

# Fetveien 1194

FJELLSRUD/GAN

notar



Prisantydning Kr. 5 990 000,- Boligtype Forretning/butikk BRA-i/BRA Total 210/210 kvm  
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



# Fetveien 1194

Næringseiendom m/ verksted, kontor og lager og beliggende på Fjellsrud | Gode parkeringsmuligheter | Tomt på 1262 kvm

Adresse	Fetveien 1194 1903 GAN
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 150 840,-
Totalpris	Kr 6 140 840,-
BRA-i/BRA Total	210/210 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Forretning/butikk
Byggeår	1970

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Fetveien 1194 - En næringseiendom med lett tilgjengelig beliggenhet langs hovedvei, med god eksponering mot trafikk. Eiendommen har en fin beliggenhet på Gan/Fjellsrud i Lillestrøm kommune.

Eiendommen består av verksted, kontor og lager - gode parkeringsmuligheter og enkel adkomst.

Bygget består av 2 etasjer med en kontordel med åpent kontorlandskap med kjøkkenløsning i 1.etasje, og verkstedhall med smøregrav og stor takhøyde (5,40 m på høyeste).

I kjeller er det 2 lagerrom, fyrrom, vaskerom og toalettrom. Det er trapperom mellom etasjene.

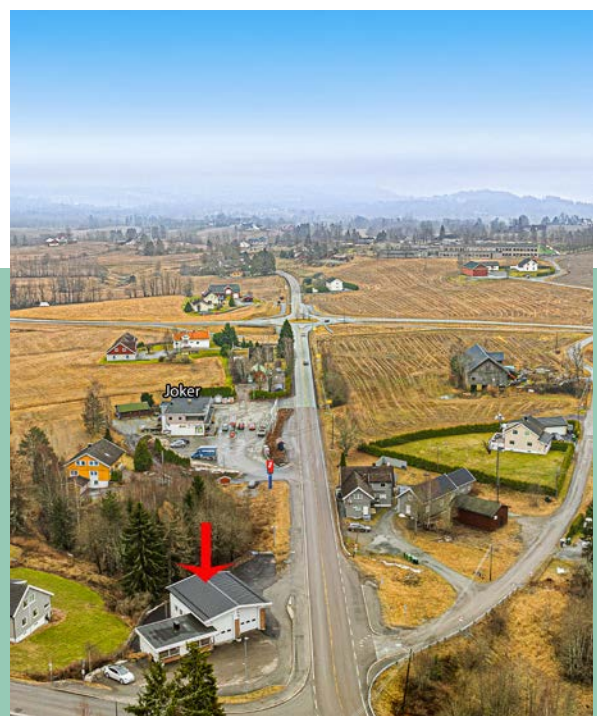
## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder  
982 39 652 / tm@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Vedlegg	26
Budgivning	94

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:**

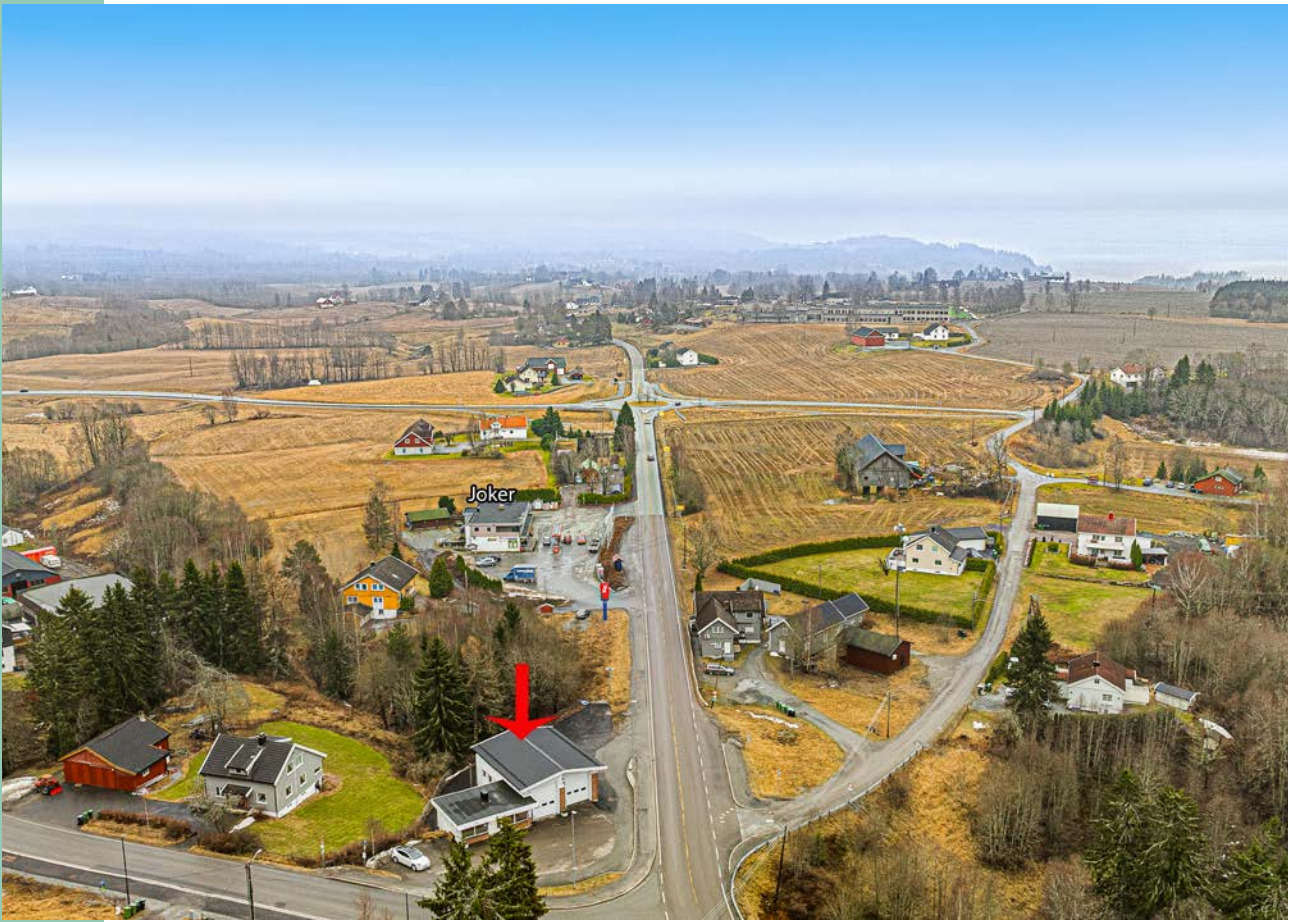
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



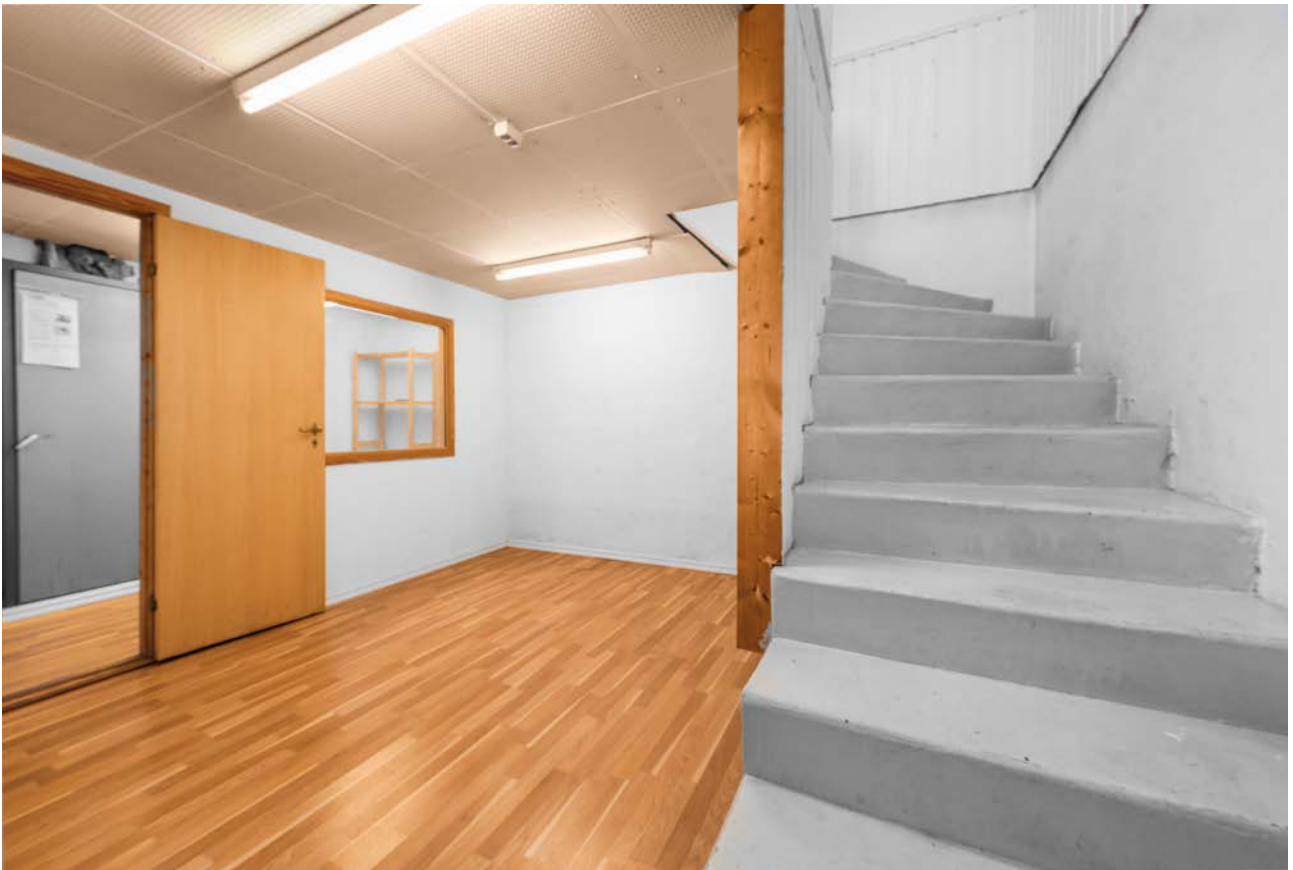






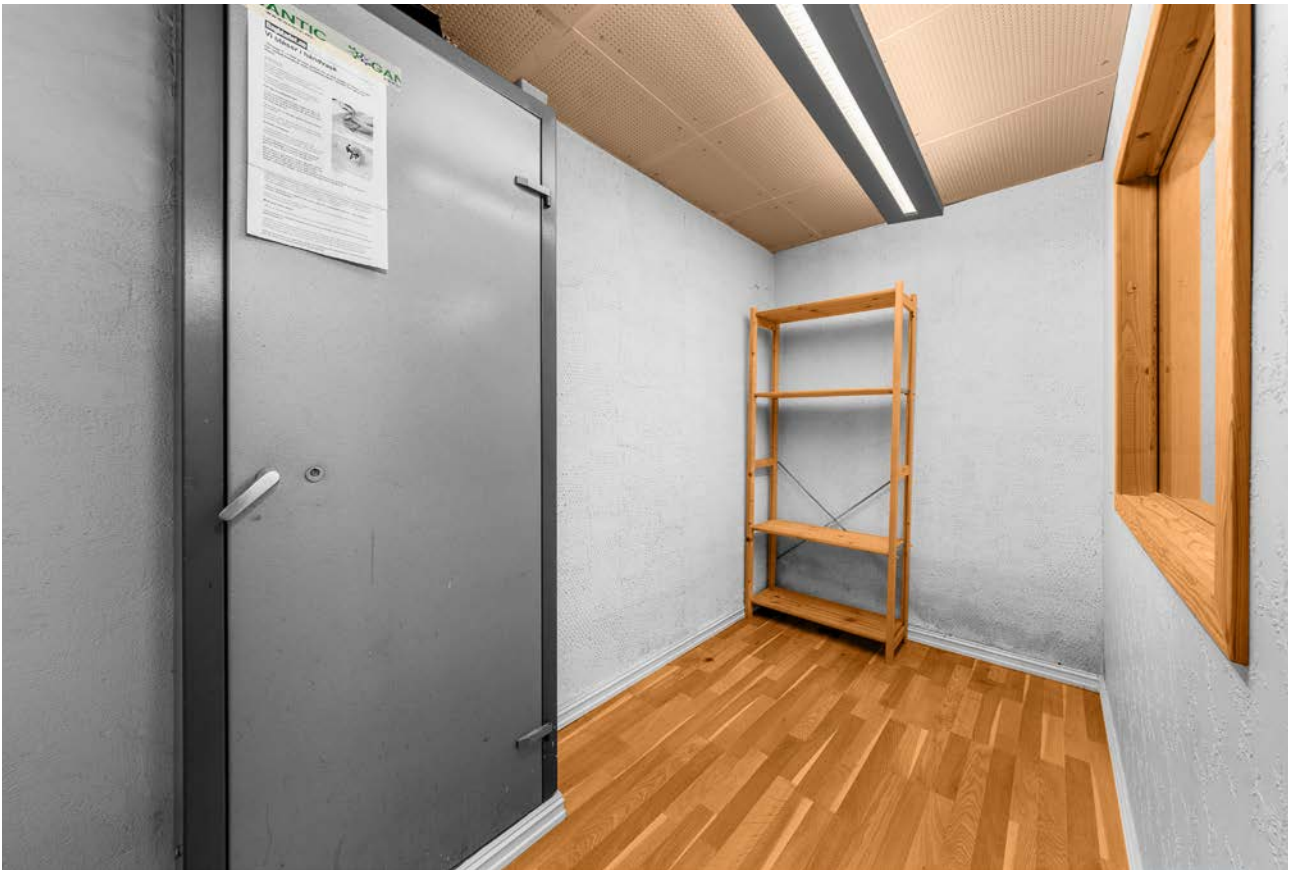












# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et landlig område på Gan i Lillestrøm kommune, ca. 10 km utenfor Fetsund sentrum og 17 km fra Lillestrøm. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon med buss, og nærmeste bussholdeplass er Gansvika som ligger like ved eiendommen. Fra Fetsund er det gode pendlermuligheter med tog. Togturen til Oslo tar ca. 20 min.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Gan som også holder søndagsåpent. I Fetsund sentrum finnes det flere dagligvarebutikker og andre tilbud.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Fetveien 1194, 1903 GAN

### OPPDRAGSNUMMER

23-0030/26

### SELGER

Erto Eiendom AS v/ Tommy Edvard Jørgensen og Erlend Oen Hatten.

