på bygningens lavestliggende terrengside. Høydene skal ikke være over angitte maks. meter-høyder i disse bestemmelsene. For bebyggelse i felt A2, A3, A4, B1-B5, O1 og C1 skal i tillegg byggehøyde / mønehøyde ikke overstige angitt kotehøyde i disse bestemmelsene. For øvrig vises det til Miljøverndepartementets veiledning til Tekniske forskrifter (T 1459) for beregning av høyder.

Garasjer i felt skal ikke ha høyere mønehøyde enn 3,7 m.

Der terrenget ligger til rette for det kan det bygges underetasje.
I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil 1/4-del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger som følger byggesøknad.

2.4 Parkering/Adkomst

2.4.1 For frittliggende småhus (A-felt) skal det avsettes 2 p-plasser på egen tomt pr. boenhet inklusiv eventuelt 1 plass i garasje. Dersom det oppføres dobbeltgarasje skal det avsettes 1 ekstra gjestpar-keringsplass. Gjesteparkeringsplass kan ligge foran garasje. For eventuell hybelleilighet skal det avsettes 1 ekstra p-plass.

2.4.2 For rekke-/kjedehus i B-felt skal det avsettes minimum 1 garasje og 1 p-plass på egen tomt.
For B, C og O-felt kan parkeringskrav innfris ved felles parkeringsanlegg som detaljutformes i bebyggelsesplan.
Minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede.

2.4.3 Ved byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises plassering av garasje(r)/garasjeanlegg selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).

2.4.4 Tomter og felt skal ha adkomst/avkjørsel fra adkomstvei vist med pilsymbol på reguleringsplanen.

2.5 Utearealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.

2.5.1 Mest mulig av eksisterende vegetasjon unntatt hogstmodne større trær (primært granskog), skal søkes bevart i felt, på tomter og i grøntområder ved bygging av hus samt anlegg av veier, parkeringsplasser, stier og lekeplasser. Det kan også kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet mellom felt og rundt parkeringsplasser og lekeplasser og at skadet skogsbunn «repareres». Likeledes skal nye skråninger jordkles og tilsås/ beplantes. Skjæringer skal i nødvendig grad sikres mot steinsprang og revegeteres i den grad det er mulig.

Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en tiltalende utforming.

Som hovedregel skal terreng på tomter være uberørt 3-4 m utenfor bebyggelsens avgrensning.

Det kan kreves spesielle tiltak for å verne eksisterende vegetasjon og skogsgbunn under anleggs- og byggeperioder (inngjerding av vegetasjonsfelt, bøter o.l). Tiltakene skal utføres etappevis i samsvar med utbyggingstakten. Det henvises for øvrig til §2.6 og krav om landskapsplan.

2.6 Plankrav

2.6.1 Terreng-/landskapsplan
Det skal utarbeides en terreng-/landskapsplan som skal være godkjent av kommunen før søknad om tillatelse til tiltak i planområdet kan behandles.
Landskapsplanen skal vise følgende:

- helning, eksisterende og planlagt terreng (ekvidistanse min. 1,0 meter, og M=1:1000/1:500)
- terrengsnitt med alle tiltak inntegnet (eksisterende og planlagt terreng, veger, murer, bygninger, osv i M=1:1000/1:500)
- landskapsanalyse med vurdering visuell nær- og fjernvirkning av planlagte tiltak (siktlinjer, synlighet, sårbarhet)
- masseregnskap (antall m^3 og type masse)
- terreng og vegetasjon som skal bevares uten inngrep med dokumentasjon av sikrings-/skjermingstiltak for disse områdene som sannsynliggjør bevaring
- områder hvor ny vegetasjon skal etableres
- metoder for revegetering i de forskjellige områdetyper (eks. steinfylling)
- planteplan med aktuelle vegetasjonstyper
- bearbeiding/materialbruk i områder hvor revegetering ikke kan gjennomføres
- bearbeiding av sideterreng til veg; hellingsgrad, utforming og evt. beplantning av vegskjæring/-fylling for både løsmasse og fjell
- sikkerhetstiltak etter vurdering av fare for utglidning/ras (eks. bolting/nett) samt etter vurdering av personsikkerhet (eks. gjerde langs høye skjæringer i fellesområder)
- utforming og terrengtilpassing av mur brukt i veganlegget
- opparbeiding av grønne fellesområder
- etappevis gjennomføring og ferdigstillelse av landskapsplanen tilpasset utbyggingstakten i prosjektet.

