PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

TREVALIGLIA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører -

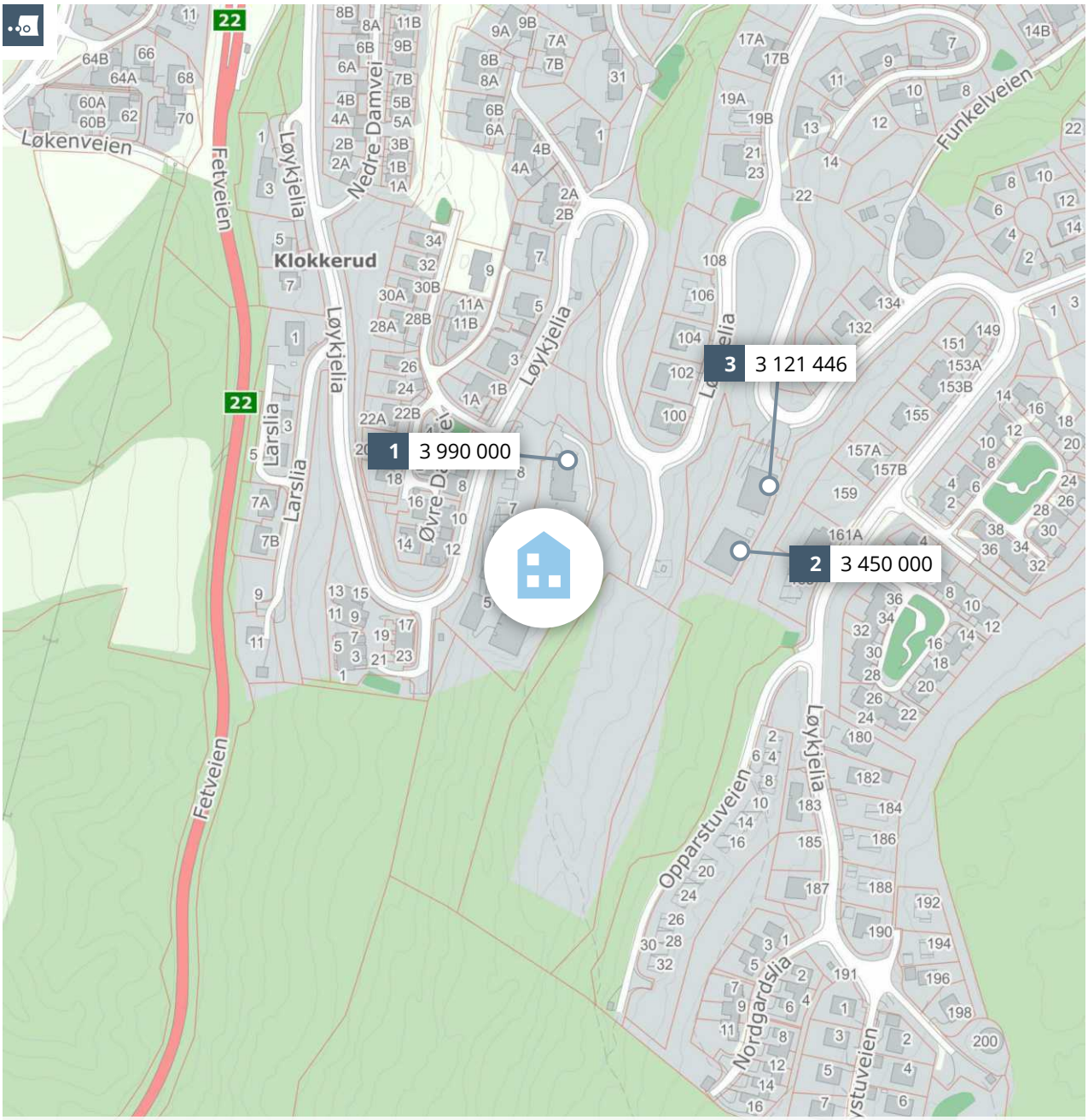
Info fra Lillestrøm kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering og reseksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TREVALIGLIA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 18.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Steinar Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trevaliglia 3, 1900 FETSUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 439 BNR 209 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Heia

Verdivurdert til

2 900 000

0	2 900 000	70 732
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	3 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	2 260
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trevaliglia 1 57 m² 2020 2. etg 1 sov	23.09.2022	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**70 000**
2 Vangsjordet 2 52 m² 2021 1. etg 1 sov	22.09.2023	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**66 346**
3 Vangsjordet 1 39 m² 2021 1. etg 1 sov	07.10.2025	2 990 000	**3 050 000**	71 446	3 121 446	**80 037**