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 455, bruksnummer 74, , ideell andel 1/1.  
i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Forretning/butikk

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Strømforbruk i 2025 var 16996,46 kWh.

### TOMT

Eiet tomt på 1.262 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 1262 kvm.

### BYGGEÅR

1970

### BYGGEMÅTE

Det foreligger Næringstakst på eiendommen, datert 18.02.2026 - Takstmann Einar Sørevik.

Kontor/ lager del: Oppført med kjeller og 1. etg.

Grunnmur av betong.

Vegger over terreng av betong og bindingsverk med utvendig teglforblending.

Vinduer av tre med 2-lags glass.

Malte plater på vegger og himlinger.

Fliser på gulv.

Flatt tak tekket med papp/ folie.

Verksteddel: Oppført med en etasje. Betongplate på grunn. Smøregrav. Bærende konstruksjoner av stålbjelker/ -søylar. Yttervegger av siporex og sandwich-elementer. Sadlet tak med bæring av stålbjelker og sandwich-elementer. Taktekking av korrugerete stålplater. 2 stk. leddede kjøreporter.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Det er foretatt opparbeiding av utearealer som kan benyttes til utelager, parkering mm. i år 2025

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til Næring.

Øvrige område er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan for del av Fjellsrud, sist revidert 19.04.2024.

Det foreligger per i dag ingen reguleringsaker under behandling som berører eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som i henhold til tilgjengelige analyser blant annet kan være påvirket av trafikkstøy fra nærliggende vei, og det må påregnes at deler av eiendommen kan ligge innenfor støysoner.

Videre viser analyser at eiendommen ligger under marin grense og i område med mulighet for marin leire. Dette kan ha betydning ved fremtidig bygging og grunnarbeider, og det anbefales nærmere geotekniske undersøkelser ved tiltak. Moderat til lav aktsomhet vedrørende Radon.

Det er ikke registrert pågående plansaker, men det tas forbehold om at nye planer og endringer kan oppstå over tid.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming, installert flere varmpumper. Tidligere oljefyr men denne er deaktivert iflg selger. Oljetanken er ikke fjernet

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Eiendommen har gode parkeringsforhold med rikelig plass til flere biler på egen tomt, både for ansatte, kunder og drift.

Utleieveriden av disse arealene er vurdert samlet til kr. 25 000/ mnd, dvs. kr. 300 000 pr. år. ref takstmann.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei.

Offentlig avløp.

Privat vann - Dalen Vannverk.

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 57905794 - Stand 57 - Årsavlesning 25.11.2025.

#### **BEBYGGELSE**

Området består av en blanding av bolig- og næringsbebyggelse.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon fra Fet kommune vedrørende eiendommen. Det er blant annet gitt byggetillatelse for oppføring av bensinstasjonskiosk datert 18.01.1955 , samt tillatelse for oppføring av vaskehall datert 07.07.1960 .

Videre er det gitt tillatelse til ombygningsarbeider datert 02.02.1981 , samt tillatelse til endring av takkonstruksjon datert 10.09.2014 .

Det foreligger ikke dokumentasjon på ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de eldre tiltakene i kommunens arkiv. For nyere tiltak fremgår det av tillatelsen at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal søkes ved ferdigstillelse.

## **INNHold**

1.etasje: Kontordel med åpent kontorlandskap. Verkstedhall med smøregrav og stor takhøyde (5,40 m på høyeste). Kjeller: 2 lagerrom, fyrrom, vaskerom og toalettrom.

## **STANDARD**

### **KONTORDEL**

Eiendommen har en lys og funksjonell kontordel med åpen planløsning, som gir fleksible løsninger for ulike typer virksomhet. De store vindusflatene bidrar til godt med naturlig lys.

Lokalet har god plass til flere arbeidsstasjoner, og er tilrettelagt for effektiv drift med enkel adkomst til øvrige deler av bygget. Det er også praktiske fasiliteter som kjøkkenløsning og tekniske installasjoner som understøtter daglig bruk. Kontorarealet egner seg godt for administrasjon, kundemottak eller annen kontorbasert virksomhet.

### **VERKSTED**

Verkstedet er utstyrt med portadkomst, god belysning og robuste konstruksjoner som gir fleksible bruksmuligheter. Lokalet har slitesterke flislagte gulv med sluk, og fremstår som svært praktisk for ulike typer virksomhet. Videre finnes det løftebukk, arbeidsområder og tilhørende romløsninger som gjør lokalet velegnet for bilrelatert virksomhet.

### **SMØREHALL**

Eiendommen inneholder en funksjonell smørehall med god takhøyde og praktiske løsninger for service og vedlikehold av kjøretøy. Hallen er utstyrt med smøregrav og arbeidsplattform, som gir enkel tilgang til kjøretøyets underside. Smørehallen egner seg godt for virksomhet innen bil, transport eller annen teknisk drift.

### **KJELLERETASJE**

Kjelleretasjen inneholder praktiske og funksjonelle rom som understøtter eiendommens drift. Her finner man to separate lagerrom med gode oppbevaringsmuligheter. Videre inneholder etasjen vaskerom med tilkobling for vaskemaskin, samt toalettrom. Rommene har enkel standard og er tilpasset praktisk bruk.

Næringstaksten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## **AREALER**

BRA - i: 210 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 210 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> 2 lagerrom, fyrrom, vaskerom og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 164 m<sup>2</sup> Kontordel med åpent kontorlandskap. Verkstedhall med smøregrav og stor takhøyde (5,40 m på høyeste).

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 5 990 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 8 000 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 2 650,- pr år 2026

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Beskrivelse av gebyr for 2025:

Avløp kr 2 094,36

Feiing kr 555,96

Årsprognose for 2026:

Kr 4 143,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### **EIENDOMSSKATT**

Kr 2 520,- pr 2026

### **VANNAVGIFT**

Årlig kr 5 406,-

Vannavgift år: 2026

### **INFO VANNAVGIFT**

Dalen Vannverk

Her betales det for 10 andeler à kr 235,- + 15% mva. = kr 2.703,- pr. halvår.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 3 696 000,- som primærbolig for 2024

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien gjelder for eiendommen. Skattemelding for 2024, ref.selger.

Formuesverdien er basert på utleie av eiendommen.

## OMKOSTNINGER

kr. 5 990 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 149 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 150 840,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## 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:

2007/945435-1/200 19.11.2007 GRENSEJUSTERING

227 206 1

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrund

## GRUNNBOKSDATO

26.03.2026

## FORSIKRINGSSKAP

If Forsikring

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### 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

21.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## MEGLER

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder  
Epost: tm@notar.no  
Mobil: 982 39 652

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva) og 10% progressiv sats over prisantydning  
Salgstilretteleggelse kr. 25 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/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: Ingen kostnader på provisjon, salgstilretteleggelse og visning. Kun markedspakke, foto og utlegg.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

## VIKTIG INFORMASJON

### SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3- ). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

## 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.

## VEDLEGG

Næringstakst  
Energiattest  
Kommuneplankart  
Reguleringsplan på bakken  
Reguleringsbestemmelser  
Tegninger  
Tillatelse til endring av takkonstruksjon  
Vedtak 1960 - Oppføring av vaskehallen  
Vedtak 1981 - Ombyggningsarbeider på Norol Stasjonen  
Nabolagsprofil

## 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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble 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.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

FETVEIEN 1194

Næringstakst

Energiattest

Kommuneplankart

Reguleringsplan på bakken

Reguleringsbestemmelser

Tegninger

Tillatelse til endring av takkonstruksjon

Vedtak 1960 - Oppføring av vaskehallen

Vedtak 1981 - Ombygningsarbeider på Norol Stasjonen

Nabolagsprofil

# TAKSTDOKUMENT

## Fetveien 1194, 1903 GAN

Gnr 455: Bnr 74  
3030 LILLESTRØM KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Einar Sørevik**  
Telefon: 904 00 293  
E-post: [einar@agendataksring.no](mailto:einar@agendataksring.no)  
**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK  
Agenda Taksering AS  
**Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN**  
Telefon: 904 00 293  
Organisasjonsnr: 913 850 823



Dato befaring: 26.08.2024  
Utskriftsdato: 18.02.2026  
Dato verdisetting: 18.02.2026  
Oppdrag nr: 183



# 1 Innholdsfortegnelse

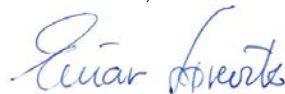
---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Matrikkeldata	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringseiendom	6
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9
5.3	Nettokapitalisering	10
5.4	Sammenlignbare priser	10
5.5	Kontantstrømsanalyse	11
5.6	Følsomhetsanalyse	13

## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	<p>Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktfestet leie, markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet i denne delen av Lillestrøm kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Teknisk verdi for eiendommen (bygninger og tomt) er beregnet til kr. 7 700 000,-</li><li>- Kapitalisert verdi basert på kontraktfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 8 101 587,-</li><li>- Verdien basert på kontantstrømsanalyser er beregnet til kr. 8 490 414,-</li></ul> <p>Dagens leienivå er dokumentert med fremlagte leieavtaler fra 2018, men det er ikke oppgitt nøyaktige leiepriser p.t. Markedsleier er vurdert til å være på nivå med dagens faktiske leienivå. Leieavtalene baserer seg på stykkpris pr. leieareal og det er ikke spesifisert størrelse på arealer, men dette er omregnet i våre beregninger.</p> <p>Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for eiendommen til kr.8 000 000.-</p>
<b>Kunde:</b>	ERTONE EIENDOM AS, 5346 ÅGOTNES
<b>Formål med taksten:</b>	<p>Mandat: I forbindelse med restrukturering av virksomheten ønsker eier av eiendommen å få etablert markedsverdien for eiendommen. I den forbindelse er undertegnede engasjert til å utarbeide verditakst for eiendommen.</p> <p>Dette er en oppdatering av rapport datert 30.08.2024 på bakgrunn av at det er foretatt en del arbeider på eiendommen som vil kunne øke leieinntekter og derved eiendommens verdi. Det er ikke foretatt ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen, men undertegnede baserer seg på dokumentasjon og foto mottatt fra oppdragsgiver.</p>
<b>Egne forutsetninger:</b>	<p>Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdanning fra NITO/ UiS og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 10 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering. Takstmannen er eksternt og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.</p> <p>Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfældige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode. Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter,risikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger. Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand</li><li>-eiendommen er fullverdiforsikret</li><li>-dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen</li><li>-ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen</li><li>-eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen</li><li>-eiendommen vurderes som om den er fri for heftelser</li></ul>
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 8 000 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	18.02.2026
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Einar Sørøvik Tlf.: 904 00 293</b> <p>Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a>.</p>

SKJETTEN, 18.02.2026



Einar Sørøvik  
Telefon: 904 00 293

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner			Fremvist	
Situasjonskart se eiendom.no	11.02.2026		Innhentet	
Tidligere takst	30.08.2024		Innhentet	
Rekvirent foto, faktura mm			Fremvist	

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Kontor/ lager del: Oppført med kjeller og 1. etg. Grunnmur av betong. Vegger over terreng av betong og bindingsverk med utvendig teglforblending.  
Vinduer av tre med 2-lags glass. Malte plater på vegger og himlinger. Fliser på gulv. Flatt tak teknet med papp/ folie.  
Verksteddel: Oppført med en etasje. Betongplate på grunn. Smøregrav. Bærende konstruksjoner av stålbejler/-søyler. Yttervegger av siporex og sandwich-elementer. Sadlet tak med bæring av stålbejler og sandwich-elementer. Taktekking av korrugerte stålplater. 2 stk. leddede kjøreporter.  
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett.

**Kunde:** ERTONE EIENDOM AS, 5346 ÅGOTNES

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 26.08.2024  
Einar Sørøvik. Dette er en oppdatering av rapport datert 30.08.2024. Det er ikke foretatt ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen. Tlf. 904 00 293

**Forutsetninger:**

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

---

### 3.3.1 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3030 LILLESTRØM Gnr: 455 Bnr: 74
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 262 m <sup>2</sup> Arealkilde: eiendomsverdi
<b>Hjemmelshaver:</b>	ERTO EIENDOM AS, Postboks 98, 5346 ÅGOTNES
<b>Adresse:</b>	Fetveien 1194

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringseiendom

#### Bygningsdata:

<b>Byggeår:</b>	1970 Kilde: estimert, ikke dokumentert
<b>Anvendelse:</b>	kontor, lager, verksted
<b>Utearealer:</b>	År: 2025 Det er foretatt opparbeiding av utearealer som kan benyttes til utelager, parkering mm. Utleieveriden av disse arealene er vurdert samlet til kr. 25 000/ mnd, dvs. kr. 300 000 pr. år.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	50	46	2 lagerrom, fyrrom, vaskerom og toalettrom.
1. etasje	180	164	Kontordel med åpent kontorlandskap. Verkstedhall med smøregrav og stor takhøyde (5,40 m på høyeste).
Sum bygning:	230	210	

#### Kommentar areal

Leiekontrakt løper fra 01.01.2023 til 31.12.2033. Leiesum er ekskl. støm. Leietakers og utleiers plikter er definert i kontrakten. Leieregulering iflg. KPI, men iflg. eier er regulering ikke foretatt. Dagens leienivå vurderes til å representere markedsleie for denne typen eiendom i dette området.

