

Solberg Østli 30

SKEDSMOKORSET/SOLBERG

notar



Prisantydning Kr. 1 650 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



Solberg Østli 30

Naturskjønn boligtomt på 1.286 kvm på fjellgrunn
| Idyllisk beliggenhet i marka | Kun 20 min. til
Oslogrensa!

Adresse Solberg Østli 30
2020 SKEDSMOKORSET
Prisantydning Kr 1 650 000,-
Omkostninger Kr 42 340,-
Totalpris Kr 1 692 340,-

Eierform Eiet
Boligtype Tomter - bolig
Soverom 0

Kari Killi v/Notar ønsker velkommen til Solberg Østli 30 - Denne flotte tomten er på 1286 m2 med en idyllisk beliggenhet i Skedsmo i Lillestrøm kommune. Dette er et område i utvikling i naturskjønne omgivelser.

Vi fremhever:

- Regulert til bolig med utnyttelsesgrad på 20%
- Kommunal nylagt og asfaltert adkomstvei
- Tomten er klargjort med kommunalt vann og avløp ved tomtegrensen
- Meget solrik og naturskjønn tomt
- Tomtene i området er ikke tillatt fradelt og heller ikke tillatt annet enn villa bebyggelse. Med andre ord - Her vil det bli god plass mellom eiendommene og ikke minst i et begrenset antall.
- Skolebuss ordning.

Drømmen du om å bo rolig og idyllisk til med gode tur- og friluftsmuligheter, og med kort vei til alt av fasiliteter, så vil denne tomten passe for deg.

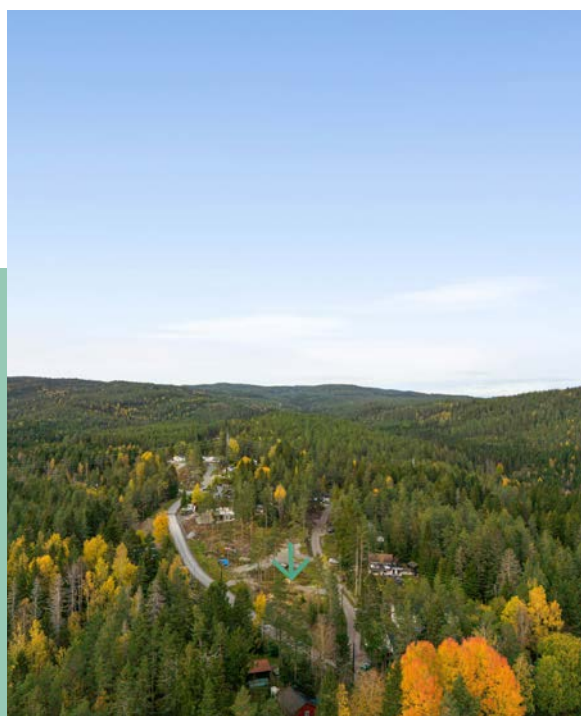
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Budgivning	39

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tomten ligger idyllisk til på Solberg, Solberg Østli 30. Selveiet tomt på 1.286 kvm på fjellgrunn. Landlige omgivelser omfavner eiendommen samtidig er det kort vei til Lillestrøm, E6 aksene og kun 5 minutter til sentrum av Skedsmokorset. Med bil tar det ca 20 minutter til Oslo.

Meget barnevennlig, rolig, attraktivt og solrikt boområde.

Barnehager og barneskole på Åsenhagen/ Korshagen, ungdomsskole i Tæruddalen og div. forretninger i og rundt Skedsmokorset. Ca. 3 km. til forretningssenter (Skedsmo senter). Idrettsanlegg, lysløype og idrettshall i Tæruddalen, ishall, kunstgressbane, idrettsanlegg på Skedsmo stadion og en liten alpinbakke på Tuterud.

Tomten ligger skjermet og grenser mot Romeriksåsen med tur-/ skiterreng og bade-/ fiskevann. Busstopp ved Solbergveien og i Tæruddalen, samt på Skedsmokorset med forbindelser til Oslo og Lillestrøm.

Ca. 20 km til Oslo

ca. 35 km til Gardermoen

ca. 7 km til Lillestrøm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Solberg Østli 30, 2020 SKEDSMOKORSET

OPPDRAKSNUMMER

23-0245/25

SELGER

Børge Gobakken Bille

MATRIKKE

Gårdsnummer 49, bruksnummer 53,
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 1.286 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 1286 kvm.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til bebyggelse iht reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Solbergområdet: Langgata, Solberg Vestli, Solberg Østli, Ramstadveien og Ringdalsveien. Vi fremhever følgende:

-Ved byggesøknad skal det foreligge geotekniske undersøkelser som vurderer grunnstabilitet i tråd med NVEs retningslinjer 2/2011.

-§ 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- I området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med en maksimalt tillatt utnyttelse på %-BYA = 20 %, dog kan ingen bolig ha et bruksareal større enn 400 m². I tillegg kan det oppføres garasje med grunnflate på maksimum 49 m². Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomteareal (NS).
- Det er ikke tillatt med tomannsboliger eller enebolig med sekundær boenhet.
- Maksimum byggehøyde for gesims er 7,0 meter og 9,0 meter for møne. Frittliggende garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over garasjegalv.
- Alle byggehøyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Skedsmo Lillestrøm kommune.
- Det tillates ikke deling av boligeiendommene.
- Ved byggesøknad skal kommunen påse at bebyggelsen får en harmonisk og stedstilpasset utforming. Det skal avsettes eget areal for håndtering av avfall.

I følge reguleringsplankart ligger en del av tomta, hjørnet på øvre høyre side, i faresone grunnet strømledninger som krysser tomta. Det tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet eller andre tiltak i område for høyspenningsanlegg uten godkjenning fra linjeeier.

Eiendommen er avsatt i kommuneplanens arealdel 2023 til 2035.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser, reguleringskart, kommuneplanens arealdel med bestemmelser m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Alle interessenter sette seg inn i bestemmelsene på egen regi. Reguleringsplan ligger vedlagt.

VEI/VANN/KLOAKK

Tomten er klargjort med vann og avløp og tomten er regulert til bolig.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er pt ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Men dette ligger klart på tomtegrensen. Tilknytning må gjøres i samråd med kommune mot et tilknytningsgebyr.