2.6.2 Bebyggelsesplan pbl §28.2
For feltene A1, A5-A12, B1-B7, C og O1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for et eller flere felt samlet før søknad om byggetillatelse behandles. Tilhørende felles lekeareal (FAL) samt tilgrensende grøntareal (FA) skal inngå i planen. Godkjent terreng-/landskapsplan skal legges til grunn og bebyggelsesplanen skal bl.a. vise tomtedeling, bebyggelsesform, etasjeantall, kotesatte gesims- og mønehøyder, møneretning, parkerings-/garasjeløsning, veier/stier, renovasjonsløsning, evt. sikkerhetstiltak, lekeareal og opparbeidelse av utomhusarealer for øvrig. Tiltakets visuelle fjernvirkning skal drøftes/analyseres og dokumenteres/illustreres som grunnlag for planbehandlingen. Planen skal inneholde nødvendig illustrasjonsmateriale (snitt, fasadetegninger, modell, perspektiver mm.)

2.6.3 Situasjonsplan - utomhusplan
For A-, B-, C- og O-felt skal det følge situasjonsplan med byggesøknad. For B-, C og O-felt skal situasjonsplanen detaljeres som en utomhusplan, være samlet for hele felt og inkludere naturlig tilliggende felles grønt-/lekeområder. Godkjent terreng-/landskapsplan skal legges til grunn og utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise alle meldingspliktige arbeider og dokumentere valgte løsninger for bl.a.:
- bebyggelsens plassering og utforming
- kotesatte gesims-/mønehøyder, møneretning, m.v
- adkomstsoner, parkering
- vegetasjon: bevaring og ny beplantning
- materialbruk og møblering – lekeapparater
- uteoppholdsareal og lekeplasser i overensstemmelse med gjeldende regler
- fysisk tilrettelegging for ulike beboergrupper - universell utforming
- sikringstiltak (stabilitet og personsikkerhet)
- felles renovasjon og post – arealbehov, lokalisering av avfallsbeholdere og postkassestativ, utforming/skjerming
- terrengmessig bearbeiding med høydeangivelser av eksisterende og nytt terreng
- forstøtningsmurer
- belysning
- avslutninger mot fast dekke – materialbruk i kantavgrensninger
- håndtering av overflatevann – avrenningsforhold

2.7 ***Velforening***

Alle beboere i området er forpliktet til å være med i velforening(er) eller tilsvarende.

§ 3 OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - A-felt

3.1 I områdene skal det oppføres frittliggende småhus med tilhørende garasje/uthus.

3.2 Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak med minimum takvinkel 15 grader.

3.3 Det kan tillates grad av utnytting på inntil %BYA = 25% under forutsetning av at gode og terrengtilpassede løsninger dokumenteres i bebyggelsesplan og/eller rammesøknad med situasjonsplan.

3.4 Bebyggelsen skal som hovedregel ha maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m. For felt A3 og A4 skal maks. mønehøyde være 7,5 m.

I felt A2, A3 og A4 skal byggehøyden / mønehøyden ikke overstige følgende kote:

Felt A2	maks kote 172
Felt A3	
Tomt 1 og 2	maks kote 203
Tomt 3	maks kote 204
Tomt 4	maks kote 206,5
Tomt 6 og 7	maks kote 197,5
Felt A4	
Tomt 1 og 2	maks kote 198,5
Tomt 3	maks kote 197
Tomt 4	maks kote 201,5
Tomt 5	maks kote 208,5
Tomt 6	maks kote 208,5
Tomt 7	maks kote 204,5

§ 4 OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B1-B7.

4.1 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

4.2 Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak med minimum takvinkel 15 grader.

4.3 Det kan tillates grad av utnytting på inntil %BYA = 35% under forutsetning av at gode og terrengtilpassede løsninger dokumenteres i bebyggelsesplan.

4.4 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.

I felt B1-B5 skal byggehøyden / mønehøyden ikke overstige følgende kote:

Felt B1	maks kote 181 ved flatt tak kan det i felt B1 tillates gesimshøyde på 9,0 m kote 179.
Felt B2	maks kote 181
Felt B3	maks kote 194
Felt B4	maks kote 201,5
Felt B5 (vestre del)	maks kote 174
Felt B5 (østre del)	maks kote 189

§ 5 OMRÅDER MED TERRASSEHUSBEBYGGELSE, C1.

5.1 I området kan det oppføres terrassehus, hvor kontakt med terreng skal tilstrebes for 1-3 etasje.

5.2 Det kan tillates grad av utnytting på inntil %BYA = 40% under forutsetning av at gode og terrengtilpassede løsninger dokumenteres i bebyggelsesplan.