Utleier og leietaker er firmaer som kontrolleres av samme eiere. Vi har vurdert kontraktsfestet leie til å samsvare med normal markedsleie i dette området av Lillestrøm kommune.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Kontor/ lager del: Oppført med kjeller og 1. etg. Grunnmur av betong. Vegger over terreng av betong og bindingsverk med utvendig teglforblending.

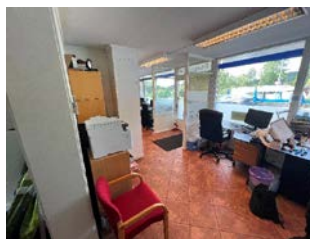
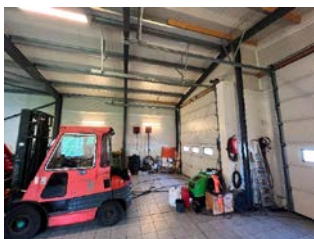
Vinduer av tre med 2-lags glass. Malte plater på vegger og himlinger. Fliser på gulv. Flatt tak tekket med papp/ folie.

Verksteddel: Oppført med en etasje. Betongplate på grunn. Smøregrav. Bærende konstruksjoner av stålbejler/-søyler.

Yttervegger av siporex og

sandwich-elementer. Sadlet tak med bæring av stålbejler og sandwich-elementer. Taktekking av korrugerete stålplater. 2 stk. leddede kjøreporter.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

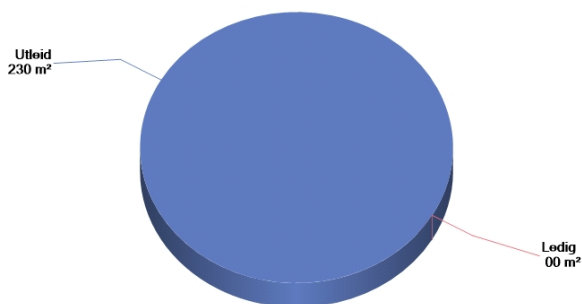
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringseiendom</b>											
<b>-Hele eiendommen</b>											
Gantic AS		230 m <sup>2</sup>	408 020	1 774	1/2023	2/2026	100	1 774	408 020	3/2026	100
<b>-Utelager</b>											
Gantic AS	Utelager på nyopparbeid et område	1 stk			1/2023	2/2026	100	300 000	300 000	3/2026	100
Sum:			408 020						708 020		
<b>Total:</b>			<b>408 020</b>						<b>708 020</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

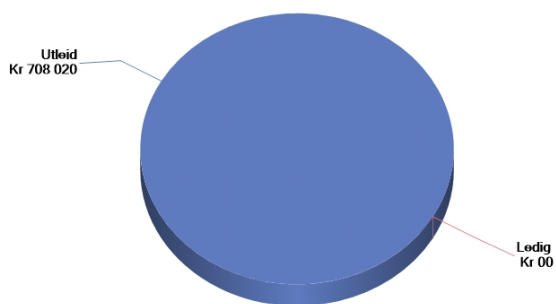
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringseiendom</b>											
<b>-Utleie maskiner mm.</b>											
Gantic AS		230 m <sup>2</sup>	408 020	1 774	1/2023	2/2026	100	1 774	408 020	3/2026	100
Gantic AS	Utelager på nyopparbeid et område	1 stk			1/2023	2/2026	100	300 000	300 000	3/2026	100
Sum:			408 020						708 020		
<b>Total:</b>			<b>408 020</b>						<b>708 020</b>		

#### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Hele eiendommen	230	1 774	408 020	230	1 774	408 020
<b>Sum</b>	<b>230</b>		<b>408 020</b>	<b>230</b>		<b>408 020</b>

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Utelager	1			1	300 000	300 000
<b>Sum</b>			<b>0</b>			<b>300 000</b>
<b>Total</b>			<b>408 020</b>			<b>708 020</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>		
Inntekter (overført)		<b>708 020</b>
Tap ved ledighet, 5%		35 401
Normale eierkostnader, årlig		
Eierkostnader ca. 10%	65 000	65 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>		<b>607 619</b>

**Kommentar eierkostnader:** Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, megling og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 262,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 1 262,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 900 000

Verdi tomt: 1 900 000

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Næringseiendom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 590 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 800 000

**Sum teknisk verdi – Næringseiendom 5 790 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 5 790 000**

## 5.3 Nettokapitalisering

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,25 %
- Inflasjon:	2,50 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,75 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,50 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	607 619
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 607 619 ) når realrenten er 7,50%	8 101 587
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 101 587
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>8 100 000</b>

## 5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponeering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst		
<b>Gjennomsnitt pris pr. m2:</b>															<b>0</b>	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Fetveien 1194, 1903 GAN	0	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksponeering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

## 5.5 Kontantstrømsanalyse

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,25 %
- Inflasjon:	2,50 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,75 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,50 %</b>

### Kontantstrømanalyse

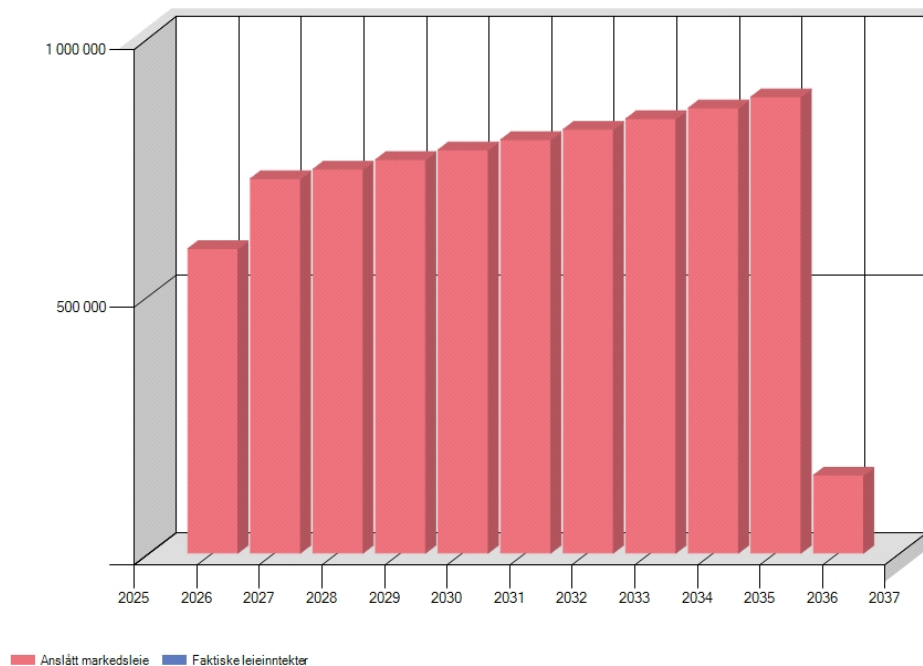
Normale eierkostnader:	65 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2026
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	3
Diskontert rente:	10,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	590 017	54 167		29 501	506 349	506 349
2027	725 721	66 300		36 286	623 134	566 486
2028	743 864	67 626		37 193	639 044	528 136
2029	762 460	68 979		38 123	655 359	492 381
2030	781 522	70 358		39 076	672 087	459 045
2031	801 060	71 765		40 053	689 241	427 965
2032	821 086	73 201		41 054	706 831	398 988
2033	841 613	74 665		42 081	724 868	371 972
2034	862 654	76 158		43 133	743 363	346 784
2035	884 220	77 681		44 211	762 328	323 301
2036	151 054	13 206		7 553	130 296	50 235
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>4 471 641</b>

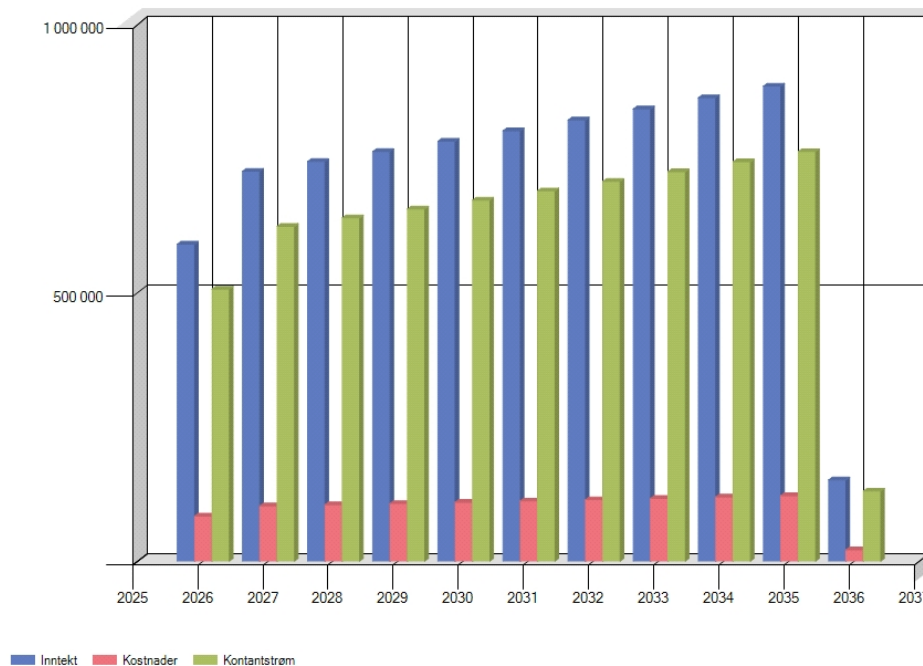
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:	9 500 000	10 423 661
Nåverdi av restverdi:	<b>3 662 661</b>	<b>4 018 772</b>
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	<b>8 134 302</b>	<b>8 490 414</b>

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>8 134 302</b>	<b>8 490 414</b>

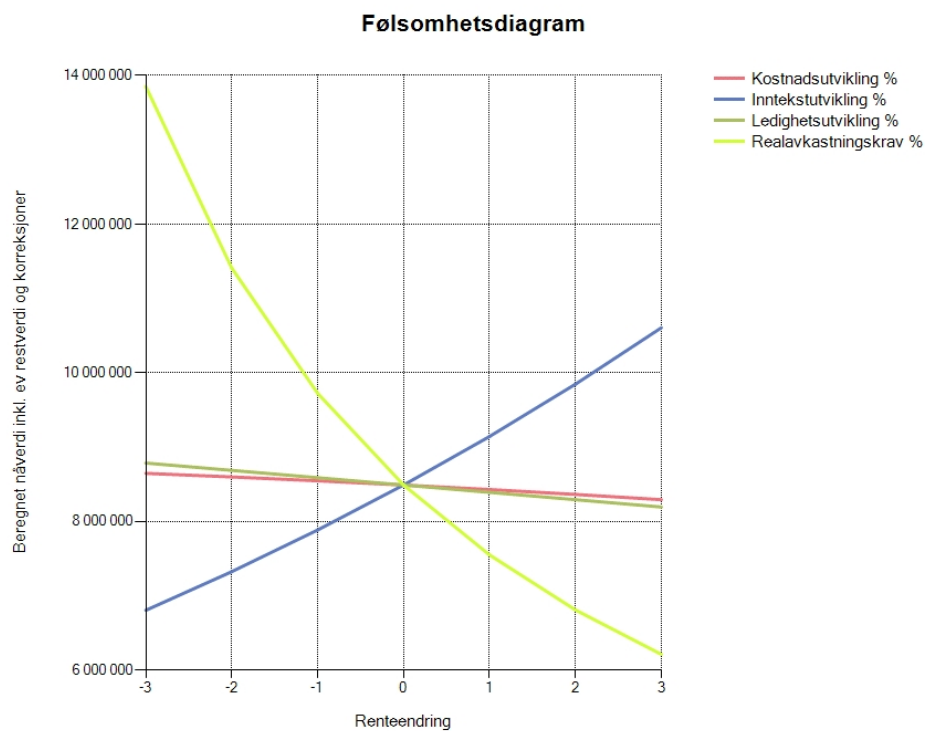
### Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.6 Følsomhetsanalyse





Adresse

**Fetveien 1194, 1903 GAN**

Dato for energimerking

**10.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268511**

Byggeår

**1970**

Bygningsnummer

**150375622**

Gårdsnummer

**455**

Bruksnummer

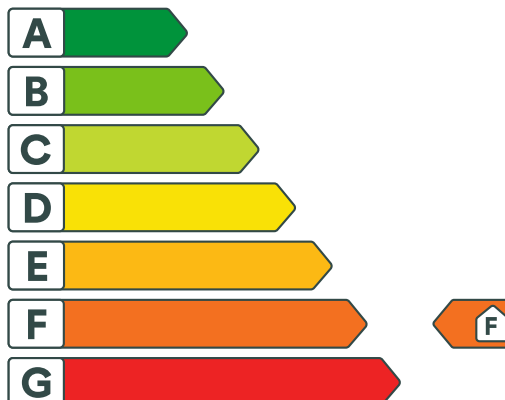
**74**

Seksjonsnummer

—

Bolignummer

—



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard, og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



## Bygningsinformasjon

Bruksareal

**275 kvm**

Oppvarmet bruksareal

**275 kvm**

Bygningstype

**Butikk**



## Energi

### Beregnet levert energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima \*

**358,05 kWh/m<sup>2</sup> per år**

Energikarakter

**F**

Beregnet levert energi i lokalt klima

**358,28 kWh/m<sup>2</sup> per år**

### Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.

Lvert elektrisitet

**19 034 kWh**

\* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.