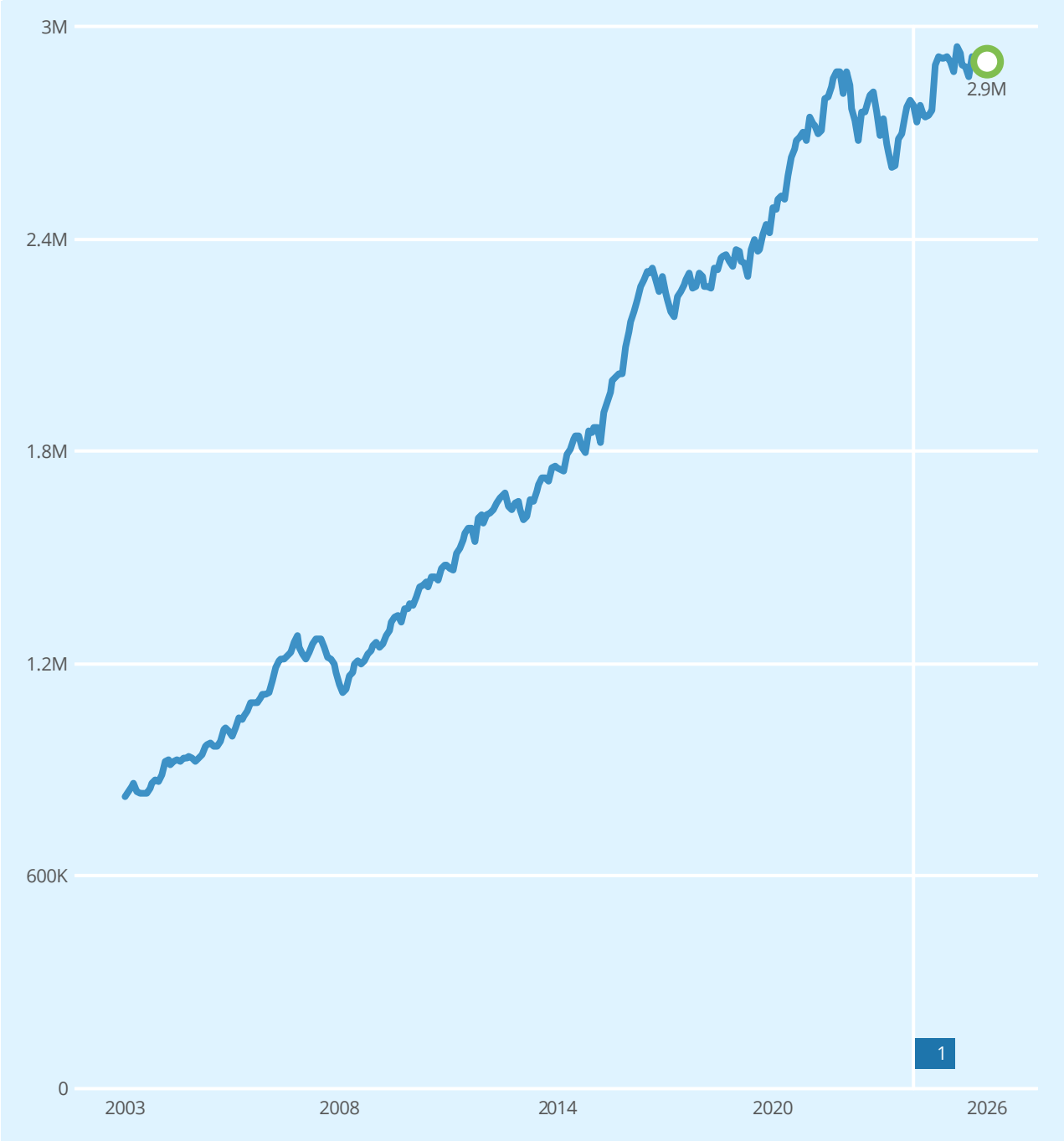
Dette er en lys og moderne 2-roms leilighet beliggende i 2. etasje i det populære boligprosjektet Horisont på Løkenåsen i Fetsund. Leiligheten er helt ny og har en gjennomtenkt planløsning som utnytter arealet svært godt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og innbydende atmosfære. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen. Prosjektet er kjent for sine gode solforhold og flotte utsiktsforhold over nærområdet og mot Lillestrøm. Horisont er utviklet med fokus på moderne bokomfort, enkel hverdag og lave vedlikeholdsbehov. Bygget har heis, tilhørende sportsbod og garasjeanlegg. Dette gjør leiligheten godt egnet både for førstegangskjøpere, pendlere og de som ønsker en enklere boligtilværelse.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1900 FETSUND nå

31
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 613 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i 1900 FETSUND siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4.1M
4.0M
3 965 000 Salgspris i snitt
3 883 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 561 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd
70 732 Prevaliga 3 Totalpris 2 900 000

63 473 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260231
Addresse	Trevaliglia 3		
Postnr.	1900	Sted	FETSUND
Selgers navn	EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS		
Selgers navn	Eivind Hestekind		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Nybygg som sto ferdig første kvartal 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger MB, ferdigattest søkes da de fire fremste husene er ferdige.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten er å anse som nybygg, i dette tilfeller gjelder vanlige reklamasjonsrutiner iht til Bustadsoppføringsloven

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.06.2026

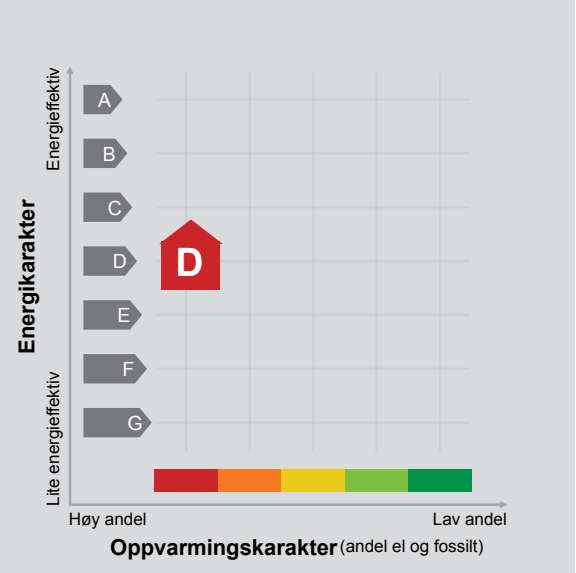
Signert av *Eivind Hestekind*

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	B3 Trevaliglia 3 1900 Fetsund
Antall registrerte enheter	27
Postnummer	1900
Sted	FETSUND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	439
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300747828
Merkenummer	Energiattest-2025-193821
Dato	28.11.2025
Innmeldt av	Optihus AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	1510
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (27)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trevaliglia 3	300747828	H0101	2	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0102	3	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0103	4	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0104	5	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0105	6	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0201	7	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0202	8	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0203	9	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0204	10	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0205	11	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0301	12	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0302	13	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0303	14	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0304	15	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0305	16	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0401	17	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0402	18	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0403	19	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0404	20	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0405	21	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0501	22	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0502	23	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trevaliglia 3	300747828	H0503	24	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0504	25	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0505	26	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0601	27	0	
Trevaliglia 3	300747828	H0602	28	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	769 m²
Areal tak	266 m²
Areal gulv	266 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	454 m²
Oppvarmet BRA	1 510 m²
Totalt BRA	1 510 m²
Oppvarmet luftvolum	3 958 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	10,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.10.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,74
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,70
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Optihus AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	93,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	179 766 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	126 020 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	179 766 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	179 766 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	179 766 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