5.3 Bebyggelsen i felt C1 kan ha maks. gesimshøyde på 13,5 m og maks. mønehøyde på 16,5 m. Tilsvarende høyder skal ikke overstige kote 208,5 og 211,5. Oppbygd heishus og eventuelt ventilasjonsanlegg tillates over disse høydene.

§ 6 OMRÅDE MED OFFENTLIG FORMÅL / BARNEHAGE, O1.

6.1 Felt O1 skal nyttes til barnehage.

6.2 Maks. prosent bebygd areal, BYA, skal være 35%.

6.3 Bebyggelsen skal ha en maks. gesimshøyde på 6 m og maks. mønehøyde på 9 m. Gesims- og mønehøyde skal i tillegg ikke overstige kote 167,5 og 170,5.

§ 7 TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

7.1 Kjøreveier, gangvei/fortau og parkeringsplass skal anlegges som angitt på planen.

7.2 Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Støttemurer skal i størst mulig grad være natursteinsmurer.

§ 8 SPESIALOMRÅDER og FAREOMRÅDE

8.1 ***Område for kommunalteknisk anlegg***
Området omfatter tomt for eksisterende vanntårn (høydebasseng).

8.2 ***Frisiktsoner***
I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m over tilstøtende veiers kjørebane.

8.3 ***Fareområde høyspenningsanlegg***
Arealbruk, tiltak og virksomhet må være i samsvar med energilovgivning og gjeldende forskrift.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.1 ***Felles adkomstveier***
Felles adkomstveier og parkeringsplasser er felles for boliger som har adkomst fra veiene som vist på planen.

9.2 ***Felles grøntområder/stier (FA)***
I grøntområdene skal eksisterende jordsmonn og vegetasjon, eksklusiv hogstmoden skog, i størst mulig grad søkes bevart. Det kan kreves at skogsbunn som skades blir «reparert» og at trær som skades/felles blir erstattet av nyplanting, jfr. §2.6

9.3 ***Felles lekeplasser (FAL)***

9.3.1 Felles lekeplasser tilhører i utgangspunktet følgende felt:

- FAL2	Felt A2, B1og B2
- FAL3	Felt A2, A3, A4, B1, B3og B4
- FAL4	Felt A5 og A8
- FAL5	Felt A7, A9 nord-øst, A10 og A11 nord-øst
- FAL6	Felt A6, A9 syd-øst og A11 syd-øst
- FAL7	Felt B6
- FAL8	Felt B7
- FAL9	Felt A12
- FAL 10	Felt A4

For felt hvor det kreves bebyggelsesplan bestemmes lekeplassenes tilhørighet endelig i denne planen. På lekeplassene skal eksisterende jordsmonn og vegetasjon, eksklusiv hogstmoden granskog, søkes bevart i den grad dette er hensiktsmessig i forhold til utnyttelsen av arealene. Det kan kreves at skogsbunn som skades blir «reparert» og at trær som skades/felles blir erstattet av nyplanting.

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) for felt B5 og C1:
I felt B5 og C1 skal det opparbeides felles uteareal/lekeplass i hvert av feltene. Uteoppholdsarealet inklusiv grøntdel skal være sammenhengende, ha gode solforhold og opparbeides til formålet lek og uteopphold og tilpasses alle brukergrupper. Minst 25 % av uteoppholdsarealet /lekearealet skal ha sol ved jevndøgn kl. 15.00.
MUA felt B5: 400 m2
MUA felt C1: 600 m2
Lekplassene skal utstyres med sandkasse, lekeapparater og annet utstyr (benker, bord mm.), jfr. §2.6

9.3.2 Plassering og utforming av felles lekeplass(er) for de enkelte felt skal vises i bebyggelsesplan, samlet situasjonsplan og/eller utomhusplan for feltene, jfr. §2.6.

9.4 Diverse
9.4.1 Trafoer kan plasseres på felles grøntområder unntatt på lekeplasser.

9.4.2 Eier- og bruksforhold til grønt- og lekeområdene skal avklares av utbyggerne i samarbeid med fremtidige beboere.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Det tillates ikke gitt igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet før kryss med Rv. 22 med tilhørende gangvei/fortau og bussholdeplasser med gangadkomster være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen. Adkomst til bussholdeplasser på begge sider av riksveien er innbefattet i dette gang- og sykkelsystemet.