## Fetveien 1194, 1903 GAN



### Tiltak

#### Tiltak 1: Tiltak: Redusere tid porter står åpne

Når portene stå blir mye av inneluften vekslet mot uteluften. Dette gjør at man vil få mye kald luft inn som må oppvarmes i oppvarmingsesongen, derfor er det lurt å redusere tiden porten står åpen.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fetveien 1194	150375622		0	0	

## Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Forretningsbygning
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Butikk
Byggeår	1970
<b>Byggstandard</b>	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Sastech AS
<b>Klimainformasjon</b>	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
<b>Beregningsdato</b>	
Dato	10.03.2026
<b>Beskrivelse</b>	

## Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	360,42 m <sup>2</sup>
Areal tak	320,00 m <sup>2</sup>
Areal gulv	222,00 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	20,01 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	274,80 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	1 101,20 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,85 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,65 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,28 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	152,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	6,00 h <sup>-1</sup>
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmings sesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	13,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	2,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	28,23 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	28,23 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	40,13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	40,13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	38,05 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

## Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
<b>Romoppvarming</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonsvarme</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Sirkulasjon varmtvann</b>	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,08 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Romkjøling</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonskjøling</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

## Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	32,00
Lokal varmekilde - Varmepumpe	1,89	68,00
		Inndata
Installert effekt		220,34
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

## Kjølesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad kjølefaktor	Energidekningsgrad
Lokal kjølemaskin	2,72	100,00
		Inndata
Installert effekt		77,69
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,00

## Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

## Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vektning
Leveret elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

## Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall
1	Vegger	1,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
2	Tak	0,21 W/(m <sup>2</sup> ·K)
3	Gulv	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
4	Vinduer og dører	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
5	Kuldebroer	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5</b>	<b>1,74 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>
6	Infiltrasjon	0,04 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6</b>	<b>1,78 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>
7	Ventilasjon	2,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, totalt, sum 1–7</b>	<b>4,00 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>

## Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år]	kWh/(m <sup>2</sup> )	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Romoppvarming	396,89	0,00	396,89	1,46	271,59
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	10	7	17	1,0	17
Romkjøling	5	0	5	5,4	1
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	28	0	28	1,0	28
Teknisk utstyr	40	0	40	1,0	40
<b>Totalt</b>	<b>480</b>	<b>7</b>	<b>487</b>	<b>-</b>	<b>358</b>

## Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Levert energi	Levert elektrisitet	98 457	358
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	98 457	358
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	98 457	358

## Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
El-spesifikke energiposter	18 787	68
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	74 634	272
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 794	17
Tilført elektrisitet kjølesystem	241	1
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	98 457	358
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	98 457	358

## Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Levert elektrisitet	358,05	1,00	358,05
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

## Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifikk vektet levert energi	358,05 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	98 391,72 kWh

## Målt energibruk - Energibærere per år

Energibærer	Årlig energibruk		
	År	Total Levert Energi (kWh)	Netto Levert Energi (kWh)
Levert elektrisitet	2023	21 367,0	
	2024	18 740,0	
	2025	16 996,0	
<b>Totalt per år</b>			
<b>Totalt</b>	<b>2023</b>	<b>21 367,0</b>	<b>21 367,0</b>
<b>Totalt</b>	<b>2024</b>	<b>18 740,0</b>	<b>18 740,0</b>
<b>Totalt</b>	<b>2025</b>	<b>16 996,0</b>	<b>16 996,0</b>



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 10.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

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

KpHensynssoneOmrade

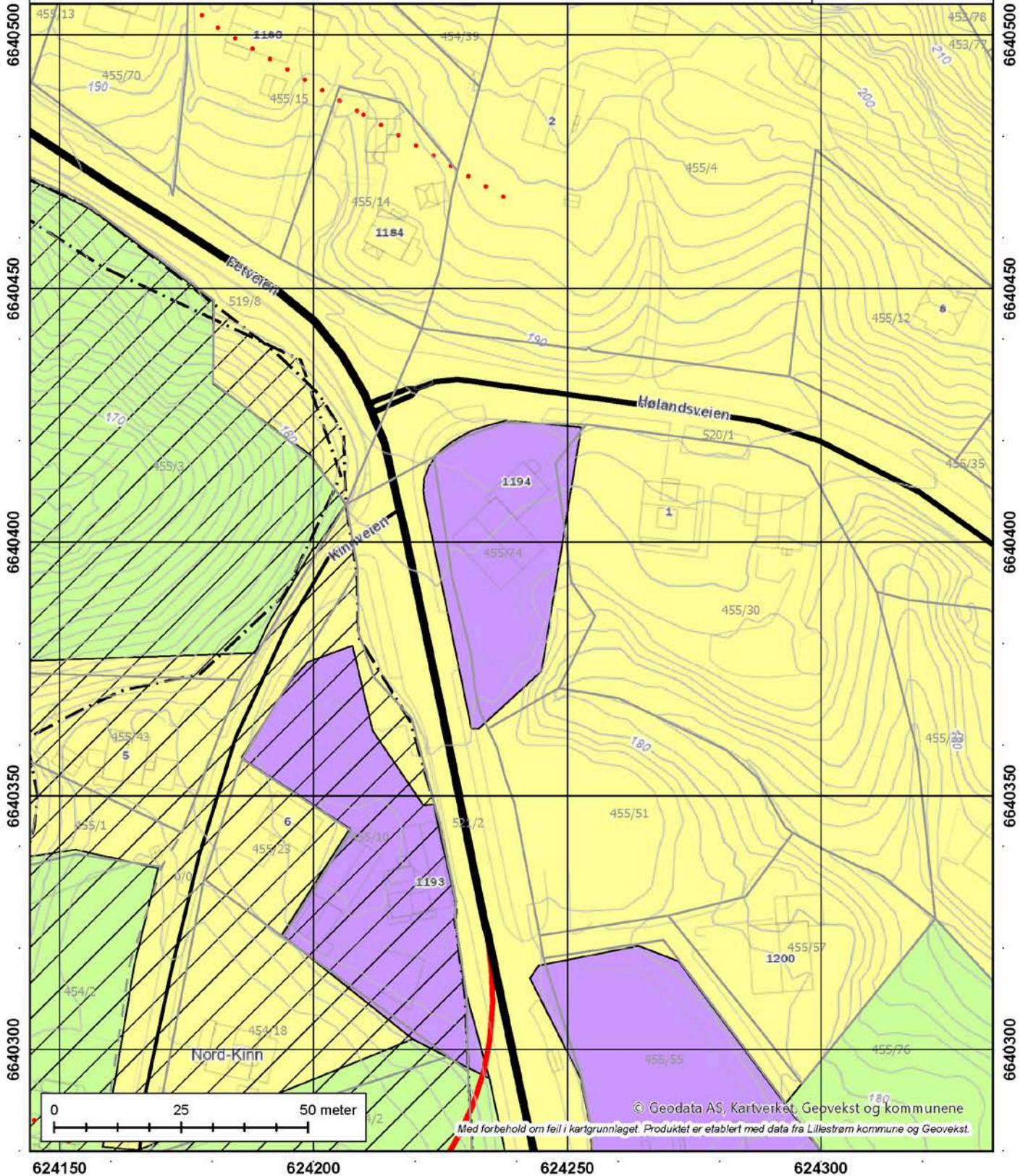
- Kp angitt hensynssone
- KpSamferdsellinje**
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1124 - Samlevei F

— 1125 - Adkomstvei N

••• 1130 - Gang- sykkelvei F

— Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



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



### Tegnforklaring:

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg

- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- RpBåndleggingSone
- RpSikringSone
- 1241 - Stenging av avkjørsel

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 10.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



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

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RV. 22 MELLOM LØKKEBERG OG FJELLSRUD.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart.datert 05.02.1994.

### BYGGEOMRÅDER.

#### 1.1 Generelt.

- 1.11 Bygninger skal plasseres som angitt på plankartet eller innenfor regulerte byggegrenser.
- 1.12 Tomteutnyttelsen (= tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal) for den enkelte eiendom. Eiendommens nettoareal er areal innenfor eiendomsgrensen regulert til byggeformål (vist med byggeformålets fargesymbol på plankartet.)
- 1.13 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en helhetlig utforming. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.
- 1.14 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- 1.15 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

#### 1.2 Boliger.

- 1.21 Området er avsatt for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.22 Bebyggelsen skal være åpen og frittliggende og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der forholdene ligger tilrette for det kan det føres opp bolig i en etasje med underetasje.
- 1.23 Tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU=25%.
- 1.24 For hver leilighet skal avsettes min. 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

- 1.25 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne. Garasje skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge.

### 1.3 Bensinstasjon.

- 1.31 Området er avsatt for bensinstasjon med tilhørende anlegg.
- 1.32 Bebyggelsen skal være åpen og frittliggende og kan oppføres i 1 etasje.
- 1.33 Tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU=15%.
- 1.34 Før oppføring eller bruksendring av bygg igangsettes skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utforming av utearealene, herunder adkomstforhold, parkering, utendørs lagring m.v.

### 1.4 Kombinasjon bolig/forretning/postkontor.

- 1.41 I området skal oppføres forretningsbebyggelse med lokaler for postkontor. Det kan innredes til bolig i 2. etasje.
- 1.42 Bebyggelsen skal være sammenhengende og oppføres i maks. 2 etasjer. Bygningers høyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige 9.0 m.
- 1.43 Tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU=30%.
- 1.44 Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området og påse at ulike typer virksomheter tilpasses hverandre. Virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet henvises til andre områder.
- 1.45 Antall parkeringsplasser skal til enhver tid dimensjoneres etter følgende norm:

For forretning/postktr.:	2.0 plasser pr.100 m <sup>2</sup> grunnflate.
For lager	:0.5 plasser pr.100 m <sup>2</sup> grunnflate.
For kontor	:1.5 plasser pr.100 m <sup>2</sup> grunnflate.

Før oppføring eller bruksendring av bygg igangsettes skal det være dokumentert at parkeringsbehovet er dekket.

- 1.46 Før oppføring eller bruksendring av bygg igangsettes skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utforming av utearealene, herunder adkomstforhold, parkeringsanlegg m.m.

100

## TRAFIKKOMRÅDER.

### 2.1 Kjøreveier.

2.11 Kjøreveiene skal utformes og bygges i samsvar med Vegnormalene fra Statens vegvesen. Planlagte trafikkøyer skal bygges fysisk.

### 2.2 Gang- og sykkelveier.

2.21 Gang- og sykkelveier/fortau skal utformes og bygges i samsvar med Vegnormalene fra Statens vegvesen.

2.22 Der avstanden mellom skulder kjørevei og skulder gang- og sykkelvei er mindre enn 3.0 m., skal det settes opp rekkverk mellom disse veiene.

2.23 Gang- og sykkelveier/fortau skal bygges samtidig med bygging av kjøreveier.

### 2.3 Annet trafikkareal.

2.31 Områder avsatt til motfylling skal fylles opp av masser. Fyllinger og skjæringer skal påføres jord, bearbeides og tilsås.

## 4 SPESIALOMRÅDER.

4.1 Nødvendig frisikt skal være ferdig opparbeidet når øvrige veianlegg tas i bruk. I frisiktsoner er det ikke tillatt med oppfyllinger, bygningsmessige arbeider, beplantninger eller annet som hindrer fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende veiens planum.

## 5 FELLESOMRÅDER.

5.1 Felles avkjørsel skal nyttes som adkomst til eiendommene 55/46 og 55/3.

## 6 FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Fetsund, 270494, SHK.

## Reguleringsplan for del av Fjellsrud

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering/reguleringsendring

Bestemmelsene er datert : 10.10.2000, sist revidert 19.04.2024

PlanID **0227\_0301R9809**

### 1. Planens hensikt

Planforslaget har til hensikt å legge opp til nye boliger på Fjellsrud. Planen tilrettelegger også for etablering av gang- og sykkelvei langs Hølandsveien.

### 2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, øvrige kommunaltekniske anlegg	BF, BK, ØK, LEK	1111, 1112, 1560, 1610
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg, Kjøreveg, parkering, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, leskur, kollektivholdeplass.	V, KV, FO, GS, AVT, AVG, LPL, KH, P	2010, 2011, 2012, 2015, 2018, 2019, 2026, 2073, 2080
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Friområde, turveg	TV, FRI	3031, 3040
§ 12-5 nr. 5	LNF-områder	LNFR, Skogbruk	LNFR, SKOG	5100, 5112

§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Kulturminne (båndleggingssone), frisiktsone (sikringssone)	H730, H140	
-----------------------------------	-------------	--	------------	--

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

#### 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### 3.1.1 Estetisk utforming

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget. Bebyggelse skal sikres en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus. Bebyggelsen skal tilpasses terrengforholdene. Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak. Det kan kreves at bygninger i samme felt og langs samme veg har lik takvinkel.

##### 3.1.2 Terrengbehandling

Terrenget innenfor planområdet søkes bevart. Likeledes skal nye skråninger (skjæringer/ fyllinger) jordkles og beplantes. Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en estetisk utforming.

Mest mulig av eksisterende vegetasjon unntatt hogstmoden granskog, skal søkes bevart i felt ved bygging av hus samt anlegg av veier, lekeplasser og ballplass.

##### 3.1.3 Uteoppholdsareal

- Minst 50 % av kravet til privat- og felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.

#### 3.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.

#### 3.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- Der hvor byggegrense ikke fremgår av plankart sammenfaller denne med formålsgrensen.
- Frittliggende garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser, nærmere vei og nabogrense. Både til adkomstvei og samlevei må avstanden være: 2m fra veiens formålsgrense ved plassering parallelt med vei.
- Det tillates etablering av nødvendige støttemurer, gjerder og mindre konstruksjoner utenfor byggegrensen.

- Maksimale høyder på konstruksjonene settes til maksimalt 2,5 meter og kan opparbeides med avstand 1 meter til nabogrense.
- Muren skal ikke hindre frisikt til trafikkarealer.

### 3.4 Miljøkvalitet) (§ 12-7 nr. 3)

#### 3.4.1 vann, avløp og overvann

- a) Retningslinjer for håndtering av overvann fra Lillestrøm kommune skal legges til grunn. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom.

#### 3.4.2 Støy

- a) Ny bebyggelse skal støyskjermes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at gjeldende retningslinjer for trafikkstøy oppfylles.
- b) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

#### 3.4.3 Naturmangfold

Det skal ikke spres eller innføres fremmede arter ved utbygging av planområdet. Fremmede arter skal eventuelt bekjempes før forflytning av masser.