KAPITTEL 3: TEKNISK BESKRIVELSE

Generelt
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. I prosjektet er TEK 17 lagt til grunn. Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospekt kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. sjaktføringer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

FDV
Det leveres til styret i sameiet en digital FDV (forvaltnings- drifts- og vedlikeholds instruks) for leiligheter og fellesarealer. Hver enkelt boligkjøper vil motta en brukermanual for sin leilighet, som leveres digitalt og/eller i ringperm.

Utomhus
Utomhusarealer opparbeides iht. kommunens krav og retningslinjer og leveres med noe plen, beplantning og lekeutstyr. Utomhusplaner og illustrasjoner er kun veiledende, og er ment for å danne et inntrykk av arealene. På illustrasjoner vises gjerne fullt utvokste trær og busker, men ved ferdigstillelse leveres trær og busker som unge og nyplantede.

Bygning
Bygningen utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017. Garasjeanlegget utføres i betong. Leilighetene fabrikkbygges og kompletteres deretter på byggeplass, og dette vil i enkelte leiligheter gi synlige overgangslister i tak, vegger og gulv. Alternativt vil leilighetene bli plassbygget. Innvendige flater er av gips og utvendige flater er av tre og fasadeplater. Tak over boliger og parkeringsområde tekkes med membraner tilegnet formålet.

Innvendige gulv
I leilighetene er det 14 mm en-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv i alle rom, unntatt bad. I rom med parkett leveres gulvlister som MDF med overflate tilpasset gulvfarge. På gulv på bad og WC legges det mørke grå keramiske fliser, størrelse 10x10 cm.

Innvendige vegger
På alle innvendige vegger unntatt bad legges det gips, helsparklet eller sparklet og påført strietapet og malt. På bad er det hvite keramiske fliser på vegg, ca. 20x40cm.

Himlinger (innvendige tak)
Alle himlinger i boligen er i trekonstruksjon med gips, sparklet, eventuelt påført strie og malt. Alternativt malt betongoverflate med synlige v-fuger.

Innvendig takhøyde
Innvendig takhøyde er ca. 2,55 meter. I områder for tekniske føringsveier for ventilasjon etc. vil enkelte innkassinger og nedforede himlinger forekomme. Dette vil redusere takhøyden i disse områdene til ca. 2,2 meter

Dører og vinduer
Det leveres ferdig overflatebehandlede dører og vinduer i tre eller kompositt med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.

Bad
På bad leveres baderomsinnredning i henhold til tegninger (ved detaljprosjektering kan det bli noe endrede størrelser på underskap). Det leveres servant m/ ettgreps servantbatteri, og speilskap med belysning.

Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjslange, håndusj og dusjstang. Dusjvegger i glass. Toalett er veggmontert i hvitt porselen på innebygget eller utenpåliggende sisterne (type/kvalitet er Oras/Grohe/Geberit eller tilsvarende). Toalettsetet har soft close. Det leveres downlights i himling med dimmer på bad.

Det er avsatt plass, og levert røropplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Utstyr kjøkken
Kjøkkeninnredning leveres med hvitmalte glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det leveres ikke hvitevarer, men dette kan bestilles som tilvalg. Avtrekksvifte med kullfilter er montert i overskap. Det tas forbehold om at det ikke er hylleplass enkelte steder i overskapene over 2,2 meter høyde, på grunn av føringsveier for ventilasjon.

Garderobeinnredning
Det er avsatt plass til minimum 1 løpemeter med skap per seng. I noen leilighetsvarianter kan områdene være plassert i tilstøtende/andre rom, eventuelt kan garderobeløsningen bestå av klesbod (walk-in-closet) i stedet for skap. Se tegninger av planløsninger på de forskjellige leiligheter. Ingen klesskap som fremkommer på salgstegninger, medfølger.

Diverse utstyr
Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter. Det leveres brannvarslingsanlegg i.h.t. brannforskriftene.

Ventilasjon
Balansert ventilasjonsanlegg plasseres fortrinnsvis i himling over bad eller gang, eller i bod. Friskluft føres til stue og soverom, mens avtrekk kan gjøres fra kjøkken og bad. Det leveres Flexit eller tilsvarende ventilasjonsaggregat.

Sanitær
Det leveres røropplegg for vaskemaskin / tørketrommel på bad (forutsetter kondenstørketrommel).

Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken. På eventuelle betongoverflater vil det være synlige installasjoner. Elektroinstallasjoner leveres etter Nek 400.

Oppvarming
Oppvarming med viftekonvektor type Eveco Carisma Fly eller tilsvarende. Konvektoren driftes av vannbåren varme fra en felles el-/fyringskjele plassert i teknisk rom i kjelleren. På bad leveres det elektrisk gulvvarme.