10.2 Gangsti i regulert friområde mellom eksisterende og ny bebyggelse i Løkenåsen skal sikres og eventuelt i nødvendig grad utbedres før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i øvre del av reguleringsområde kan gis (felt A5-A12 og B6-B7).

10.3 Eksisterende adkomster til bebyggelse i felt A1 skal stenges fysisk og nye fellesavkjørsler opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.

10.4 Regulerte offentlige adkomstveier med fortau og felles adkomstveier, parkeringsplasser, gangveier, gangstier og lekeplasser skal opparbeides før boliger som sogner til anleggene tas i bruk eller etter annen avtale med kommunen.

10.5 Detaljplan for vann og avløp i felt skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse i feltene kan gis. Kommunaltekniske anlegg, inklusiv alle veier skal opparbeides i h.t. godkjente detaljplaner og være godkjent av kommunen før brukstillatelse for bolig kan gis, og før anleggene kan overtas av kommunen.

10.6 Høyspentledning fra Fetveien til eksisterende Løkenåsen skal som minimum legges i kabel forbi V2 i forbindelse med anlegg av krysset mellom V1 og V2. Før utbygging av felt B1 og O1 skal eksisterende høyspentledning over disse feltene legges i kabel frem til eksisterende Løkenåsen boligfelt. Nye kabler både her og ellers i utbyggingsområdet skal legges i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og regler for slike anlegg.

10.7 Felles uteareal i B, C og O-felt (parkeringsplasser og lekeplasser) skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før brukstillatelse innen det enkelte felt kan gis.

10.8 Felles leke areal FAL2 skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek i samsvar med godkjent landskapsplan før brukstillatelse bolig kan gis i felt A2.

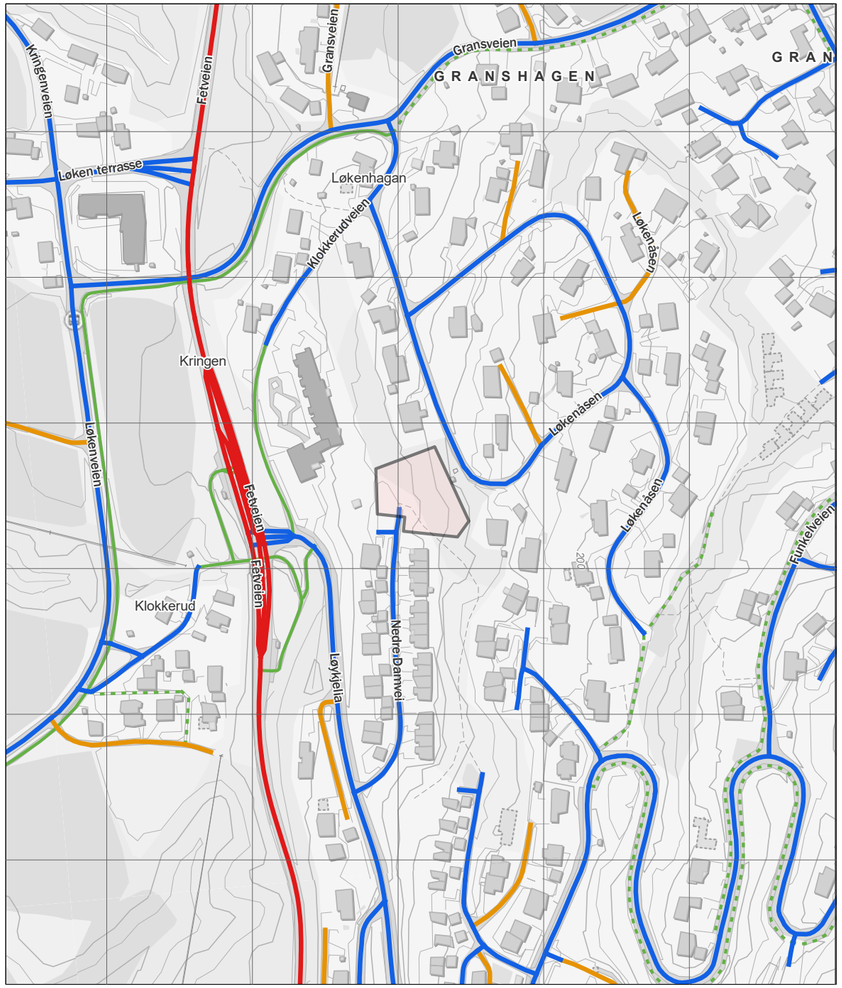
10.9 Felles leke areal FAL3 skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek i samsvar med godkjent landskapsplan før brukstillatelse kan gis i felt A3 og A4.