### 3.5 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

#### 3.5.1 Geoteknikk

- a) Geoteknisk rapport, datert 09.08.2021, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

#### 3.5.2 Slukkevann

- a) Tilstrekkelig slukkevannskapasitet skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet. Ved etablering av nye brannvannsuttak stilles det krav til brannhydranter. Eventuelle avvik må være avklart med brannvesenet.

#### 3.5.3 Tomtegrenser

- a) Regulerte tomtegrenser fremkommer av plankartet og er juridisk bindende.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

---

## 4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

### 4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-11)

- Områdene er avsatt til boliger, frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger.
- Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=20.
- Det skal utarbeides en utomhusplan for hver tomt. Den skal være i egnet målestokk. Utomhusplanen skal blant annet inneholde bebyggelsens plassering, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.
- Det skal avsettes to biloppstillingsplasser på egen tomt per boenhet. 1 plass i garasje. Dersom det oppføres dobbeltgarasje skal det avsettes 1 ekstra gjesteparkeringsplass.
- Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesims- /raftehøyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje. Det tillates terrengendringer for opparbeidelse av adkomst og plassering av bygg.
- Det skal avsettes min. 250m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. bolig.

### 4.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – 4-4)

- Områdene er avsatt boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, herunder tomannsboliger og kjedede hus.
- Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=30.
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hvert delfelt. Den skal være i egnet målestokk. Utomhusplanen skal inneholde bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.
- Det skal avsettes minimum 1 garasje og 1 p-plass på egen tomt. Parkeringsplasser på tomter kan erstattes av felles parkeringsanlegg med min. 1,5 p-plass pr. 2-roms leilighet og 2 p-plass pr. enhet for boliger større enn 2-rom, hvorav min. 1 p-plass pr. boenhet skal være i garasje.
- Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesimshøyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje med unntak av i felt B1 hvor det tillates 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Det tillates terrengendringer for opparbeidelse av adkomst og plassering av bygg.
- Det skal avsettes min. 200 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. bolig for tomannsboliger.
- Det skal avsettes min. 120 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. bolig for annen type konsentrert småhus bebyggelse, herunder skal minst 60% være tilknyttet den enkelte boenheten.

#### 4.1.3 Lekeplass – (LEK1-7)

- Områdene er avsatt felles lekearealer
- Det skal beplantes, møbleres samt opparbeides lekestativer og mindre konstruksjoner innenfor områdene. Hver lekeplass skal ha minimum to lekeapparater og én benk.
- Det tillates ikke opparbeidelse av trafo-anlegg innenfor områdene.
- Minst 50 % av lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00 ved vårjevndøgn, i henhold til kommunal norm.
- Felles lekeplasser skal tilknyttes følgende boligfelt:
  - f\_LEK1 – Felt BK1-1
  - f\_LEK2 – Felt BF2, BF3, BF4, BF5 og BF7
  - f\_LEK3 – Felt BK2-1
  - f\_LEK4 og f\_LEK5 – Felt BF6-4
  - f\_LEK6 – Felt BK3-1 og BF8
  - f\_LEK7 – Felt BK4-1 og BF9-1

#### 4.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg – (ØK)

- Området er avsatt øvrig kommunaltekniske anlegg – høydebasseng. For området gjelder de til enhver tid gjeldende restriksjoner for anlegget.

### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt Alle de offentlige arealene etc.)

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
  - *Alle offentlige trafikkarealer skal utarbeides etter kommunal norm.*

#### 4.2.1 Kjøreveg (o\_KV1-2)

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.
- Det skal etableres fysisk skille mellom o\_KV1 og tilgrensende fortau.

#### 4.2.2 Veg – felles (f\_V1-6, f\_V10-11 og f\_V19)

- Områdene er avsatt til felles trafikkareal – veg
- f\_V1 og f\_V18 er felles adkomstvei for gårds- og bruksnummer 455/16, 455/18, 455/19, 455/31, 455/32 og 455/48.
- f\_V2 og f\_V19 er felles adkomstvei for gårds- og bruksnummer 455/20 og 455/77.
- f\_V16 er adkomstvei til BK1-1 via f\_P1.f\_V17 er adkomstvei for bebyggelse øst i BK2-1.
- f\_V10 gir adkomst til høydebasseng og den delen av gnr. 453 bnr. 4 som inngår i planområdet.

#### 4.2.3 Veg – offentlig o\_V7-9 og o\_V12-15

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – veg

#### 4.2.3 Fortau – offentlig (o\_FO1-7)

- Området er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.

#### 4.2.4 Gang- og sykkelveg – felles (f\_GS6-7)

- Områdene er avsatt til felles trafikkareal – gang- og sykkelveg.
- f\_GS6 er en kjørbare gang- og sykkelveg som er adkomst til BF2.

#### 4.2.5 Gang- og sykkelveg – offentlig (o\_GS1-5 og o\_GS8-12)

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang- og sykkelveg.
- o\_GS10 og o\_GS12 er kjørbare gang- og sykkelveger som er adkomst til BF8 og BK4-2.

#### 4.2.6 Parkeringsplass – felles (f\_PA1-7)

- Områdene er avsatt felles trafikkareal – parkering
- Det tillates oppføring av carport innenfor områdene.
- Følgende parkeringsplass er tilknyttet følgende områder:
  - PA1 – BK1-1
  - PA2 – BK2-1 og BK2-2
  - PA3 – BK3-1, BK3-2, BK3-3, BK3-4 og BK3-5
  - PA4 – BK4-1, BK4-2, BK4-3 og BK4-4

#### 4.2.7 Leskur – offentlig (o\_LPL1-2)

- Områdene er avsatt offentlig trafikkareal – leskur for kollektivholdeplass.

#### 4.2.8 Kollektivholdeplass – offentlig (o\_KH1-2)

- Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kollektivholdeplass.

#### 4.2.9 Annen veggrunn - teknisk anlegg – (AVT)

- Arealene er avsatt til trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.

#### 4.2.10 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- Arealene er avsatt til trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.
- Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

### 4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Friområde – felles (f\_FRI1-7)

- Områdene er avsatt felles friområde.
- Det skal opparbeides ballplass innenfor område o\_FRI3. Ballplassen skal være felles for hele planområdet.

I friområdet f\_FRI1 skal det opparbeides gjennomgående offentlig turveg fra Hølandsvegen til utmarksområder i nord.

#### 4.3.2 Turveg offentlig (o\_TV1-4)

- Området er avsatt til offentlige turveger.
- Turvegene skal opparbeides med 3 meter bredde.
- o\_TV3 skal opparbeides som turvegforbindelse fra o\_V15 til utmarksområdet nord for planområdet.
- o\_TV2 skal sikre gangadkomst til gnr.455 bnr. 52.
- o\_TV1 skal sikre gangforbindelse til utmarksområdene i nord.
- Område f\_TV2 og f\_TV3 skal opparbeides som turvegforbindelse mellom o\_KV2 og utmarksområdet med tilsvarende standard som f\_TV1. f\_TV2 gir gangadkomst til gnr.455, bnr.52.

### 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LSK)

#### LNFR-areal (LNFR)

- Området er avsatt til LNFR-areal.
- Det tillates vegetasjonsrydding innenfor arealet for å sikre friskt i området.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (Hensynssone friskt H\_140)

- I frisktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5m fra kjørebane.

## 5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) (Båndleggingssone H730)

- Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen uten forutgående godkjennelse fra bevaringsmyndigheter i kommunen.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (pbl § 12-7 nr. 10)

### 6.1 Før rammetillatelse (BF1-BF11 og BK1-1-BK4-4)

Før det kan gis rammetillatelse for nye boliger skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av Lillestrøm kommune) helhetlig VA rammeplan inkludert overvannshåndtering.
- Godkjent detaljplan for veg, vann og avløp.
- Tilstrekkelig slukkevannskapasitet skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet. Ved etablering av nye brannvannsuttak stilles det krav til brannhydranter. Eventuelle avvik må være avklart med brannvesenet.
- Godkjent utomhusplan
- Belysningsplan for planområdet være godkjent av Lillestrøm kommune.
- Tilfredsstillende utomhus- og slokkevannsplan
- Godkjent plan for anleggsperioden
- Plan for renovasjonsløsninger
- Ferdig opparbeidet gang-sykkelvei langs Hølandsveien, o\_GS1-5, f\_V1-2, f\_V18-19, o\_F05-7, o\_KH1-2 og o\_LPL1-2, i henhold til tekniske detaljplaner godkjent av Lillestrøm kommune Eksisterende vei til BF1 skal saneres. Dette gjelder ikke for felt BF10.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse (BF1-BF11 og BK1-1-BK4-4)

Før igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal det foreligge, for gjeldende byggeområde:

- Godkjent (godkjent av Lillestrøm kommune) detaljprosjektert VA og overvannsanlegg
- Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent
- Det skal foreligge godkjente tekniske veiplaner før igangsettingstillatelse kan gis. Godkjennelsesmyndighet er Lillestrøm kommune.
- For BF-felt hvor det ikke er vist tomtedeling, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan eller samlet situasjonsplan for feltene før fradelinger og søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.
- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i

henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

### 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (BF1-BF11 og BK1-1-BK4-4)




Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg for tilbyggene (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg). Dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent minst to uker før.
- Renovasjonsanlegg være opparbeidet.
- Offentlig gangforbindelse (o\_TV1) fra Hølandsveien til utmarksområder i nord skal være opparbeidet med turvegstandard før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BF4, BF5, BFS 6, BF7, BF8, BF9, BK2, BK3 og BK4.
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BF10 skal f\_V4 og f\_V6 være opparbeidet, og f\_V3 stenges.
- Før det gis brukstillatelse innenfor BK3-5 skal ballplass innenfor f\_FR13 være opparbeidet.
- Alle fellesområder (parkering, lek, uteopphold, adkomstveier, fortau, gang- og sykkelvei mv.) til det enkelte felt skal være opparbeidet og ferdigstilt i.h.t. godkjent situasjonsplan/utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boliger i det tilhørende feltet.
- Før bebyggelse tas i bruk må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

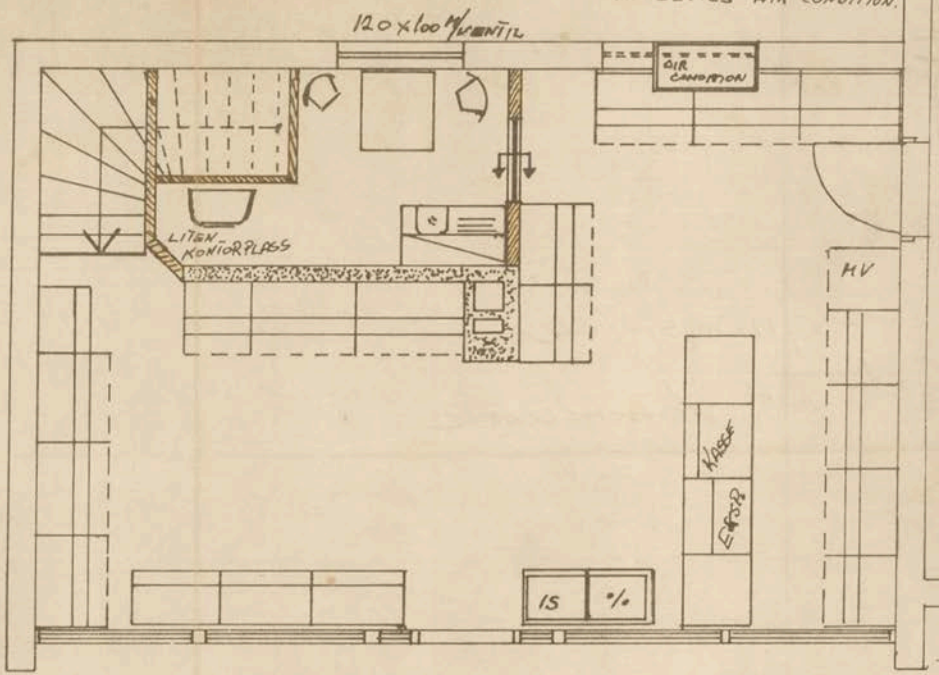
### 6.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg. V/A-norm skal for øvrig legges til grunn.

-  - EKS. VEGG-TYPE I MUR
-  - NYEVEGGER I TRÈ H/PANEL.
-  - YTTERVEGGER I VTONG.