Lillestrøm kommune har opplyst følgende om tilknytningsgebyr på sine nettsider, per 15.10.2025:

For alle bygg gjelder et minimumsgebyr for de første 150 m² BRA. Minimumsgebyret gjelder per boenhet (det vil si boliger i rekkehus, leiligheter i borettslag, seksjonerte leiligheter o.l.) og fastsettes i forhold til byggets størrelse. For bygg som ikke er bolig beregnes tilknytningsgebyret ut fra samlet BRA på den enkelte eiendom.

Opplysninger om arealer og annen informasjon om bygningen hentes fra matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

<https://www.lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/tilknytningsgebyrer/>

Priseksempel: Tilknytningsgebyr med enebolig med grunnflate 120 m² og med et bruksarealet (BRA) beregnet til 250 m² vil tilknytningsgebyret samlet for vann-og avløp ha en kostnad på kr 74 480.

Refusjonskostnad- Kostnad for ny vei i Solberg Østli. Veien er allerede etablert og det er lagt vann- og avløp langs veien.

Vedlagt følger vedtak for foreløpig beregning av refusjonskostnader for Solberg Østli.

For denne eiendommen er refusjonskostnadene foreløpig beregnet til kr. 308 201,-.

Når det gjelder refusjonskrav så er det fattet et foreløpig refusjonsfordeling for eiendommene. Det er disse beløpene som gjelder, frem til endelig refusjonsfordeling blir fastsatt.

Når prosjektet er ferdigbygd skal det lages egne regnskap for faktiske påløpte byggekostnadene som danner grunnlag for endelig refusjonskravene til de ulike eiendommene. Disse beløpene kan maksimalt være 15% høyere enn de foreløpige uansett størrelsen de faktiske påløpte byggekostnadene.

Når dette er gjort skal det utarbeides egne regnskap som nevnt over og endelig refusjonsberegning sendes til riktig instans i kommunen for å få vedtak på dette.

Alle inngåtte avtaler, tinglysninger o.l. tilknyttet eiendommen følger eiendommen og blir dermed videreført neste eier. Kommunen forholder seg derfor til gjeldende eier, ergo vil kravet bli sendt ut til den som er eier av eiendommen når kravet blir sendt. Det er derfor nåværende eier sin plikt til å informere ny eier om alle forhold ved eiendommen.

Dette beløpet kommer i tillegg til gitt kjøpesum og må dekkes av kjøper av tomten når tiltaket er ferdig.

AREALER
ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 1 650 000,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 119 749,- som primærbolig for 2023

OMKOSTNINGER
1 650 000 Prisantydning

Omkostninger
15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
41 250 Dokumentavgift
545 Tinglysing skjøte
545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

42 340 Omkostninger totalt
57 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
60 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 340 Totalpris. inkl. omkostninger
1 707 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
1 710 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2016/628924-1/200 08.07.2016 KJØPEKONTRAKT
Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592
Det avstås ca 168 m2 av eiendommen
Det gis tillatelse til å midlertidig ta i bruk ca 124 m2 i anleggsperioden

2016/628924-2/200 08.07.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1940/1851-1/8 19.09.1940 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 49 BNR: 1

2020/88611-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0231 GNR: 49 BNR: 53

2024/142755-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3030 GNR: 49 BNR: 53

GRUNNBOKSDATO
14.10.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det har tidligere stått en hytte på eiendommen. Denne er revet men det kan fremkomme rester av materialer av denne på tomten.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
27.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER
Kari Killi, Eiendomsmegler
Epost: kari.killi@notar.no
Mobil: 455 04 207

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 33 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

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, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0245/25	

Selger 1 navn	
Børge Gobakken Bille	

Gateadresse	
Solberg Østli 30	

Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: BGB

1

Document reference: 23-0245/25

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

Refusjonsberegning fra kommunen
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Se over (refusjonsberegninger)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børge Bille	86deab25326c7b3cfaaff3	16.10.2025	Signer authenticated by
	89b321a40ee59581c3	14:23:50 UTC	One time code

Document reference: 23-0245/25

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

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Solbergområdet: Langgata, Solberg Vestli, Solberg Østli, Ramstadveien og Ringdalsveien

Plan-ID: 0231_462
Forslagsstiller: Lillestrøm kommune
Vedtatt dato: 07.02.2011
Dato for siste endring: 26.06.2020

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å oppgradere områdets infrastruktur til kommunal standard, gi klare regler for utbygging og forhindre videre fortetting.

§ 2 Felles bestemmelser

§ 2.1 Geotekniske undersøkelser

Ved byggesøknad skal det foreligge geotekniske undersøkelser som vurderer grunnstabilitet i tråd med NVEs retningslinjer 2/2011.

§ 2.2 Støy

Grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn. Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt med støybeskyttelsestiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.3 Nettstasjoner

Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk. Omlegging av bestående anleggsdeler knyttet til nettstasjoner skal avklares i god tid før igangsetting av tiltaket.

§ 2.4 Jordvern

Ved utvidelse av interne veger, skal det unngås skade på jordbruksareal, samt unngå erosjon.

§ 3 Arealformål, jf. PBL § 12-5, 1.- 6. ledd

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- I området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med en maksimalt tillatt utnyttelse på %-BYA = 20 %, dog kan ingen bolig ha et bruksareal større enn 400 m². I tillegg kan det oppføres garasje med grunnflate på maksimum 49 m². Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomteareal (NS).
- Det er ikke tillatt med tomannsboliger eller enebolig med sekundær boenhet.
- Maksimum byggehøyde for gesims er 7,0 meter og 9,0 meter for møne. Frittliggende garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over garasjegulv.
- Alle byggehøyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for [Skedsmo-Lillestrøm](#) kommune.
- Det tillates ikke deling av boligeiendommene.

- Ved byggesøknad skal kommunen påse at bebyggelsen får en harmonisk og stedstilpasset utforming. Det skal avsettes eget areal for håndtering av avfall.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1 Kjøreveg og gang-/sykkelveg

- Kjøreveg (offentlig og privat) og gang- og sykkelveg skal anlegges som vist på plankartet.
- Alle offentlige veger, snuplasser og parkeringsplasser skal ha asfaltdekke. Private veger kan ha toppdekke av grus.

§ 3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Omfatter sidearealer til kjøreveg og gang- og sykkelveg.
- Sidearealene skal benyttes til grøfter og tilpasning av skråninger/fyllinger mot omkringliggende terreng.