10.10 Felles leke areal FAL10 skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek i samsvar med godkjent landskapsplan før brukstillatelse kan gis i felt A4.

Vegstatuskart

Kommune: Lillestrøm
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 440/78/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/01/2025



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Lillestrøm kommune

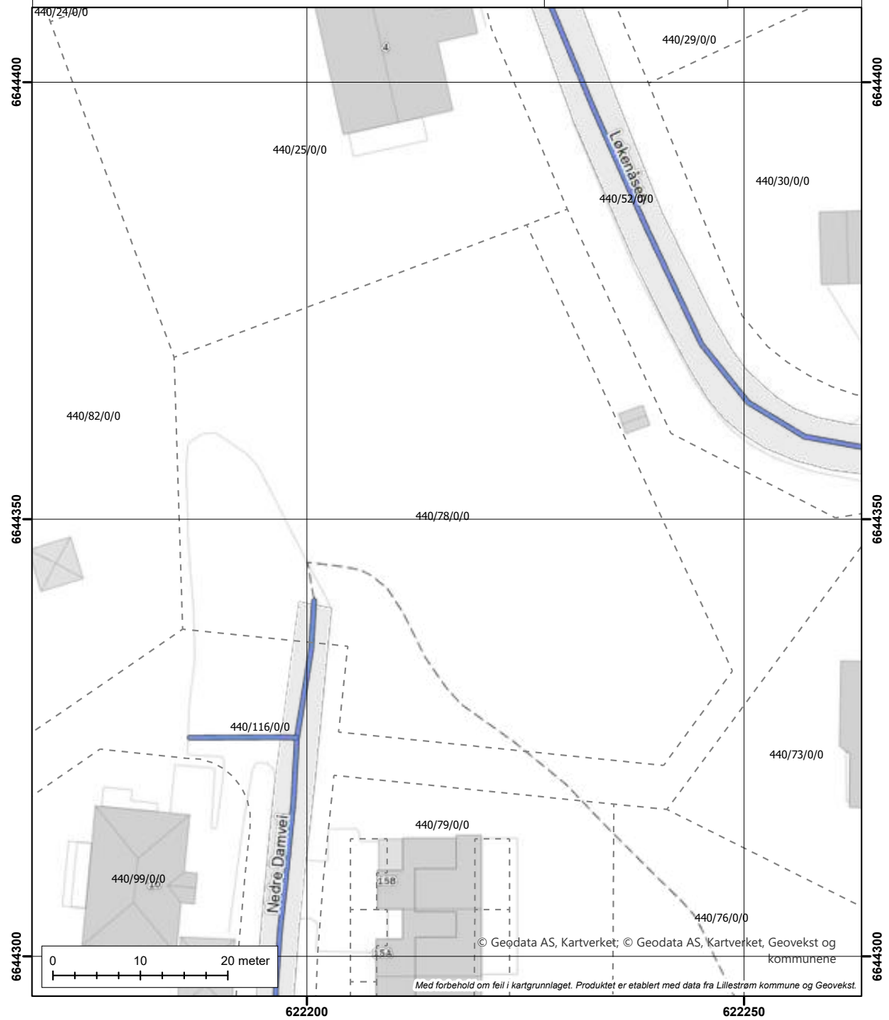
Adkomst til eiendom
440/78/0/0

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.