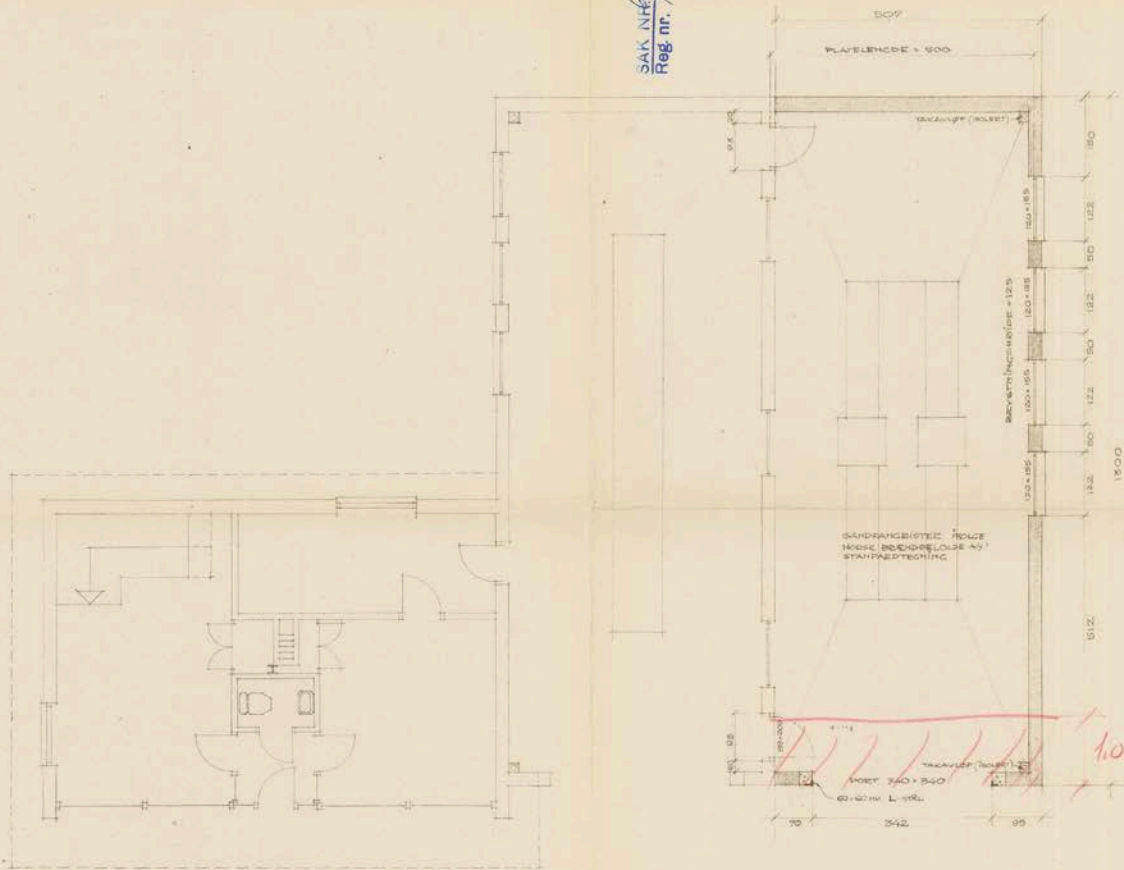
GAMMELT VINDU 150x150  
MURES I 6/EN OG DET  
INNSETTES AIR CONDITION.



GAN AUTO SENTER & SPORT  
 1903 GAN Tlf 723537  
 FORSLAG TIL FORANDRING  
 AV BUTIKK Rev 1/2.80  
 1:50 *[Signature]*

DAK INH. 20  
 FOR 111 / 81

SAK NR. 122  
Reg. nr. 160



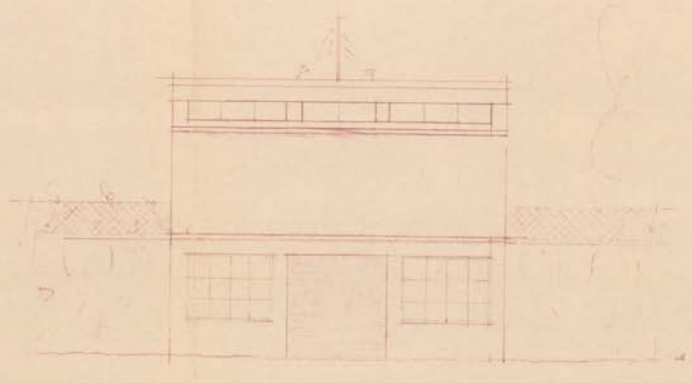
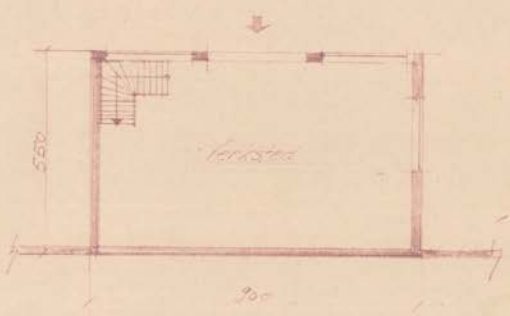
== ANGIE NYBYGGET.  
== ANGIE EKISTERENDE BYGG.

### NORSK BRÆNDELØJ 1/6

TILBYGG TIL BENZINSTASJON FOR HR. M. VIGERHES, TET.  
PLAN AV NY VASKEHALL.  
M&L 1:50.  
OSLO DEN 8. 3. 1960.  
BOGREN & BING LOEBTSEN ARK. MNAL.

SAK NR. 13/35  
Reg. nr.

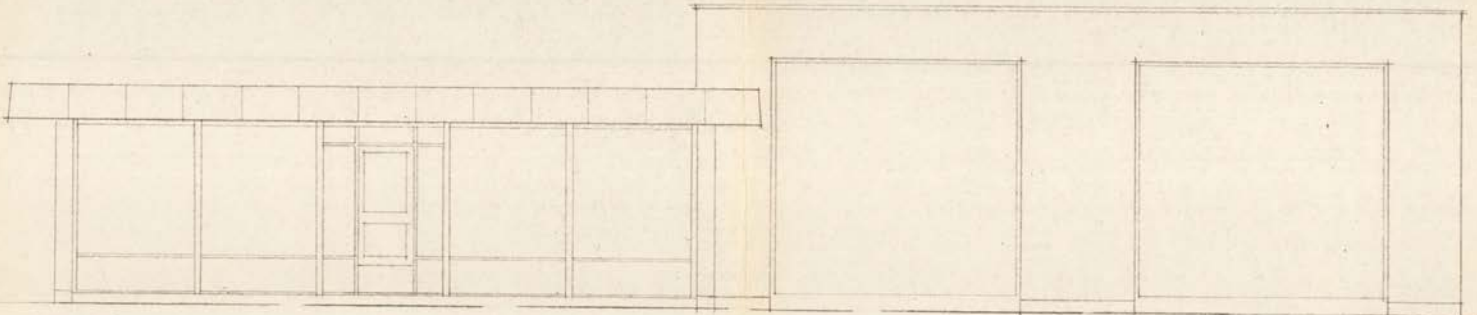
Approbert  
Fot bygningsråd



2100 cm undertryk

Revisjon		NORSK BRÆNT S. LØLJE AS	
		OSLO	
	Anlegg	Sognvold	
		FOT NORSK BRÆNT S. LØLJE AS	
		2100 97 1075 5100 48 83 56 00 00 00	
	Målestokk	Dato	tegn. nr.
	1:100	25.5.47	0167 A 3



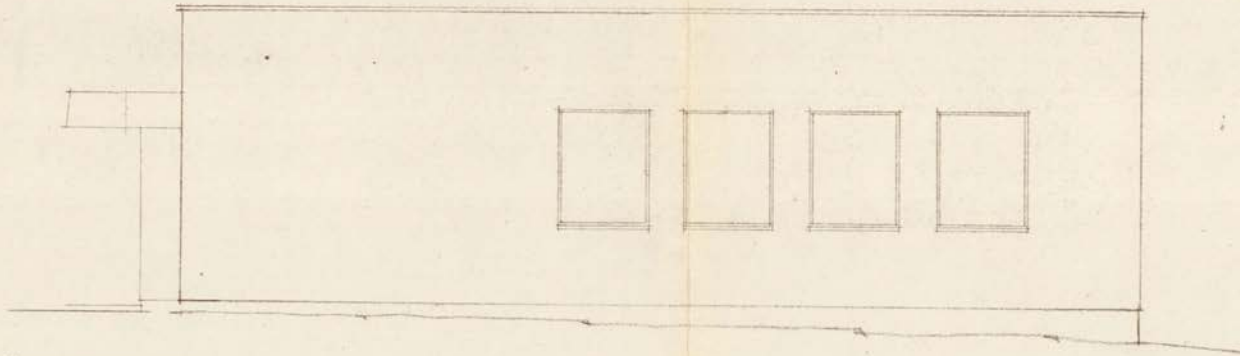


FRONTFASADE.

Approbert  
Fet bygningsråd

SAN. NR.  
Reg. nr.

62/  
160



SIDEFASADE.

NORSK BRÆNDELØLJE A/S

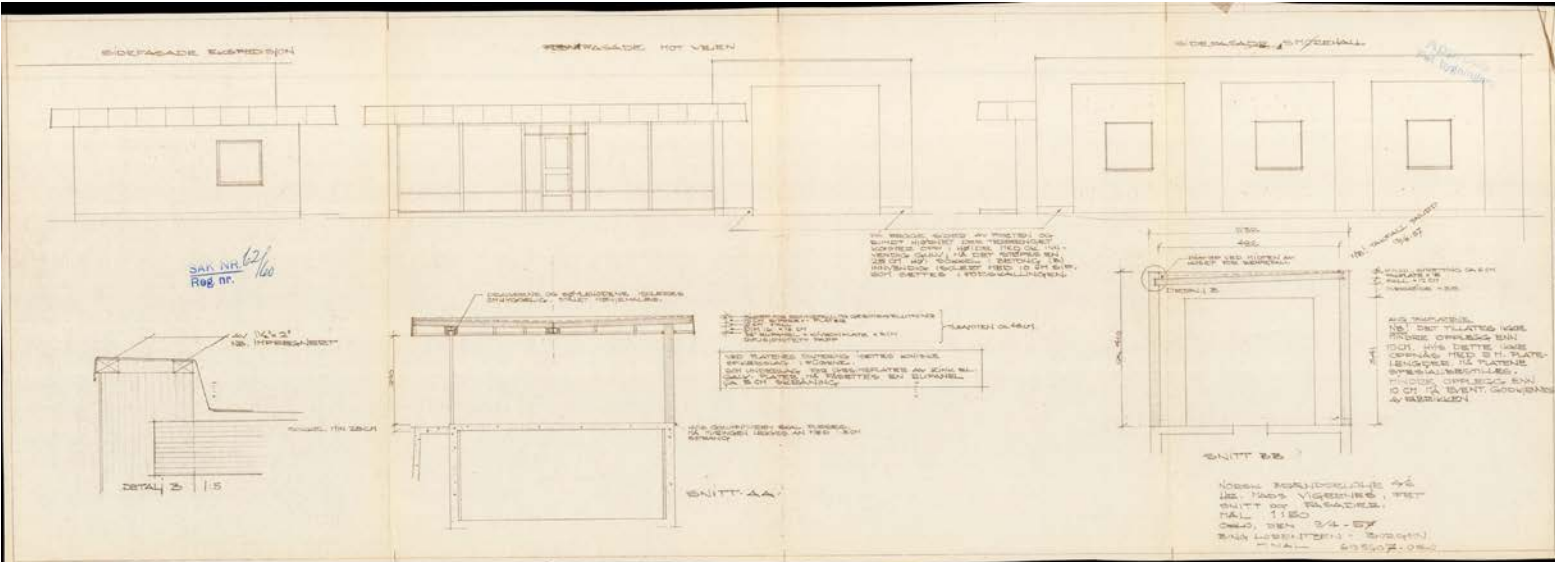
TILBYGG PÅ BENSINSTASJON FOR HR. M. VIGERHES. FET.

FRONT- OG SIDEFASADE.

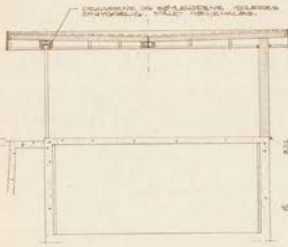
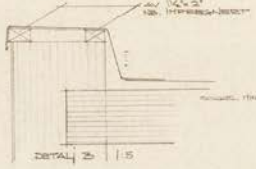
MÅL 1 : 50.

OSLO, DEN 8. 3. 1960.

BORGEN OG BING LORENTZEN, ARK. MNAL.

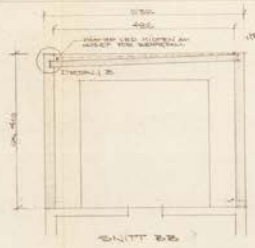


SÅK. NR. 62/160  
Rog nr.



1. 100 mm BRETTET  
2. 100 mm  
3. 100 mm  
4. 100 mm  
5. 100 mm  
6. 100 mm  
7. 100 mm  
8. 100 mm  
9. 100 mm  
10. 100 mm  
11. 100 mm  
12. 100 mm  
13. 100 mm  
14. 100 mm  
15. 100 mm  
16. 100 mm  
17. 100 mm  
18. 100 mm  
19. 100 mm  
20. 100 mm  
21. 100 mm  
22. 100 mm  
23. 100 mm  
24. 100 mm  
25. 100 mm  
26. 100 mm  
27. 100 mm  
28. 100 mm  
29. 100 mm  
30. 100 mm  
31. 100 mm  
32. 100 mm  
33. 100 mm  
34. 100 mm  
35. 100 mm  
36. 100 mm  
37. 100 mm  
38. 100 mm  
39. 100 mm  
40. 100 mm  
41. 100 mm  
42. 100 mm  
43. 100 mm  
44. 100 mm  
45. 100 mm  
46. 100 mm  
47. 100 mm  
48. 100 mm  
49. 100 mm  
50. 100 mm  
51. 100 mm  
52. 100 mm  
53. 100 mm  
54. 100 mm  
55. 100 mm  
56. 100 mm  
57. 100 mm  
58. 100 mm  
59. 100 mm  
60. 100 mm  
61. 100 mm  
62. 100 mm  
63. 100 mm  
64. 100 mm  
65. 100 mm  
66. 100 mm  
67. 100 mm  
68. 100 mm  
69. 100 mm  
70. 100 mm  
71. 100 mm  
72. 100 mm  
73. 100 mm  
74. 100 mm  
75. 100 mm  
76. 100 mm  
77. 100 mm  
78. 100 mm  
79. 100 mm  
80. 100 mm  
81. 100 mm  
82. 100 mm  
83. 100 mm  
84. 100 mm  
85. 100 mm  
86. 100 mm  
87. 100 mm  
88. 100 mm  
89. 100 mm  
90. 100 mm  
91. 100 mm  
92. 100 mm  
93. 100 mm  
94. 100 mm  
95. 100 mm  
96. 100 mm  
97. 100 mm  
98. 100 mm  
99. 100 mm  
100. 100 mm