§ 3.2.3 Kjøreveg – privat

- Privat veg V1 skal benyttes av gnr/bnr: 49/48, 49/47 og 49/2.
- Privat veg V2 skal benyttes av gnr/bnr: 49/72 og 49/23.
- Privat veg V3 skal benyttes av gnr/bnr: 49/84, 49/87 og 49/114.
- Privat veg V4 skal benyttes av gnr/bnr: 49/129, 49/130 og 49/131.
- Privat veg V5 skal benyttes av gnr/bnr: 49/98 og 49/91.
- Privat veg V6 skal benyttes av gnr/bnr: 49/50, 49/59, 49/137, 49/1 og 49/2.
- Privat veg V7 skal benyttes av gnr/bnr: 49/62, 49/54, 49/53, 49/63, 49/69, 49/80, 49/73 og 49/119.
- Privat veg V8 skal benyttes av gnr/bnr: 49/121, 49/120 og 49/123.

§ 3.2.4 Parkering

- Parkering skal benyttes som utfartsparkering til marka.

§ 4 Hensynssoner, jf. PBL § 12-6

§ 4.1 Sikringssone – friskt

Områdene omfatter friskt ved kryss. I sikringssonene kan det ikke etableres sikthindrende anlegg, terrengformer eller vegetasjon/beplantning høyere enn 0,5 meter over tilliggende vegbanes planum.

§ 4.2 Faresone – høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler)

Det tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet eller andre tiltak i område for høyspenningsanlegg uten godkjenning fra linjeeier.

§ 4.3 Bevaring av kulturmiljø – Hulvei

Hulvei er et automatisk fredet kulturminne og er markert på plankartet. Denne må tas hensyn til ved anleggelse av planlagt gang-/sykkelveg.

§ 5 Områdebestemmelser

§ 5.1 Anleggs- og riggområde

Dette området kan under anleggsfasen benyttes som midlertidig anleggsområde. Midlertidig anleggsområde skal settes i stand og tilbakeføres til permanent arealformål senest 2 måneder etter at trafikk er satt på nytt vegsystem. Midlertidig anleggsbelte opphører etter dette.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser jf. PBL § 12-7 nr. 10

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger på området skal infrastruktur (veg, vann og avløp) i hver gate være opparbeidet i tråd med reguleringsplan og godkjente byggeplaner.

Lillestrøm kommune, 26.06.2020.

Kart over veivedlikehold og brøyting for 49/53/0/0

Europa- og riksvei

Fylkesvei

Kommunal vei

Privat vei

Skogsbilvei

Eiendomsgrense

Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).

Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 21.09.2023



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



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 21.09.2023

Grønnstruktur

Boligbebyggelse

Bolig/Forretning

Forretning/Kontor

Bolig/Forretning/Kontor

Offentlig/privat tjenesteyting

Næringsvirksomhet

Hensynssone

Faresone

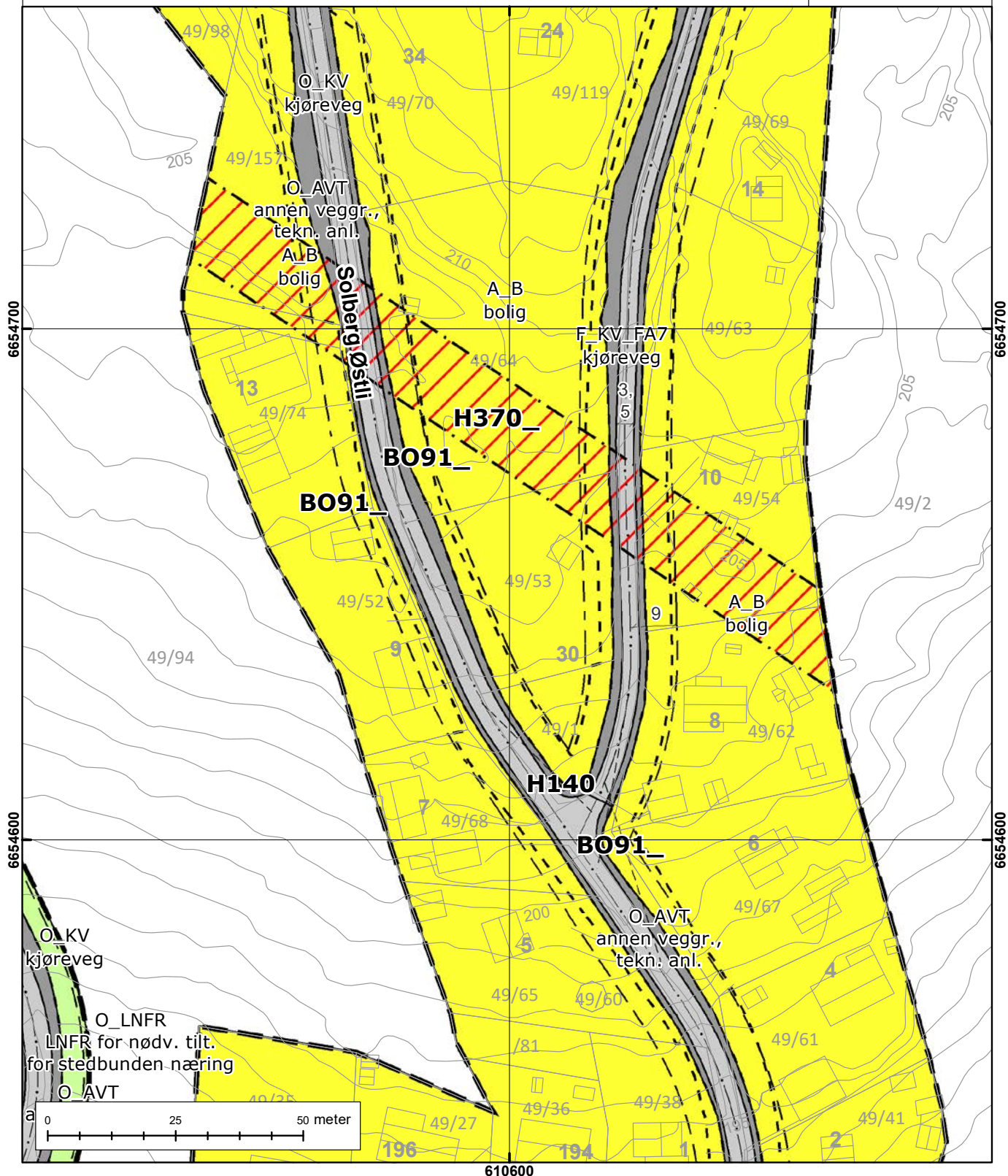
Båndleggingssone

Støysone

Reguleringsplangrense

Fareområdegrense

Restriksjonssonegrense



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



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 21.09.2023

 Næringsbygg

 Fritidsbolig

 Bolig og andre bygg

☐ Takoverbygg

— Eiendomsgrense, innmål

- - Eiendomsgrense, ikke innmålt

 Seksjoneringsgrense

 Anleggseiendom

Eiendom m/ukjent plassering og areal

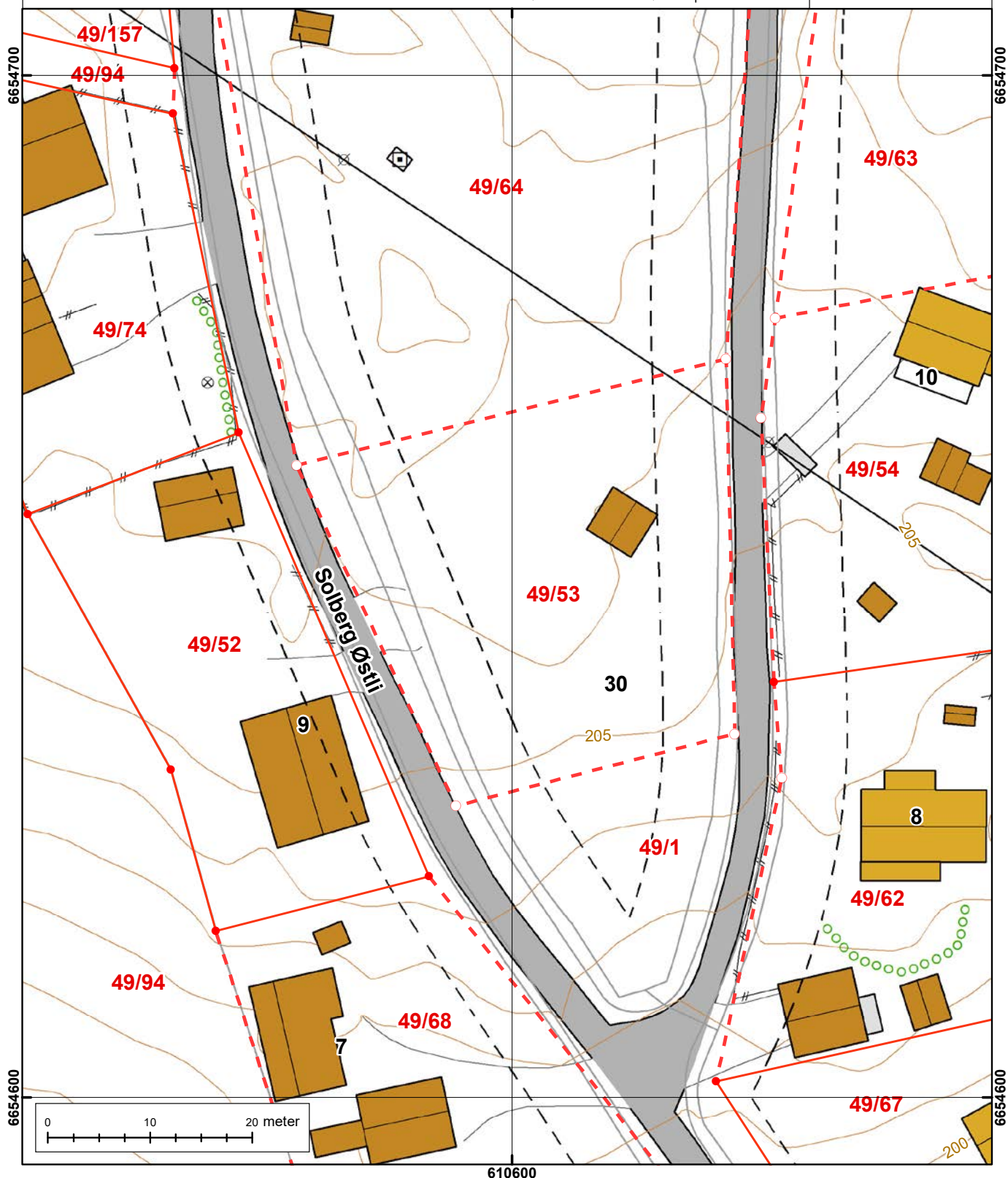
Tiltak

☐ / ☐ Godkjent/unntatt søknadsplikt bygning, tilbygg m.m.

— / — Godkjent/ikke søknadspliktig
veianlegg, mur, m.m.

R Godkjent riving

✱ / ✱ Andre godkjente tiltak
/andre tiltak unntatt søknadsplikt



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



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:4 349
1 cm = 43,5 meter
Produsert: 21.09.2023

Hensynssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNFR-område

Bebyggelse - nåværende

Bebyggelse - fremtidig

Sentrumsformål - nåværende

Sentrumsformål - fremtidig

Faresone

Båndleggingssone

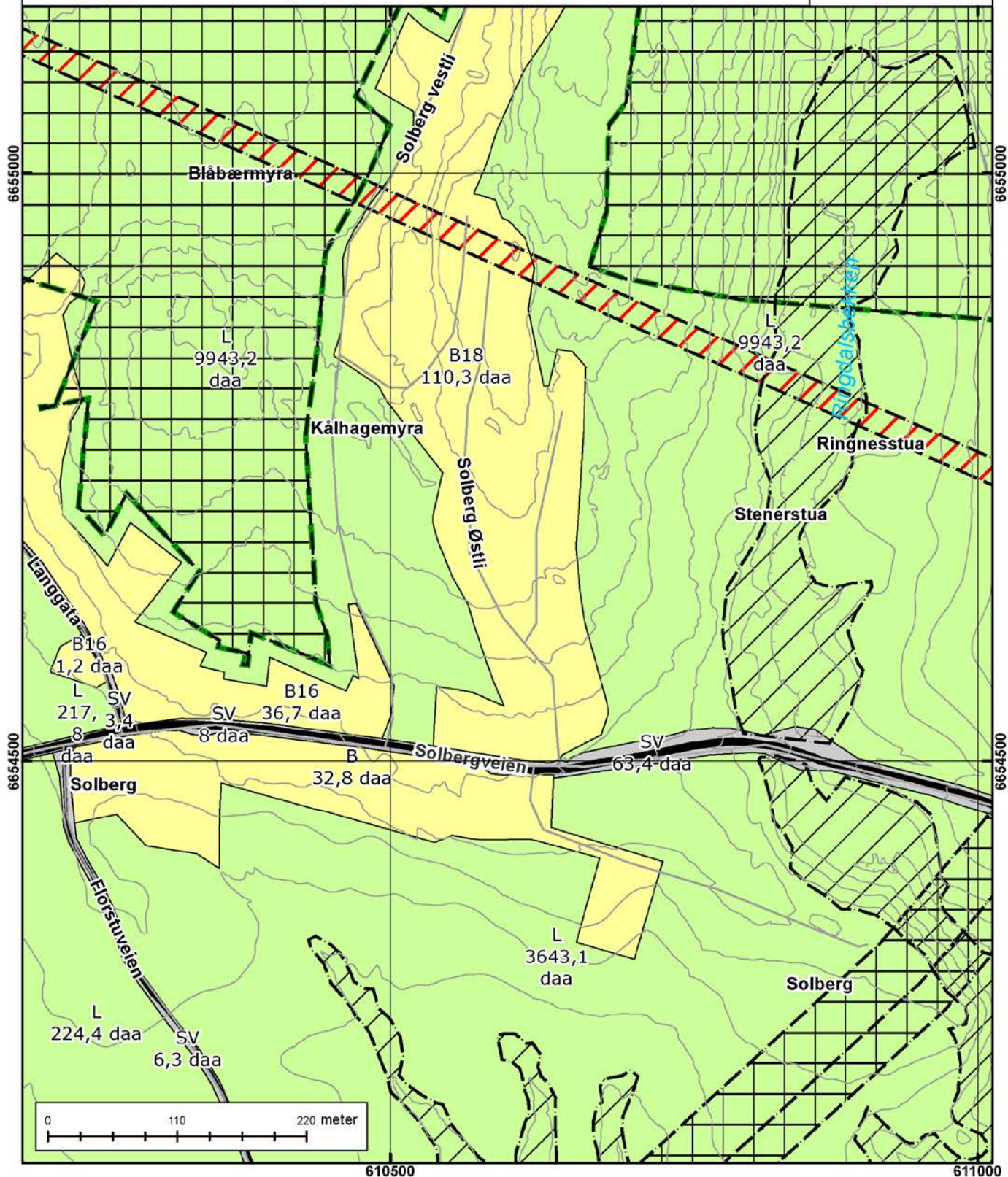
Støysone

Byggegrense

Hovedveg

Hovedveg framtidig

Markagrense

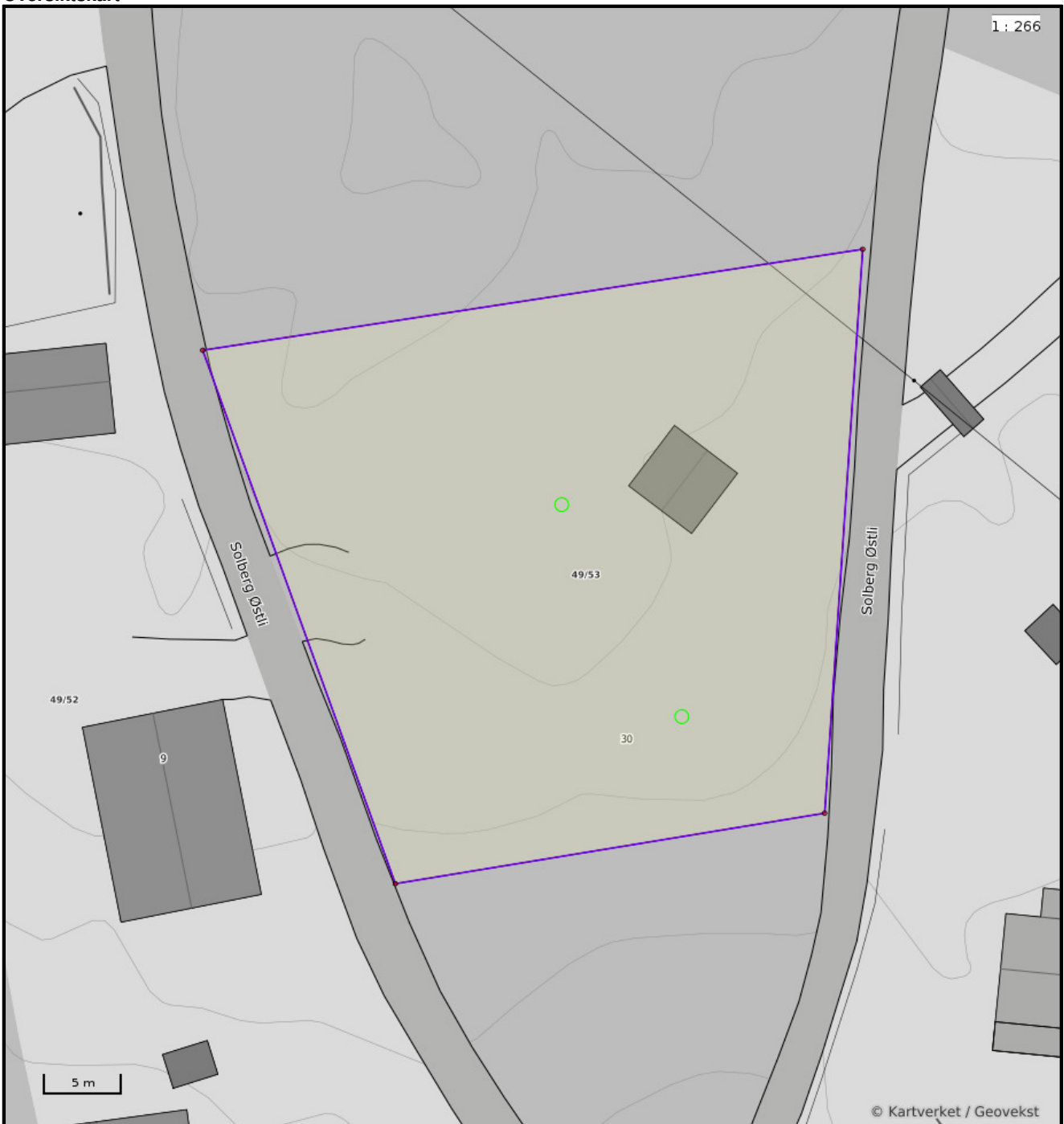


Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Lillestrøm KNR 3030 - GNR 49 / BNR 53 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