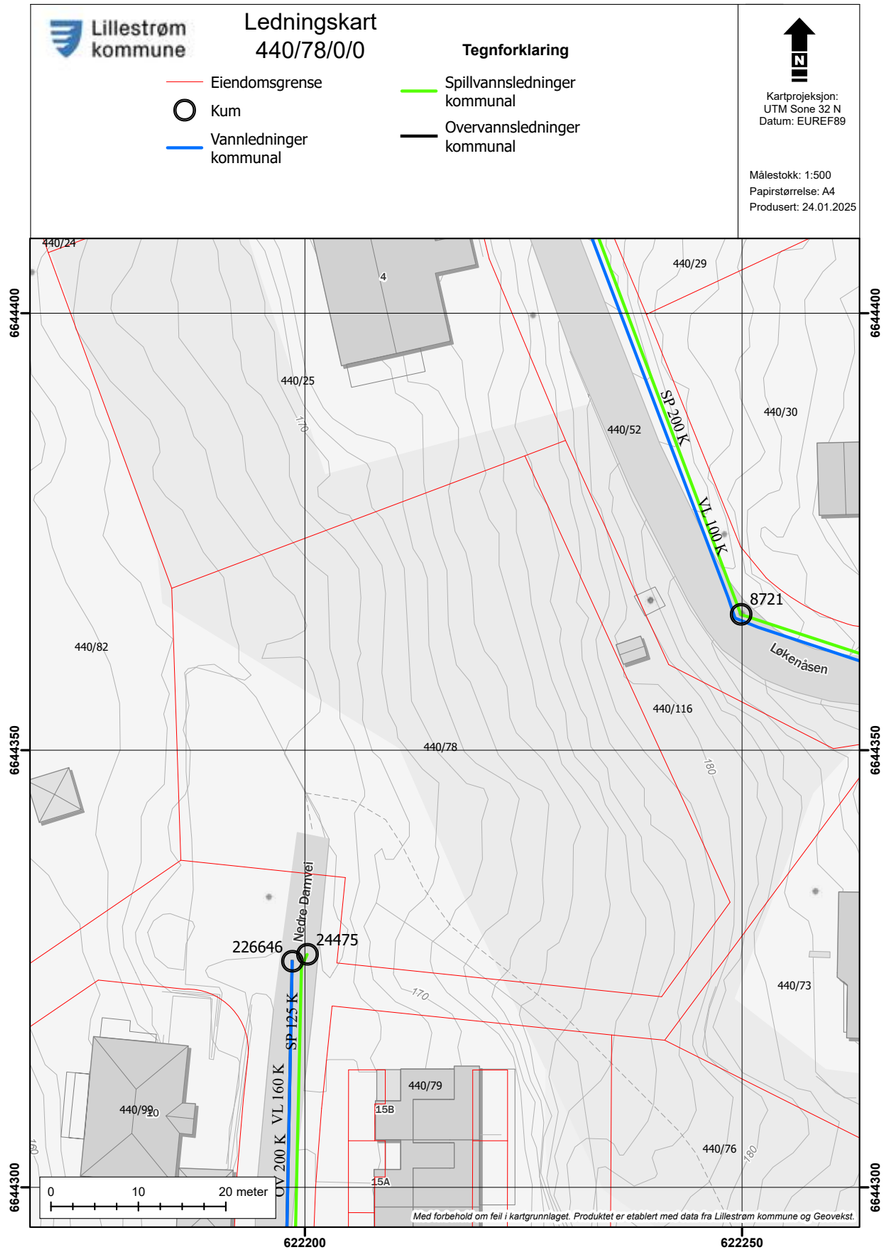
Tegnforklaring
- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 440, Bruksnr 78 **Kommune:** 3205 Lillestrøm

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.02.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 633,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