TV/internett
Leilighetene leveres med innebygde kabelrør for TV og internett med uttak i stue, klar til bruk. Det inngås før innflytting en fellesavtale (kvantumsrabatt) mellom sameie og kabelselskap, med inntil 5 års bindingstid til signalleverandør. Månedlige kostnader til denne grunnpakken er inntatt i stipulerte felleskostnader. I tillegg til grunnpakken kan hver enkelt beboer etter innflytting bestille større båndbredde og TV-kanaler.

ROM	GOLV	VEGGER	TAK
Atkomst og trapper/ svalganger	Svalganger og trapper av tre, betong el. stål, med tilpasset rekkverk.	Trekledning og/eller fasade-plater. Åpen hovedtrappe-løsning med tak og vertikale spiler av tre. Rømningstrapp leveres som spiraltrapp i stål med rekkverk.	Trekledning, betong-fiberplater (eller tilsvarende) eller betong.
Stue	Gulv 14 mm 1-stavs parkett eik hvitpigmentert. Gulvlister hvitmalt eller foliert MDF tilpasset gulvfarge.	Trevegger m/gips, helparklet eller sparklet og påført strie-tapet og malt. Ferdig overflate-behandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.	Betongoverflate (med synlige v-fuger) eller Trekonstruksjon m/gips, sparklet, eventuelt påført strie, og malt.
Kjøkken	Som stue.	Som stue.	Som stue.
Entre/VF	Som stue.	Som stue.	Som stue. Nedforede himlinger minimum høyde 2200 mm.
Bod innvendig (dersom levert)	Som stue.	Som stue.	Som stue. Åpne anlegg eller nedforede himlinger må påregnes (minimum høyde 2200mm).
Soverom	Som stue.	Som stue.	Som stue.
Bad	Membran og mørk grå, keramiske fliser 10x10cm.	Membran og hvite keramiske fliser, ca. 20x40cm.	Som stue. Nedforede himlinger må påregnes, minimum høyde 2200 mm.
Garasjekjeller	Asfalt/ grusgrøfter/ betong/ betongheller	Ubehandlet betong.	Ubehandlet betong. Åpne tekniske føringer
Sportsboder	Støvbundet betong eller tredekke.	Støvbundet betong, ubehandlet gips, netting-vegger eller tilsvarende, med sylinderlås eller klargjort for hengelås.	Støvbundet betong, ubehandlet gips, eller tilsvarende.
Tekniske rom, etc.	Støvbundet betong.	Betongvegger, eller lettvegger i tre eller stål med gips, støv-bundet. Dør med lås.	Støvbundet betong, ubehandlet gips, eller tilsvarende.

ELEKTRO	SANITÆR/VARME	VENTILASJON	ANNET
Iht. NEK 400.			Det kan bli synlige eller delvis synlige taknedløp/takrenner.
Iht. NEK 400/forskrifter. Takpunkt med bryter. TV/datapunkt i stue.	Radiatorer eller annen varmekilde.	Balansert ventilasjon iht. forskriftskrav.	Det må påregnes synlige kanalkasser eller nedforede soner i himlinger i forbindelse med ventilasjon/ tekniske føringer.
Iht. NEK 400. Uttak for hvert faste el.utstyr (kjøl, ovn, osv.). Komfyrvakt. Takpunkt med bryter.	Nedfelt oppvask-kum m/ett-greps armatur. Lekkasjevakt. Opplegg for oppvaskmaskin.	Kjøkkenventilator med kullfilter.	Standard kjøkkeninnredning har hvite fronter og grå/sort laminat benkeplate. Hvitevarer inngår ikke i standard leveranse, men kan leveres som tilvalg.
Iht. NEK 400. Downlights med dimmer. Ringeklokke.			
ht. NEK 400. Takpunkt med bryter. Ett dobbeltstikk.			
Iht. NEK 400. Takpunkt m. bryter.		Som stue.	
Iht. NEK 400. Uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Downlights med dimmer. Lysarmatur eller spotter over speil m/dobbelstikk. Gulvvarme.	Ettgreps servantbatteri. Termo-statbatteri til dusj. Dusjvegger. Vegghengt WC med softclose toalettsete. Røropplegg til vaskemaskin.	Balansert ventilasjon med avtrekk.	Hvit baderomsinnredning med servant, skap med skuffer og speilskap.
Åpent anlegg iht. forskrifter.	Slokkevann iht. forskrifter.	Iht. forskrifter.	Tilrettelagt for lading av elbil. Uoppvarmet parkeringsareal.
Åpent anlegg iht. forskrifter.	Iht. forskrifter.	Iht. forskrifter.	
Åpent anlegg iht. forskrifter.	Iht. forskrifter.	Iht. forskrifter.	

Tegninger av tekniske anlegg
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger, sjakter og innkassinger for fremføring av ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og rør-installasjoner.
Inngangsforhold
Hovedadkomst med heis og åpen hovedtrappeløsning med tak og vertikale spiler. Ved inngangsparti blir det levert postkasseanlegg. Heis direkte opp fra parkeringskjeller til alle etasjer.
Felles utebelysning vil eies og vedlikeholdes av sameiet.

Parkeringsplan
Prosjektet har parkeringsanlegg i underetasje, med adkomst via innkjøring, trapp og heis. Underlaget i parkeringsområdet er asfalt, betong eller betongheller, med eventuelle grusgrøfter eller andre dreneringer. Vegger og himling i ubehandlet gips eller støvbundet betong. Laveste frie etasjehøyde er 2,10 meter.

Porttelefon
Det monteres ringetablå ved hoved-inngangsparti med automatisk låsåpner. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

Forbehold
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at den generelle standard forringes.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av parkeringsplasser og boder.