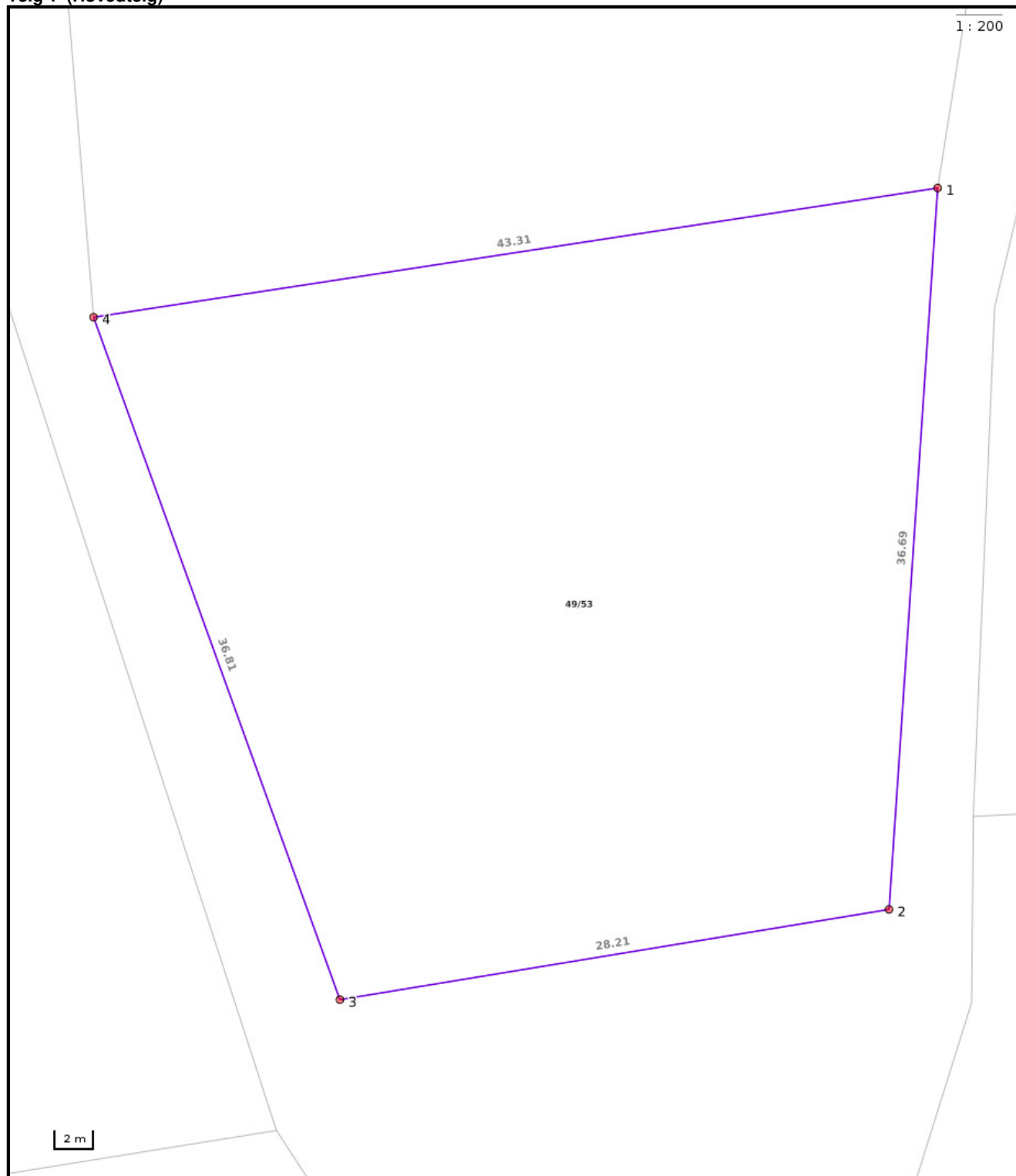
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdelers
- Punktbeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 286,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 654 672,28	610 620,94	36,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 654 635,60	610 621,79	28,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 654 628,52	610 594,48	36,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 654 661,87	610 578,90	43,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter