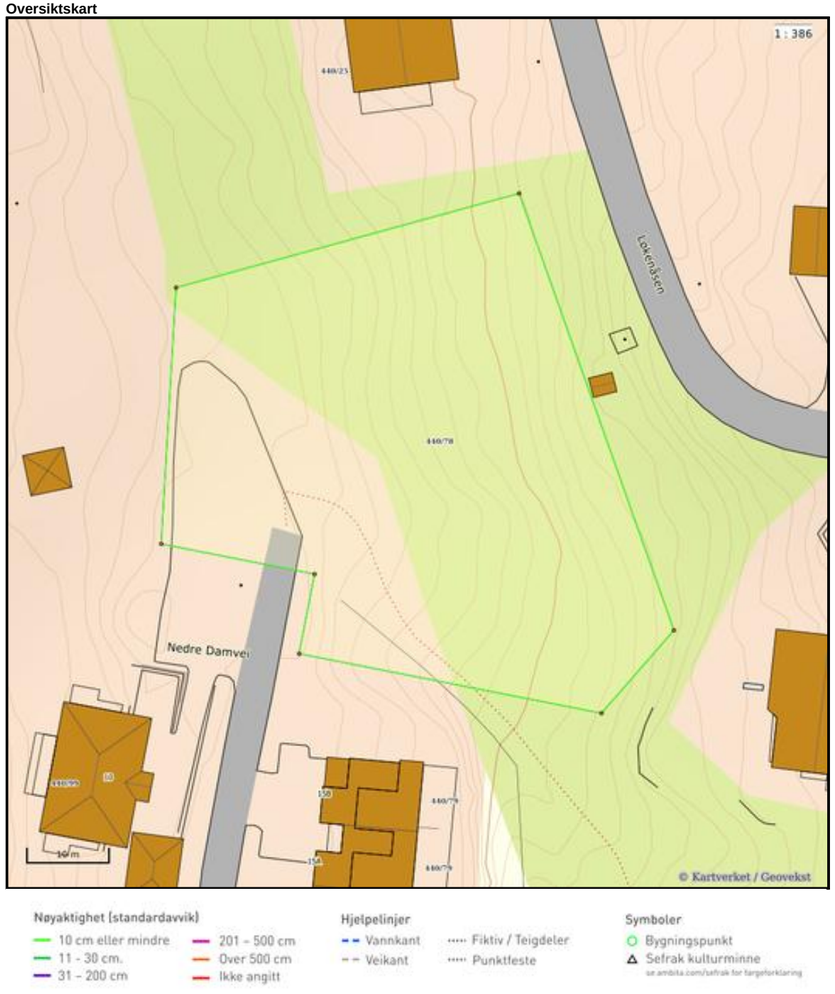
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/440/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.10.2020	Avgiver	3205/440/75	-11 031,2
	Matrikkelført:	02.02.2021	Berørt	3205/439/47	0,0
			Berørt	3205/439/106	0,0
			Berørt	3205/440/3	0,0
			Berørt	3205/440/11	0,0
			Berørt	3205/440/20	0,0
			Berørt	3205/440/25	0,0
			Berørt	3205/440/52	0,0
			Berørt	3205/440/73	0,0
			Berørt	3205/440/76	0,0
			Berørt	3205/440/77/0/1	0,0
			Berørt	3205/440/77/0/2	0,0
			Berørt	3205/440/78	0,0
			Berørt	3205/440/79	0,0
			Berørt	3205/440/81	0,0
			Berørt	3205/440/82	0,0
			Berørt	3205/440/85	0,0
			Berørt	3205/440/99	0,0
			Berørt	3205/440/100	0,0
			Berørt	3205/440/100/0/1	0,0
			Berørt	3205/440/100/0/2	0,0
			Berørt	3205/440/101	0,0
			Berørt	3205/440/101/0/1	0,0
			Berørt	3205/440/101/0/2	0,0
			Berørt	3205/440/102	0,0
			Berørt	3205/440/102/0/1	0,0
			Berørt	3205/440/102/0/2	0,0
			Berørt	3205/440/103	0,0
			Berørt	3205/440/104	0,0
			Berørt	3205/440/107	0,0
			Berørt	3205/440/112	0,0
			Mottaker	3205/440/116	11 031,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/440/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.03.2017	Avgiver	3205/440/75	-2 633,6
	Matrikkelført:	06.04.2017	Berørt	3205/440/25	0,0
			Berørt	3205/440/82	0,0
			Mottaker	3205/440/78	2 633,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.03.2017	Avgiver	3205/440/75	-7 292,4
	Matrikkelført:	06.04.2017	Berørt	0227/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3205/439/47	0,0
			Berørt	3205/440/22	0,0
			Berørt	3205/440/23	0,0
			Berørt	3205/440/24	0,0
			Berørt	3205/440/25	0,0
			Berørt	3205/440/78	0,0
			Mottaker	3205/440/82	7 292,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.02.2013	Avgiver	3205/440/75	-7 293,6
	Matrikkelført:	06.02.2013	Berørt	0227/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3205/439/47	0,0
			Berørt	3205/440/22	0,0
			Berørt	3205/440/23	0,0
			Berørt	3205/440/24	0,0
			Berørt	3205/440/25	0,0
			Berørt	3205/440/78	0,0
			Mottaker	3205/440/82	7 293,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.02.2013	Avgiver	3205/440/75	-2 633,9
	Matrikkelført:	05.02.2013	Berørt	3205/440/25	0,0
			Mottaker	3205/440/78	2 633,9