KAPITTEL 4: ROMSKJEMA

Se eget oppslag

KAPITTEL 5 : TILVALG OG INNREDNING OG STILGUIDE

Fordelen med en ny bolig er at en kan velge farger, stil og tilpasninger slik at leiligheten blir slik du ønsker. Dine valg kan tilpasses de møblene du allerede har, eller kanskje du har tenkt til å endre stil til mer moderne, eller kanskje den mer klassiske stilen.



Velg din stil
Til boligene har erfarne interiørdesignere utarbeidet en gjennomtenkt stilguide med fire ulike design for leilighetene. De ulike design har forskjellige farger på vegger og innredninger. De ulike Interiørstilene skaper et helhetlig resultat hvor alle farger, materialer og former skal passe sammen å skape ett harmonisk og varig hjem.

«Horisont Stilguide» finner du fire ulike interiørstiler.

- Standard - Klassisk
- Eng
- Åker
- Skog

«Horisont Stilguide» fås som vedlegg ved å kontakte selger.



Hvitevarer
Det kan leveres integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr, koketopp m.m.



Solskjerming
Vi framforhandler en avtale med lokal leverandør som leverer solskjerming i en tilpasset utførelse som samsvarer med byggets eksteriør og arkitektur. Solskjermingen kan f.eks. være SCREEN, som er en utvendig rullegardin som stopper solvarmen og en del av lyset, men som gir deg mulighet til å se ut. Monteringen av avskjermingen kan i tilfelle skje etter overtakelse av boligen, og du kjøper direkte fra avskjermingsleverandør. Det vil av estetiske grunner bli vedtektsfestet i sameiet at all utvendig solavskjerming skal være av samme type.

Etter at kjøpekontrakt er signert og det er inngått kontrakt med entreprenør, vil vi sende ut prisliste på forskjellige konkrete endringer som kan gjøres.

Bildene er kun illustrasjoner

Trevaliglia 3

SKOLER

Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	18 min 1.7 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	5 min 2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 10.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 10.7 km

SPORT

Kringen lek og idrettsplass	16 min
Riddersand	19 min
Spenst Fetsund	6 min
Trento Sørumsand	14 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	14 min
Fokus Butikksenter	14 min
Boots apotek Fetsund	6 min
Fetsund Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klokkerud Linje 480, 490	9 min 0.8 km
Svingen stasjon Linje R14	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 2.3 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år... 146 barn	6 min 2.5 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Joker Løkenåsen	13 min
Spar Fetsund	6 min

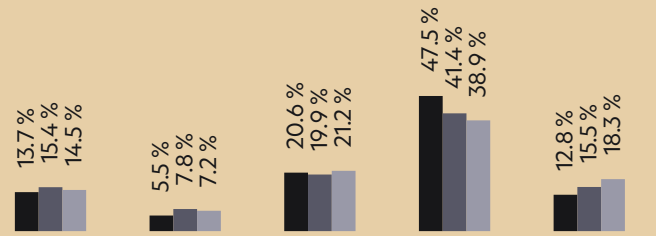
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

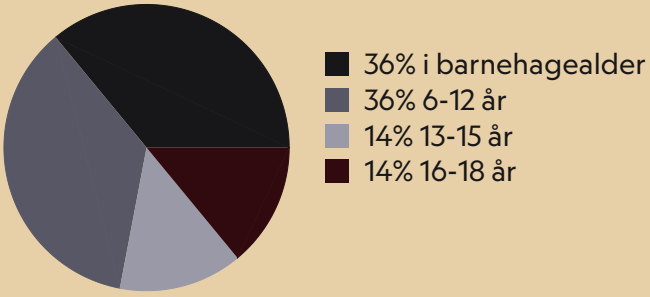
Joker Løkenåsen	13 min
Spar Fetsund	6 min

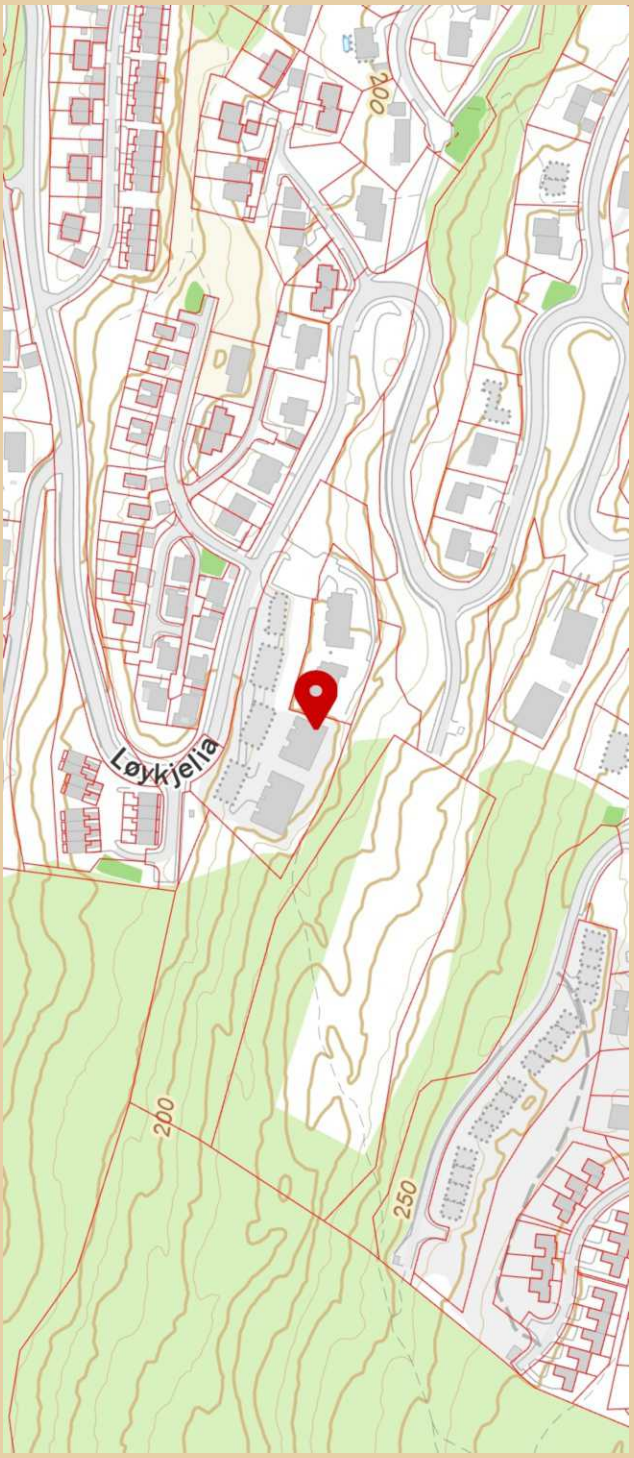
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heia	218	116
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Boligopplysninger:

Horisont Løkenåsen Sameie		**Vår ref.:**	863/9
Trevaliglia 3		**Type:**	Eierseksjonssameie
1900 FETSUND		**Eiere:**	Eiendomsgruppen Oslo As
Organisasjonsnr:	936 417 264	**Seksjonsnr:**	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 260**

Felleskostnader:	à konto brensel	630
	Felleskostnader flatt fordelt	401
	Tillegg bredbånd	439
	Felleskostnader	790

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristian Lindås

Adresse: Rådhusvegen 29A

Postnr/-sted: 2066 JESSHEIM

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 439/209

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	42
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig - ikke tilknyttet (E

Boligopplysninger:

Horisont Løkenåsen Sameie	**Vår ref.:**	863/9
Trevaliglia 3	**Type:**	Eierseksjonssameie
1900 FETSUND	**Eiere:**	Eiendomsgruppen Oslo As
Organisasjonsnr: 936 417 264		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

HORISONT LØKENÅSEN SAMEIE

Org.nr. 936 417 264

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Horisont Løkenåsen Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 77 eierseksjoner på eiendommen gnr. 439, bnr. 209 i Lillestrøm kommune. 76 seksjoner er seksjonert til boligformål mens 1 seksjon er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes bruksareal. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener næringsarealet.
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Næringsseksjonen består av parkeringskjeller. Eier av næringsseksjonen har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING OG BODER

Parkering

Næringsseksjon 1 består av parkeringsplasser i kjeller. Eier av næringsseksjonen eller dens leietaker har rett til å drive utleie av parkeringsplassene.
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser, men boligseksjonseierne har leierett til parkeringsplasser i næringsseksjonen.
Bruk av parkeringsplassen reguleres iht. gjeldene avtale med parkeringsselskapet.
Parkeringsplassene skal benyttes i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av parkeringsselskapet innenfor rammen av den tinglyste erklæringen. Styret kan fastsette nærmere ordensregler for bruk av parkeringsplassen

Boder
Alle boligseksjonene i sameiet har midlertidig eksklusiv bruksrett til bod i kjeller iht. **vedlagt bruksrettsplan**.

Uteareal
Enkelte seksjoner disponerer uteareal med midlertidig eksklusiv bruksrett, der arealet ligger i direkte tilknytning til seksjonens utgang mot utendørs fellesareal.
Tildelingen fremkommer av **vedlagte bruksrettsplan.**
Bruksretten omfatter ikke rett til å etablere faste eller midlertidige installasjoner som er til begrensning for andre seksjonseiere.

Med overnevnte bruksretter følger pliktig deltagelse til drift og vedlikehold.
Endringer av bruksrettsplanene kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

5 VEDLIKEHOLD
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Næringsseksjonen har rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal, herunder også på terreng/takhage. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonen og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht. offentlig rettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner.
Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjonen er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Styret skal søkes å oppnå at styret er representert fra både fra bolig- og næringsseksjonen.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Ved første styrevalg kan det det stiftes et interminstyre, bestående av 1 styreleder og 1 styremedlem.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av den aktuelle næringsseksjonen. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Kostnader til forsikring er fordelt iht. forsikringspolise mellom bolig og næringsseksjon.

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon og forretningsførsel fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede boligseksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til oppvarming av boligene inngår i felleskostnadene til boligseksjonene. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som kan avregnes iht. avtalt periode.
Eventuelle kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

Kostnader til abonnemnet porttelefon, serviceavtale dørautomatikk og serviceavtale heiser fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøk.
Kostnader til årskontroll spinkleranlegg, serviceavtale brannalarm, internkontroll/elektro og nødlys, serviceavtale ventilasjonsanlegg og serviceavtale varmeanlegg fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjon etter eierbrøk.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

16 Særlige bestemmelser i utbyggingsperioden

Eierseksjonssameiet vil inngå i et av flere byggetrinn i prosjektet "Horisont" reguleringsplan Løkenåsen Felt C1 plan id 0203R1601 som vil bygges ut i trinn. Utbygger vil være Eiendomsgruppen Oslo AS eller datterselskaper av dette selskapet.

Utbygger ferdigstiller Horisont suksessivt, og bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides stilles til disposisjon for innflyttede beboere/brukere. Utbygger har eksklusiv bruksrett til arealer som ikke er overtatt av beboere/brukere, og dekker kostnadene i tilknytning til disse arealene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering mv innenfor Horisont, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

I utbyggingsfasen er seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Horisont, i tråd med Utbyggers planer. Plikten omfatter å gi nødvendige signaturer og samtykker. Sameiet plikter å tillate at Utbygger uhindret kan benytte Sameiets utomhusarealer for å gjennomføre utbyggingen, uten at Sameiet kan kreve vederlag eller erstatningsarealer.