Produsert: 21.09.2023

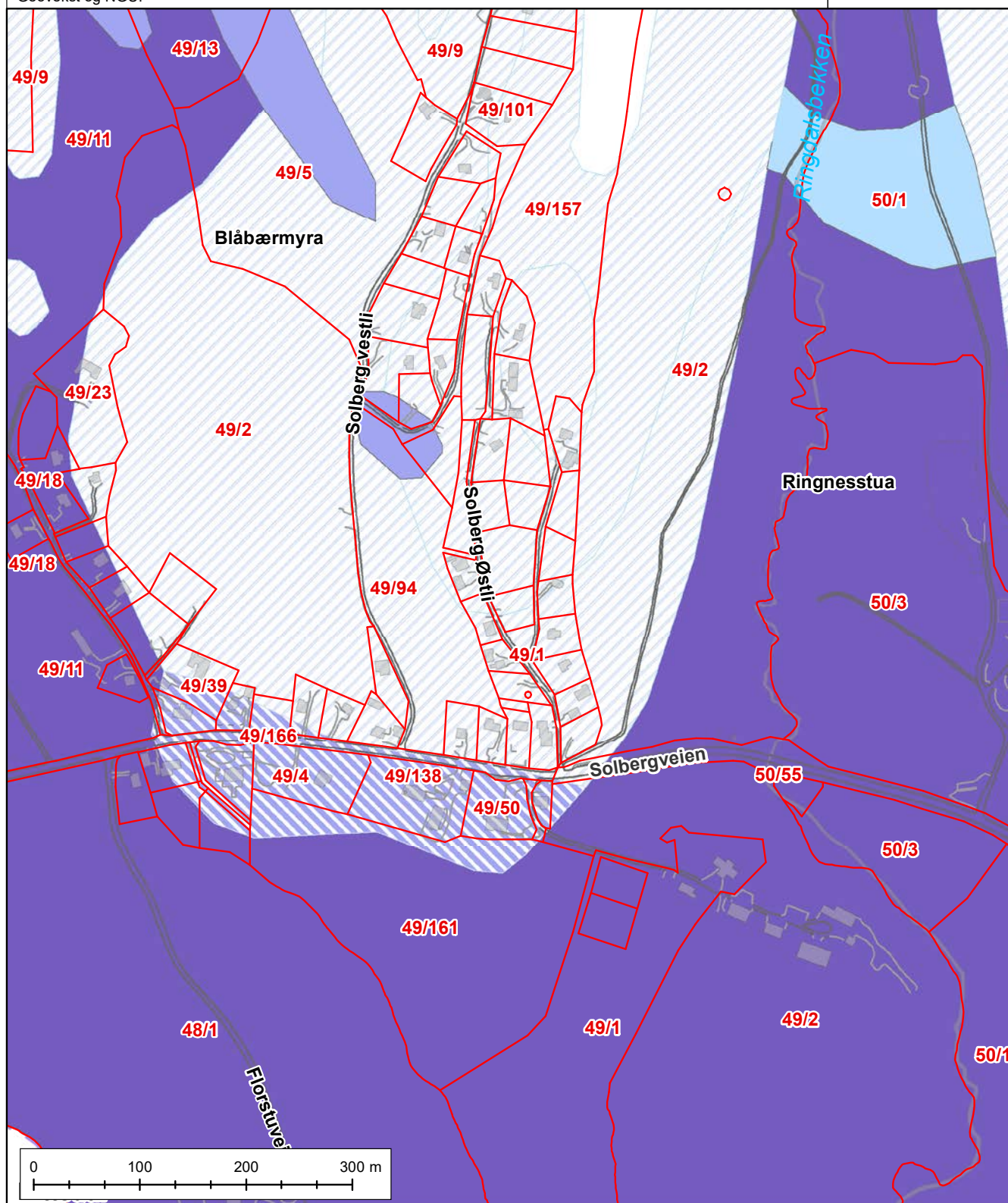
Papirstørrelse: A4

Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internetsiden til NGU.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NGU.

-  Stort sett fraværende
-  Liten
-  Middels
-  Stor
-  Svært stor, men usammenhengende eller tynt
-  Svært stor



Grunnforurensning, eiendom 49/53/0/0



Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter

Produsert: 21.09.2023

Papirstørrelse: A4

Kartdata over forurensede områder kan ha unøyaktig utstrekning. Forurenset grunn fra Matrikkelen viser hele eiendommen som er påvirket, selv om forurensningen bare gjelder deler av den.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Miljødirektoratet, Matrikkelen og Geovekst.

Kartdata fra Miljødirektoratet:

- Lite/ikke forurenset
- Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- Mistanke om forurensning

Kartdata fra NGU:

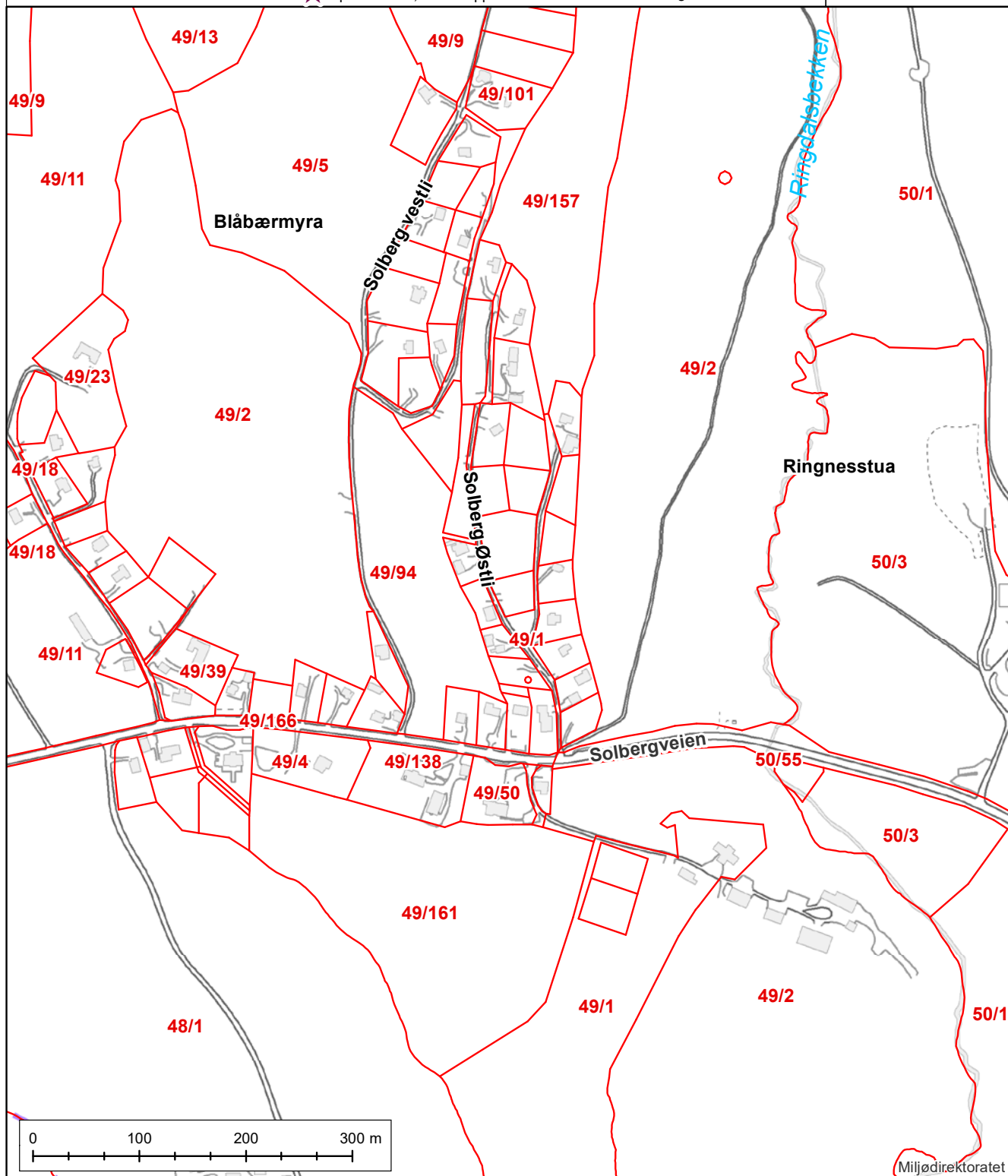
- Spesialavfall, NGU-rapport 1990

Kartdata fra Matrikkelen:

- Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- Mistanke om forurensning

Kartdata fra Lillestrøm kommune:

- Forurensning og fyllinger
- Eiendomsgrense



Miljødirektoratet

STRØMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/METTE BUCK
STRØMSVEIEN 45 A
2010 STRØMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0192/23
Vår referanse: 3302708/22461772
Bestilling: C3 2023-09-21 (7) 68

Dato
21.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
628924	200	8.7.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	49	53	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skedsmo kommune

Saksnummer: 2015/14747

Prosjekt: Solberg

Kjøpekontrakt

Følgende kjøpekontrakt er inngått mellom:

Kjøper:

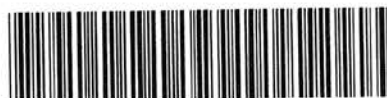
Navn: Skedsmo kommune
Besøksadr.: Jonas Lies gate 18
Postadr.: Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Org.nr.: 938 275 130

og

Selger:

Navn: Børge Gobakken Bille
Adr.: Langgata 22, 2020 Skedsmokorset



Doknr: 628924 Tinglyst: 08.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshavere til gnr. 49 bnr. 53 i Skedsmo kommune.