1. 100 mm BRETTET  
2. 100 mm  
3. 100 mm  
4. 100 mm  
5. 100 mm  
6. 100 mm  
7. 100 mm  
8. 100 mm  
9. 100 mm  
10. 100 mm  
11. 100 mm  
12. 100 mm  
13. 100 mm  
14. 100 mm  
15. 100 mm  
16. 100 mm  
17. 100 mm  
18. 100 mm  
19. 100 mm  
20. 100 mm  
21. 100 mm  
22. 100 mm  
23. 100 mm  
24. 100 mm  
25. 100 mm  
26. 100 mm  
27. 100 mm  
28. 100 mm  
29. 100 mm  
30. 100 mm  
31. 100 mm  
32. 100 mm  
33. 100 mm  
34. 100 mm  
35. 100 mm  
36. 100 mm  
37. 100 mm  
38. 100 mm  
39. 100 mm  
40. 100 mm  
41. 100 mm  
42. 100 mm  
43. 100 mm  
44. 100 mm  
45. 100 mm  
46. 100 mm  
47. 100 mm  
48. 100 mm  
49. 100 mm  
50. 100 mm  
51. 100 mm  
52. 100 mm  
53. 100 mm  
54. 100 mm  
55. 100 mm  
56. 100 mm  
57. 100 mm  
58. 100 mm  
59. 100 mm  
60. 100 mm  
61. 100 mm  
62. 100 mm  
63. 100 mm  
64. 100 mm  
65. 100 mm  
66. 100 mm  
67. 100 mm  
68. 100 mm  
69. 100 mm  
70. 100 mm  
71. 100 mm  
72. 100 mm  
73. 100 mm  
74. 100 mm  
75. 100 mm  
76. 100 mm  
77. 100 mm  
78. 100 mm  
79. 100 mm  
80. 100 mm  
81. 100 mm  
82. 100 mm  
83. 100 mm  
84. 100 mm  
85. 100 mm  
86. 100 mm  
87. 100 mm  
88. 100 mm  
89. 100 mm  
90. 100 mm  
91. 100 mm  
92. 100 mm  
93. 100 mm  
94. 100 mm  
95. 100 mm  
96. 100 mm  
97. 100 mm  
98. 100 mm  
99. 100 mm  
100. 100 mm



1. 100 mm BRETTET  
2. 100 mm  
3. 100 mm  
4. 100 mm  
5. 100 mm  
6. 100 mm  
7. 100 mm  
8. 100 mm  
9. 100 mm  
10. 100 mm  
11. 100 mm  
12. 100 mm  
13. 100 mm  
14. 100 mm  
15. 100 mm  
16. 100 mm  
17. 100 mm  
18. 100 mm  
19. 100 mm  
20. 100 mm  
21. 100 mm  
22. 100 mm  
23. 100 mm  
24. 100 mm  
25. 100 mm  
26. 100 mm  
27. 100 mm  
28. 100 mm  
29. 100 mm  
30. 100 mm  
31. 100 mm  
32. 100 mm  
33. 100 mm  
34. 100 mm  
35. 100 mm  
36. 100 mm  
37. 100 mm  
38. 100 mm  
39. 100 mm  
40. 100 mm  
41. 100 mm  
42. 100 mm  
43. 100 mm  
44. 100 mm  
45. 100 mm  
46. 100 mm  
47. 100 mm  
48. 100 mm  
49. 100 mm  
50. 100 mm  
51. 100 mm  
52. 100 mm  
53. 100 mm  
54. 100 mm  
55. 100 mm  
56. 100 mm  
57. 100 mm  
58. 100 mm  
59. 100 mm  
60. 100 mm  
61. 100 mm  
62. 100 mm  
63. 100 mm  
64. 100 mm  
65. 100 mm  
66. 100 mm  
67. 100 mm  
68. 100 mm  
69. 100 mm  
70. 100 mm  
71. 100 mm  
72. 100 mm  
73. 100 mm  
74. 100 mm  
75. 100 mm  
76. 100 mm  
77. 100 mm  
78. 100 mm  
79. 100 mm  
80. 100 mm  
81. 100 mm  
82. 100 mm  
83. 100 mm  
84. 100 mm  
85. 100 mm  
86. 100 mm  
87. 100 mm  
88. 100 mm  
89. 100 mm  
90. 100 mm  
91. 100 mm  
92. 100 mm  
93. 100 mm  
94. 100 mm  
95. 100 mm  
96. 100 mm  
97. 100 mm  
98. 100 mm  
99. 100 mm  
100. 100 mm

1. 100 mm BRETTET  
2. 100 mm  
3. 100 mm  
4. 100 mm  
5. 100 mm  
6. 100 mm  
7. 100 mm  
8. 100 mm  
9. 100 mm  
10. 100 mm  
11. 100 mm  
12. 100 mm  
13. 100 mm  
14. 100 mm  
15. 100 mm  
16. 100 mm  
17. 100 mm  
18. 100 mm  
19. 100 mm  
20. 100 mm  
21. 100 mm  
22. 100 mm  
23. 100 mm  
24. 100 mm  
25. 100 mm  
26. 100 mm  
27. 100 mm  
28. 100 mm  
29. 100 mm  
30. 100 mm  
31. 100 mm  
32. 100 mm  
33. 100 mm  
34. 100 mm  
35. 100 mm  
36. 100 mm  
37. 100 mm  
38. 100 mm  
39. 100 mm  
40. 100 mm  
41. 100 mm  
42. 100 mm  
43. 100 mm  
44. 100 mm  
45. 100 mm  
46. 100 mm  
47. 100 mm  
48. 100 mm  
49. 100 mm  
50. 100 mm  
51. 100 mm  
52. 100 mm  
53. 100 mm  
54. 100 mm  
55. 100 mm  
56. 100 mm  
57. 100 mm  
58. 100 mm  
59. 100 mm  
60. 100 mm  
61. 100 mm  
62. 100 mm  
63. 100 mm  
64. 100 mm  
65. 100 mm  
66. 100 mm  
67. 100 mm  
68. 100 mm  
69. 100 mm  
70. 100 mm  
71. 100 mm  
72. 100 mm  
73. 100 mm  
74. 100 mm  
75. 100 mm  
76. 100 mm  
77. 100 mm  
78. 100 mm  
79. 100 mm  
80. 100 mm  
81. 100 mm  
82. 100 mm  
83. 100 mm  
84. 100 mm  
85. 100 mm  
86. 100 mm  
87. 100 mm  
88. 100 mm  
89. 100 mm  
90. 100 mm  
91. 100 mm  
92. 100 mm  
93. 100 mm  
94. 100 mm  
95. 100 mm  
96. 100 mm  
97. 100 mm  
98. 100 mm  
99. 100 mm  
100. 100 mm



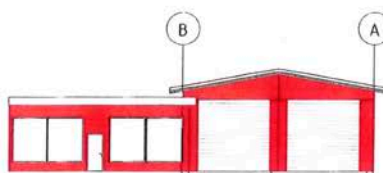


***Kun denne delen vi skal endre taket.***

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



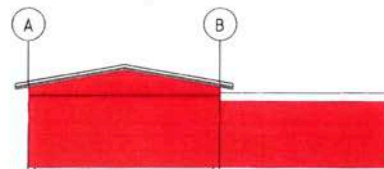
Fasade Vest  
1:200



Fasade Nord  
1:200



Fasade Øst  
1:200



Fasade Sør  
1:200



No.	Description	Date

Gantic

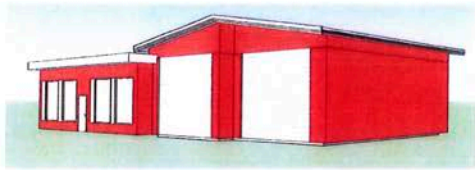
Gnr 55 brn 74

Fasader

Project number	00-0000
Date	06.02.2011
Drawn by	Author
Checked by	Checker

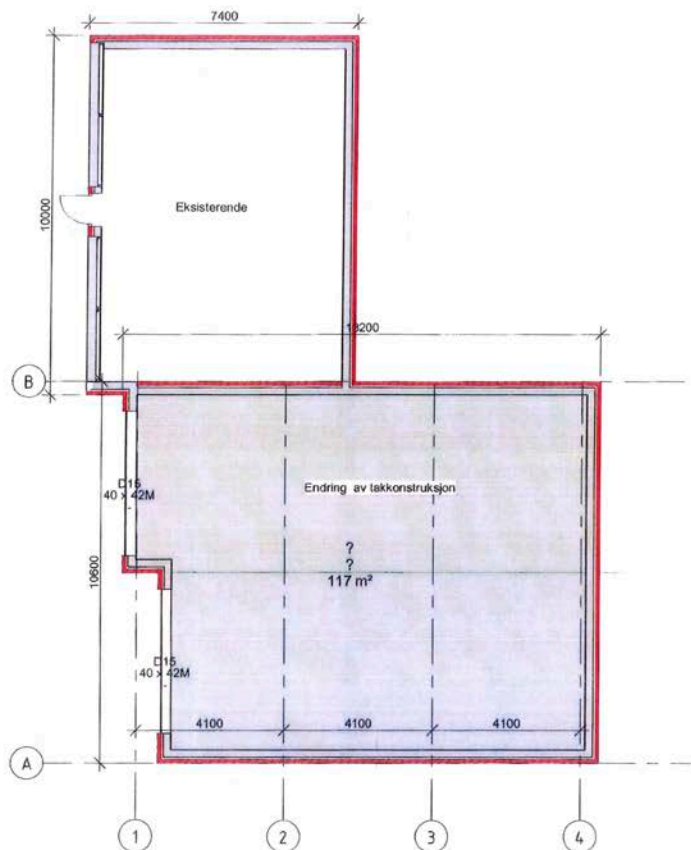
A13

Scale 1:200



3D View 3

Grunnflate  
1 : 100



No.	Description	Date

Gantic

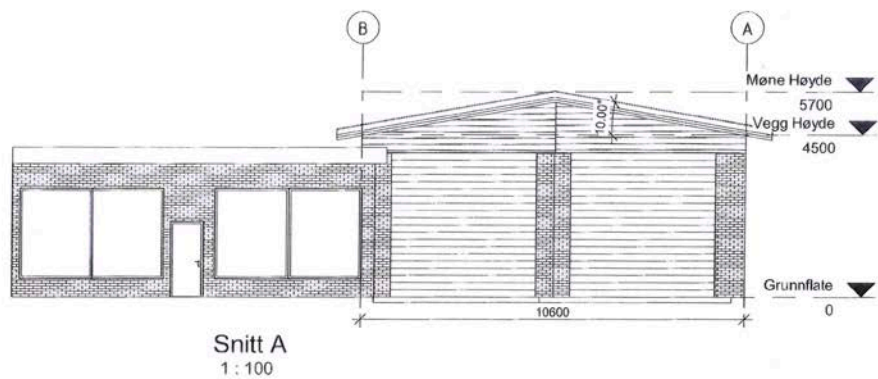
Gnr 55 brn 74

Plantegning

Project number	00-0000
Date	06.02.2011
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A113

Scale 1 : 100



No.	Description	Date

Gantic

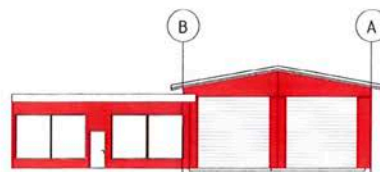
Gnr 55 brn 74

Snitt-A

Project number	00-0000	<b>A1113</b>
Date	06.02.2011	
Drawn by	Christopher A	
Checked by	Checker	
Scale		1 : 100



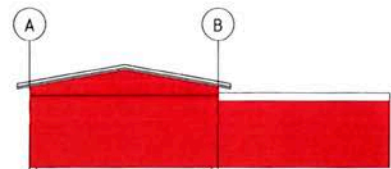
Fasade Vest  
1 : 200




Fasade Nord  
1 : 200



Fasade Øst  
1 : 200

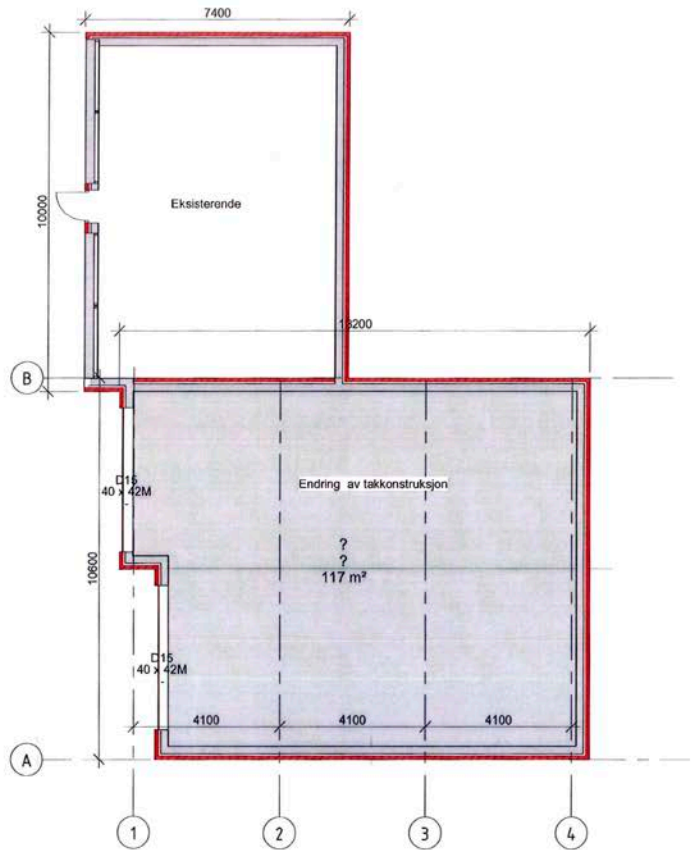


Fasade Sør  
1 : 200

 <p><b>S. Andersen</b> <b>BLIKK og TAKSERVICE as</b> 2770 JAREN Tlf. 61 32 75 50 FAX 61 32 75 55</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>Description</th> <th>Date</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	No.	Description	Date																						<p>Gantic</p> <p>Gnr 55 brn 74</p>	<p>Fasader</p> <table border="1"> <tr> <td>Project number</td> <td>00-0000</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>A13</b></td> </tr> <tr> <td>Date</td> <td>06.02.2011</td> </tr> <tr> <td>Drawn by</td> <td>Author</td> </tr> <tr> <td>Checked by</td> <td>Checker</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Scale</td> <td>1 : 200</td> </tr> </table>	Project number	00-0000	<b>A13</b>	Date	06.02.2011	Drawn by	Author	Checked by	Checker	Scale		1 : 200
	No.	Description	Date																																				
Project number	00-0000	<b>A13</b>																																					
Date	06.02.2011																																						
Drawn by	Author																																						
Checked by	Checker																																						
Scale		1 : 200																																					