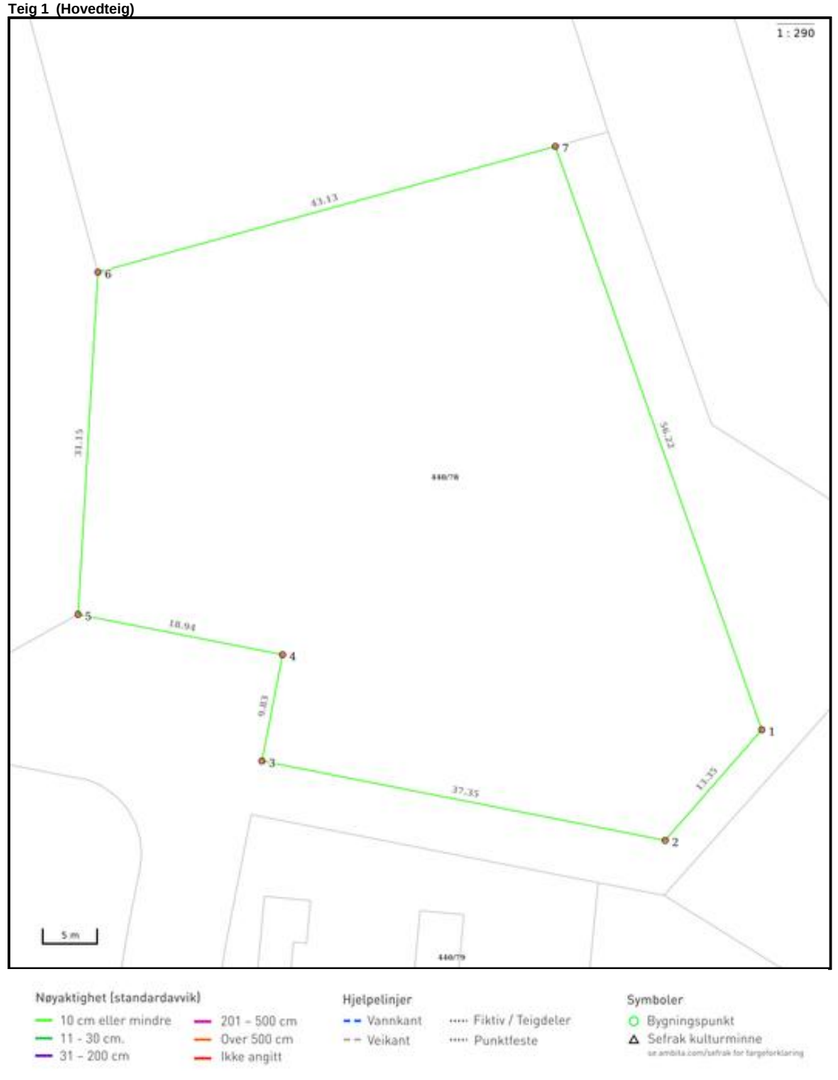
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



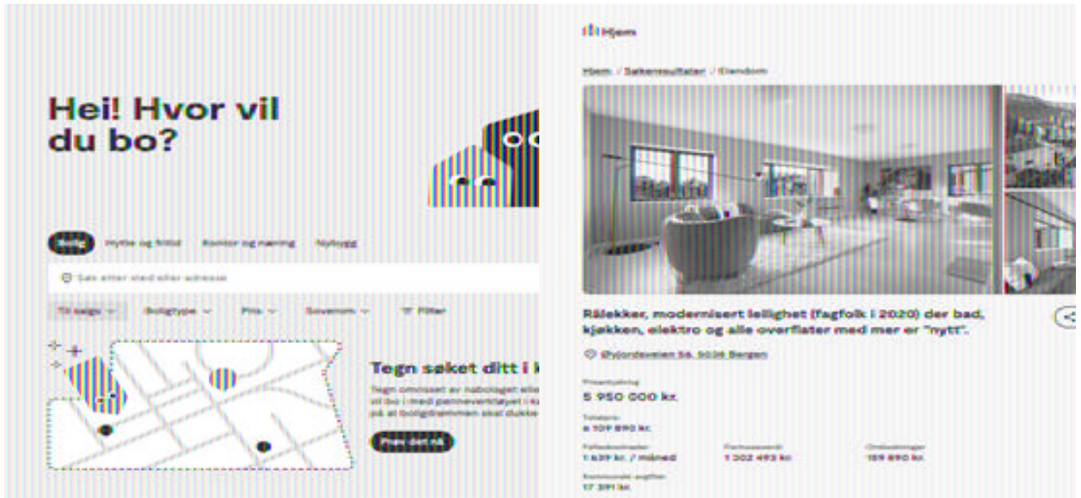
Areal og koordinater

Areal: 2 633,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 332,61	622 248,64	13,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 644 321,80	622 240,80	37,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 644 325,67	622 203,65	9,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 644 335,45	622 204,64	18,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 644 337,41	622 185,80	31,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 644 368,54	622 184,77	43,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 644 383,68	622 225,15	56,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass 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 boligannonsen 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.

Notater

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

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 budgivnings-plattform, 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:
Nedre Damvei 17, 1900 Fetsund. Gnr. 440, bnr. 78, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 57250008
Megler: Petter André 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 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 tilakseptfristens 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 André Aure
Eiendomsmegler MNEF
45 00 70 97
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

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