1. AREALET

Selger overdrar herved til kommunen nødvendig grunn og rettigheter til etablering av offentlig trafikkområde i samsvar med reguleringsplan 462 – Reguleringsplan for Solbergområdet av 12.07.2011.

Det avstås ca. 168 m² av eiendommene til kommunen. Arealet som kjøpes er markert med gul farge på vedlagte kartskisse datert W218 datert 31.09.2015

Videre gis kommunen tillatelse til å midlertidig ta i bruk ca. 124 m² markert med grønn farge på vedlagte kartskisse i anleggsperioden. Det areal som avstås til anleggsbelte i anleggsperioden tilbakeføres til tidligere formål når anlegget er gjennomført.

2. ERSTATNING

Det er enighet om følgende erstatninger:

		Mengde	a kr	Sum kr
Grunnerstatning	Rundsum		38 000	
Vegetasjon/trevirke	Rundsum		2 000	
Total erstatning:			kr 40 000,-	

Erstatningssummen er endelig og skal kun reguleres dersom det areal som avstås viser seg å avvike med 10 % eller mer i Selgers disfavør etter oppmåling av eiendommen. Ved et slikt avvik er det kun grunnerstatningen som blir gjenstand for etteroppgjør.

Dersom det er avvik som nevnt ovenfor. Rentefoten ved et eventuelt etteroppgjør settes til 6 % p.a. flat rente, jf. pkt. 4 b).

3. SÆRSKILTE KONTRAKTSVILKÅR

4. GENERELLE KONTRAKTSVILKÅR

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Avståelse

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon m.v.

b) Erstatning, oppgjør og rente

Erstatningene skal dekke alle skader og ulemper som avståelsen, veganlegget og driften av vegen i fremtiden vil føre med seg. Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

Erstatningssummen forfaller til betaling 30 dager etter at kjøpekontrakten er signert av alle parter. Ved forsinket betaling svares rente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

Det tas forbehold om samtykke fra eventuelle panthavere for utbetaling direkte til eiere. Samtykke innhentes av Kommunen.

Kommunen betaler rente av den erstatningen Selger eventuelt har til gode med rentefot fastsatt under punkt 2. Renten løper fra det tidspunkt kontrakten er inngått hvis annet ikke følger av særskilt avtale (f.eks. arbeidstillatelse).

c) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for flytting av gjerde eller andre innretninger som Selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Gjerde skal plasseres etter anvisning fra kommunen.

d) Ledninger

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av kommunen. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

e) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold fremgår av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Fremtidig vedlikehold av avkjørsler eller atkomstveger er kommunen uvedkommende.

f) Oppmålingsforretning

Det vil bli rekvidert oppmålingsforretning med påfølgende fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

Selger gir med dette Skedsmo kommune fullmakt til å rekvirere og gjennomføre oppmålingsforretningen, herunder søke om deletillatelse og gjennomføre fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

Selger forplikter seg samtidig til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling, arealoverføring eller grensejustering kan gjennomføres.

g) Omkostninger

Kommunen dekker alle kostnader i forbindelse med oppmålingsforretningen og eventuell påfølgende overskjøting av eiendom. Dette inkluderer eventuell dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kommunale saksbehandlingskostnader.

h) Tiltredelse

Kommunen kan ta grunnen i bruk samme dag som denne kontrakt er signert av begge parter.

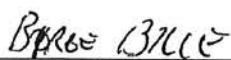
i) Tinglysing

Denne kontrakt kan tinglyses på eiendommen som avgir arealet.

5. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 30.6.16

Dato:

_____
Navn (Selger)_____
Personnummer (11 siffer)_____
Kontonummer for erstatningsutbetalingen

Dato: 5/7-16

_____
Skedsmo kommune (Kjøper)Vedlegg: Kartskisser W218, 31.09.2015



	Grunnerverv Solberg Østli 30 Gnr 49 / Bnr 53		Nasjonal arealplan-ID: 0231 462		
	Planen er utarbeidet av: Planavdelingen, Skedsmo kommune		Tegnnr. W218	Dato 31.09.2015	Revisjonsdato
Ekvidistanse: 1 m Kartmålestokk: 1:500		0 5 10 20 meter			

Tegnforklaring	
	Usikker eiendomsgrense
	Innmålt eiendomsgrense
	Anleggsbelte: 124 m ²
	Ervervet areal: 168 m ²

Skedsmo kommune

Saksnummer: 2015/14747
Prosjekt: Solberg

ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØPSAVLEGG

Følgende erklæring er inngått mellom:

Anleggseier:Navn: Skedsmo kommune
Besøksadr.: Jonas Lies gate 18
Postadr.: Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Org.nr.: 938 275 130

og

Grunneier:

Navn: BILLE BØRGE GOBAKKEN
Adr.: Langgata 22, 2020 Skedsmokorset

Undertegnede eiere av gnr. 49 bnr. 53 gir med dette Skedsmo kommune tillatelse til å etablere og ha liggende ledningsnett for vann og avløp med tilhørende kummer på sin eiendom. Anlegget vil vises på Skedsmo kommunes database for vann og avløp. Ledningen vil følge en trase som er i eller i tilknytning til veien. Det utbetales et engangsvederlag på 5 000 kr for erklæringen.

Skedsmo kommune skal ha fri adgang til anlegget for eventuelle senere reparasjoner og vedlikehold, men dette skal skje etter avtale med grunneier. Kommunen erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen, og terrenget settes så vidt mulig tilbake til tilsvarende stand som den var før inngrepet.

Denne erklæringen kan tinglyses.

Sted: Skedsmoden, 30.6.16Børge Bille
Grunneier

Personnr: _____

Kontonummer _____

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0245/25

Adresse: Solberg Østli 30, 2020 SKEDSMOKORSET, gnr.
49, bnr. 53 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/