Utbygger vil kunne gi bestemmelser om organisering av drift og vedlikehold av utvendige fellesområder Horisont som vil være bindende for sameiene/sameierne. Det samme gjelder for næringsanlegg innenfor Horisont.

Utbygger har rett til å eie, selge og leie ut usolgte seksjoner.

Inntil utbyggingen av Horisont er ferdigstilt, har Utbygger eller Utbyggers etterfølgere rett til å ha en av styreplassene. Utbygger har vetorett når det gjelder vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Horisont. Vetoretten gjelder fram til siste byggetrinn i Horisont er ferdigstilt og overlevert.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger.

Utkast til sameiebudsjett

Rev. 27.04.2023

Horisont boligsameie

Normalbudsjett 2023 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger **pr 26 04 2023**

UTKAST

Konto	**Inntekter**		Pr enhet/år	
3600	Felleskostnader drift	1 215 000		
3601	Garasje	117 600	200	pr parkeringsplass
3602	Oppvarming	624 326	18	
3630	Bredbånd/kabel-tv	193 452	329	pr enhet
8050	Renteinntekter Bank	0		
	Sum inntekter	**2 150 378**		
	Kostnader			
6700	Revisjonshonorar	7 000		
5330	Styrehonorar	58 800	1 200	pr enhet
6710	Forretningsførerhonorar	83 000		
6792	Andre forvaltningstjenester	15 000		Evt tilleggstjenester
5390	Andre honorarer	10 000		konsulenter
5400	Arbeidsgiveravgift	8 291		
6200	Elektrisk energi	50 000		
6290	Oppvarming	686 759	10	% varmetap
6670	Kostnader sameier	25 000		Felles vei/adkomst?
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	567 600		
7500	Forsikringer	137 200	2 800	pr enhet
7760	Kommunale avgifter	0		Faktureres direkte fra
Note 2	Andre driftskostnader	466 452		Lillestrøm kommune
	Sum kostnader	**2 115 102**		
	Inntekter - kostnader	35 277		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	35 277		
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	202 500		To ganger felleskostnadene i
		0		oppstartkapital til sameiet
	Endring av disponible midler	**237 777**		
	Totalt antall boliger	49		Første salgstrinn 22
	Sum m² BRA bolig	2 890		
	Driftskostnader pr m² / år, gjennomsnitt	420		
	Felleskostnader drift pr m² / mnd, gj.snitt	**35,0**		
	Oppvarming	**18,0**		

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/varme og serviceavtaler.

Vi har satt som forutsetning i budsjettet at kommunen fakturerere kommunale avgifter direkte til alle seksjonseierne.

Horisont boligsameie

Note 1			Pr enhet ÅR
Rep og vedlikehold			
6603	Elektro	25 000	
6604	Utvendig vedlikehold	50 000	
6605	Heis	60 000	Serviceavtaler (2 heiser)
66##	Vedlikehold tak	25 000	
6607	Garasjeanlegg	117 600	Anleggseiendom
6613	Vedlikehold ventilasjon	150 000	Serviceavtale ventilasjon
6614	Brannsikring	50 000	Nødlys/brannalarm/røykluker
6619	Annet vedlikehold	50 000	
6630	Egenandeler forsikring	20 000	
66##	Lås og beslag	20 000	
	Sum rep og vedlikehold	**567 600**	

Note 2			
Andre driftskostnader:			
6320	Renovasjon	20 000	Container
6950	Bredbånd/kabel-tv	193 452	Kr 329,- pr mnd
6780	Vaktmester/driftsavtaler	80 000	
6781	Renholdskostnader	80 000	
6782	Snøbrøyting	50 000	
6860	Møter, kurs	10 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000	
6878	Årsmøte	15 000	Leie lokale/servering
7770	Bank og kortgebyer	8 000	
	Sum driftskostnader	**466 452**	

Tot ant boliger 49



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Horisont Løkenåsen Sameie

årsmøte 2026

Innkalling

Tid: Tirsdag 16.06.2026, kl 17:00

Sted: Storsalen på klubbhuset - Øyaveien 11a, 1900 Fetsund

ÅRSMELDING

2025



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Horisont Løkenåsen Sameie

Tirsdag 16.06.2026, kl 17:00
Storsalen på klubbhuset - Øyaveien 11a, 1900 Fetsund

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Horisont Løkenåsen Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Budsjett 2026

2.1 Orientering om budsjett for 2026

3. Diverse

Det åpnes opp for spørsmål fra beboere.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av valgkomité

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.06.2026

Styret i Horisont Løkenåsen Sameie

Styreleder, Kristian Lindås
Styremedlem, Lorentz Kvalvik

HORISONT LØKENÅSEN SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	TOTALT	Boligseksjoner	Næringsseksjon
Driftsinntekter	**1.462.500**	1.360.104	102.396
Abonnement kabel tv og internett	**400.368**	400.368	
Oppvarming boliger	**792.720**	792.720	
SUM INNTEKTER	**2.655.588**	**2.553.192**	**102.396**