3D View 3



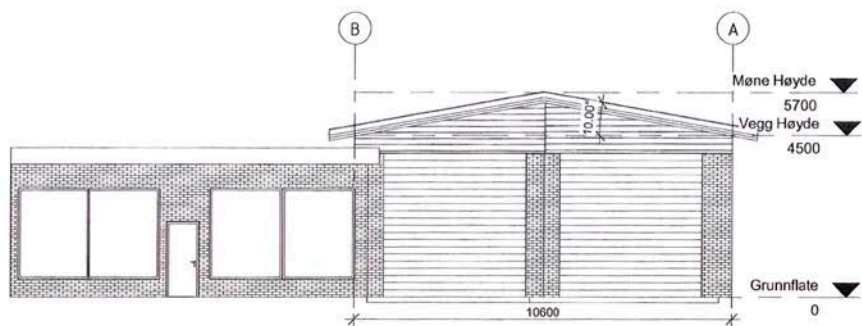
Grunnflate  
1 : 100

**S. Andersen**  
**BLIKK og TAKSERVICE as**  
2770 JAREN  
Tlf. 61 32 75 50 FAX 61 32 75 55

No.	Description	Date

Gantic  
Gnr 55 brn 74

Plantegning		A113
Project number	00-0000	
Date	06.02.2011	
Drawn by	Author	
Checked by	Checker	
Scale	1 : 100	



Snitt A  
1:100


  
**S. Andersen**  
**BLIKK og TAKSERVICE as**  
 2770 JAREN  
 Tlf. 61 32 75 50 FAX 61 32 75 55

No.	Description	Date

Gantic		Snitt-A	
Gnr 55 brn 74		Project number 00-0000	A1113
		Date 06.02.2011	
		Drawn by Christopher A	
		Checked by Checker	
		Scale	1:100



Vigga Bygg AS  
Postboks 85  
2714 JAREN

**Deres ref./deres dato:** /12.08.2014      **Vår ref.:** 2014/1404/ODRI      **Arkivkode:** 55/74      **Dato:** 10.09.2014

**Tillatelse til endring av takkonstruksjon på næringsbygg på gnr./bnr. 55/74, Fetveien 1194 - Tiltakshaver: Havstraumar Holding AS**

Fet kommune viser til søknad datert 12.08.2014 fra Viggo Bygg AS på vegne av Havstraumar Holding AS om tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 til endring av takkonstruksjon på næringsbygg på ovennevnte eiendom.

Enheten Samfunn og næring behandler denne saken etter myndighet tildelt enheten i kommunens delegeringsbestemmelser.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen gnr. 55, bnr. 74 er utlagt til erverv i kommuneplanens arealdel.

**Uttalelse fra annen myndighet:**

Etter telefonsamtale med Statens vegvesen og undertegnede så er det ikke vegvesenet's interesser berørt av tiltaket.

**Vedtak:**

I medhold av pbl § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden datert 12.08.2014 fra Havstraumar Holding AS om endring av takkonstruksjon på næringsbygg på gnr. 55, bnr. 74. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker innsende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen. Dokumentasjon i samsvar med pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens kapittel 8 skal vedlegges. Kommunen vil utstede ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket når den har mottatt søknaden med nødvendig dokumentasjon.
2. Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretakene skal påse at arbeidene blir gjennomført og kontrollert i henhold til krav og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder vilkårene i denne tillatelsen.

---

<b>Postadresse:</b> Postboks 100 1901 Fetsund	<b>Besøksadresse:</b> Rådhuset, Kirkeveien 85	<b>Organisasjonsnr.:</b> <b>Internett:</b> <b>E-post:</b>	964 949 115 www.fet.kommune.no postmottak@fet.kommune.no	<b>Telefon:</b> <b>Dir. tlf:</b> <b>Telefaks:</b>	63 88 61 00 63 88 62 75 63 88 44 05
---	---	---	--	---	---

**Bortfall av tillatelse:**

Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

**Klagerett:**

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser. Tillatelsen kan derfor påklages av sakens parter eller av andre med rettslig klageinteresse til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, se vedlagte melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

**Saksbehandlingsgebyr:**

Etter Fet kommunes gebyrregulativ for arbeider etter plan- og bygningsloven plikter den som får utført tjenester etter regulativet å betale saksbehandlingsgebyr til kommunen. Det totale byggesaksgebyret for Samfunn og nærings behandling av denne saken fremgår av fakturagrunnlaget, som er vedlagt dette brevet. Faktura for det totale byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver, som er ansvarlig for gebyrbetalingen. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

**Andre opplysninger:**

Varsling av andre berørte etater (E-verk, vannverk, avløpsverk, televerk, kabelselskap m.v.) for eventuell lednings- og/eller kabelpåvisning er tiltakshavers ansvar.

**Samfunn og næring**

Arne Felumb  
Fagsjef byggesak

Odd Arild Riise  
Avdelingsingeniør

**Vedlegg:**

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

**Kopi til:**

Tiltakshaver, vedlagt fakturagrunnlaget for det totale byggesaksgebyret.

Herr Mads Wigernes  
Gan p.å.

Nedenfor følger en utskrift av Fet bygningsråds  
forhandlingsprotokoll fra møte den 6. juli d.å.:

Sak nr.62. Vaskehall på gnr.55 bnr.30.

Byggeanmeldelse og tegninger fra herr Mads  
Wigernes , som melder at det aktes oppført en ny vaskehall til den  
bestående bensinstasjon på gnr.55 bnr.30 ved Fjellsrud.

Enstemmig vedtak: Byggeanmeldelsen godkjennes og tillatelse til  
oppføringen av vaskehallen etter tegningene gis. Det er en forutsetning  
at Akershus Fylkes Veivesen ikke har noe å bemerke til plasseringen av  
vaskehallen. Forøvrig må alt arbeide utføres etter forskriftene av  
godkjent ansvarshavende.-

-----  
Riktig utskrift bekreftes.

Den godkjente byggeanmeldelse m.v. fåes utlevert på herredskassererens  
kontor mot innbetaling av gebyret for behandling og tilsyn.

Fet kommune, bygningssjefen, den 7.juli 1960

Olav Dugstad

NB. Avdelingsing. Paulsen opplyser over telefonen idag at vaske-  
hallen må avtrappes med 1.meter i forhold til den bestående  
smørehall.

1900 FETSUND,

Gan Autosenter & Sport,  
v/Kjell Bjerke,  
1903 GAN.

Bygningsrådssak 20/81.

SØKNAD DATERT 12/1-81 OM DIV. OMBYGNINGSARBEIDER PÅ NOROL  
STASJONEN, FJELDSRUD, GNR. 55 BNR. 30.

Arbeidet består i div. ominnredningsarbeider av salgslokale slik  
at det kan bli innredet et spise/hvilerom. Det skal dessuten inn-  
settes nytt vindu på fasade syd/øst.  
Naboer anses unødvendig.  
Arbeidet utføres av byggherren.

VEDTAK:

Tillatelse til omsøkte ombygningsarbeider gis i samsvar med søknad .  
Lov og forskrifter må følges.  
Vedtaket er fattet med hjemmel i bygningslovens § 14 nr. 2.

FET KOMMUNE, bygningssjefen, den 2/2-1981

Karl A. Bjølgerud.

Terje Oterholt  
ing.









# Nabolagsprofil

Fetveien 1194

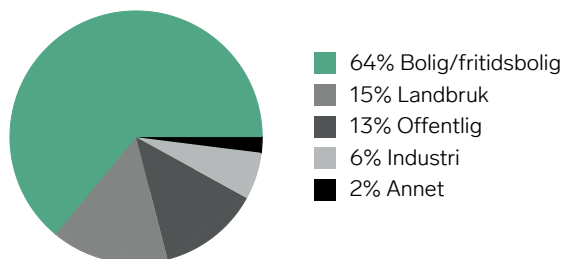
## Lokal transport

 Fjellsrud Linje 480, 490	1 min  0 km
 Svimek Linje 480, 490	3 min  0.3 km
 Svingen stasjon Linje R14	9 min  7.3 km
 Sørumsand stasjon Buss, tog	18 min  14.9 km
 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	19 min  15.5 km

## Transport for lengre reiser

 Lillestrøm stasjon Linje FLY1	19 min  15.5 km
 Vittenberg Linje FB9	23 min  18.6 km
 Strømsbergveien Linje FB9	24 min  19 km
 Oslo Gardermoen	41 min 

## Byggmasse i området



## Ladepunkt for el-bil

 Dalen Skole tjenesteparkering - Lillest... 1 min 
 Dalen barnehage - Lillestrøm Kommu... 2 min 



## Gateparkering

Lett 79/100



## Trafikk

Lite trafikk 68/100



## Serveringstilbud

Bra 36/100

Området har blitt vurdert av 55 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Dalen Skole	34
Dalen SFO	20
Gan Mat AS	17
Osmo Bygg AS	13
Transport-Logistikk Zietal AS	8
Ove Schreckenberger	7
VF Elektro AS	5
Roger's Gjerdeservice AS	4
Teknisk Isolatør AS	4
Sunde Skumplast AS	3
Wajahat Tassadiq	3
Aas Salmakeri	3
MRH AS	2
Jony Med AS	1
Gan Transport AS	1

## Treningscenter

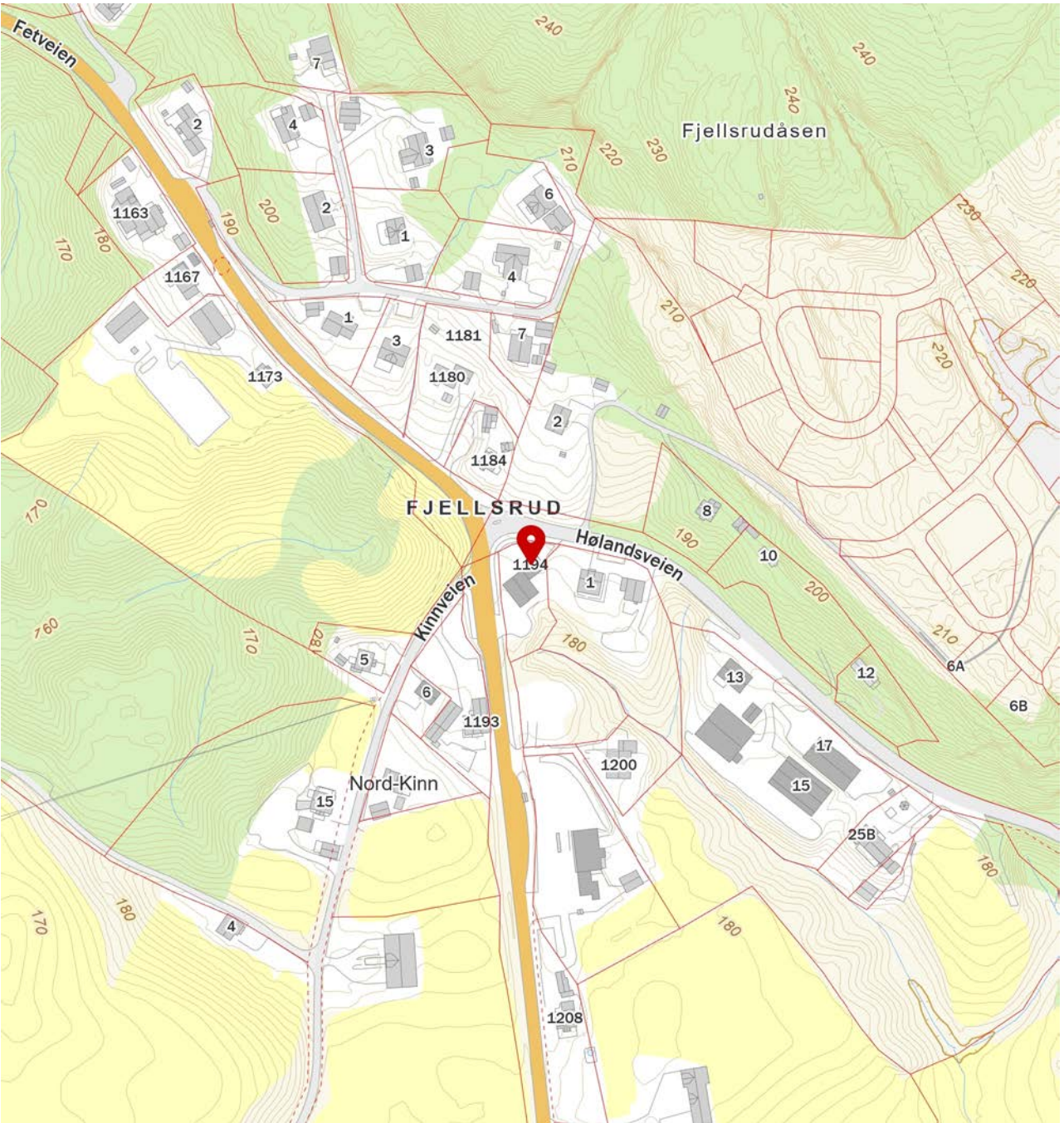
 Spenst Fetsund	10 min 
 Trento Sørumsand	18 min 

## Dagligvare

Joker Gan PostNord, søndagsåpent	2 min  0.2 km
-------------------------------------	---



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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: 23-0030/26

Adresse: Fetveien 1194, 1903 GAN, gnr. 455, bnr. 74 i  
Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)