KOSTNADER					Fordeling mellom bolig/næring	Fordeling mellom boliger
Administrasjonskostnader		**230.428**				
	Styrehonorar inkl. aga	*105.428*	104.059	1.369	1	1
	Revisjonshonorar	*10.000*	9.870	130	1	1
	Forretningsførerhonorar	*100.000*	98.701	1.299	1	1
	Administrasjon, gebyrer, møter, eksterne tjenester	*15.000*	14.805	195	1	1
Abonnement kabel tv og internett		**400.368**	400.368		3	1
Forsikring		**188.900**	160.000	28.900	5	2
Energikostnader		**1.060.542**				
	Energikostnader fellesarealer boligbygg	*90.000*	90.000		3	2
	Oppvarming boliger	*792.720*	792.720		3	2
	Energiservice (måling/avregning)	*138.600*	138.600		3	1
	Energikostnader parkeringskjeller (strøm, wifi)	*39.222*		39.222	4	
Driftsavtaler		**398.750**				
	Renhold trapp og gangarealer	*178.750*	178.750		3	2
	Driftstjenester (vaktmester e.l.)	*60.000*	60.000		3	2
	Snørydding/strøing (eks. gjesteparkering)	*60.000*	60.000		3	2
	Skjøtsel utvendige fellesarealer og sedumtak	*100.000*	100.000		3	2
Serviceavtaler tekniske anlegg		**276.600**				
	Abonnement porttelefon	*45.600*	45.600		3	2
	Årskontroll sprinkleranlegg	*40.000*	29.990	10.010	2	2
	Serviceavtale brannalarm, internkontroll/elektro og nødlys	*40.000*	29.990	10.010	2	2
	Serviceavtale ventilasjonsanlegg	*30.000*	22.492	7.508	2	2
	Serviceavtale dørautomatikk	*40.000*	40.000		3	2
	Serviceavtale heiser	*66.000*	66.000		3	2
	Serviceavtale varmeanlegg	*15.000*	11.246	3.754	2	2
Vedlikehold		**100.000**				
	Generelt vedlikehold og driftsmateriell	*20.000*	20.000		3	2
	Avsetning fremtidig vedlikehold	*80.000*	80.000		3	2
SUM KOSTNADER		**2.655.588**	**2.553.192**	**102.396**		

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg. Endringer i prosjekteringen, endringer i eierbrøk/arealer og vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Avtaler på eksterne tjenester til service, drift og vedlikehold kan innhentes før etablering av sameiet.

Det forutsettes at kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon fakturert direkte til seksjonene.

Næring (seksjon 1) utarbeider egne driftavtaler for parkeringskjellr og parkeringsplass. Derav brøyting, strøm og wifi, vedlikehold og renhold samt drift av elbil ladeanlegg.
Seksjon 1 betaler en andel av kostnadene for felles tekniske løsninger og anlegg direkte til sameiet via felleskostnadene.

Iht. tinglyst erklæring skal nabosameiet Løkenåsen Panorama Boligsameie, org.nr. 926 100 327 viderefakturere kostnader for drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg.
Kostnaden er ikke klar på utarbeidelsestidspunktet og er derfor ikke hensyntatt i budsjettet

Fordelingsnøkkel mellom bolig og næring
1 Enhet alle
2 Eierbrøk alle
3 Boligseksjoner
4 Næringsseksjon
5 Iht. polise

Fordelingsnøkkel boligseksjoner
1 Enhet
2 Eierbrøk

Utarbeidet 07.11.2025
Endret 12.01.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Horisont Løkenåsen Sameie tirsdag 16.06.2026 kl. 17:00 - Storsalen på klubbhuset - Øyaveien 11a, 1900 Fetsund.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Horisont Løkenåsen Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 51 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 52 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Anette Breiteig (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tracy Shapard valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Budsjett 2026

2.1 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. Diverse

Det åpnes opp for spørsmål fra beboere.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Daniel Rosenberg ble valgt som styreleder for en periode på to år. Han ble valgt inn i henhold til tilbudet om ekstern styreleder, med et fast styrehonorar på kr 150 000,- per år.

Begrunnelse for honorar til ekstern styreleder i Horisont Sameie:
Ønsker å fremheve at arbeidsmengden i etableringsfasen av Horisont Sameie er vesentlig høyere enn i et ordinært, innarbeidet sameie. Sameiet er nyopprettet, og det gjenstår en rekke oppgaver knyttet til oppbygging av rutiner, etablering og oppfølging av avtaler samt avklaringer rundt drift og forvaltning.

Området har i tillegg en særlig kompleks struktur som følge av oppdelingen i to separate sameier som i utgangspunktet er prosjektert som ett. Dette medfører omfattende arbeid knyttet til grensesnitt mellom sameiene, fordelingsnøkler for felleskostnader, ansvarsforhold og administrasjon av felles avtaler og arealer. Slike forhold krever betydelig koordinering og løpende oppfølging fra styreleder.

Videre er erfaring fra tilsvarende prosjekter at de første årene etter overtakelse innebærer et omfattende arbeid med oppfølging av utbygger, håndtering av reklamasjonssaker, kontroll av garantier og overholdelse av reklamasjonsfrister. Dette er oppgaver som er både tidkrevende og av stor økonomisk betydning for sameiet.

Honoraret vurderes i lys av den forventede arbeidsmengden de første driftsårene, samt sammenlignes med honorarnivået i Løkenåsen Panorama. Honoraret reflekterer det ansvaret, den kompetansen og den arbeidsinnsatsen som kreves for å ivareta sameiets interesser på en forsvarlig måte i etableringsfasen.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Viggo Nesjø og Lasse Sandvik ble valgt for 2 år

Kristian Lindås ble valgt for 1 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Tanja Haraldsvik og Ola Nybråten ble valgt for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt noe valgkomité.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:50.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Daniel Rosenberg for 2 år
- Styremedlem: Viggo Nesjø for 2 år
- Styremedlem: Lasse Sandvik for 2 år
- Styremedlem: Kristian Lindås for 1 år
- Varamedlem: Ola Nybråten for 1 år
- Varamedlem: Tanja Haraldsvik for 1 år

Protokoll for Horisont Løkenåsen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	18.06.2026
Protokollvitne	Tracy Shapard (sign.)	18.06.2026

Lillestrøm kommune

Ledningskart
439/209/0/9

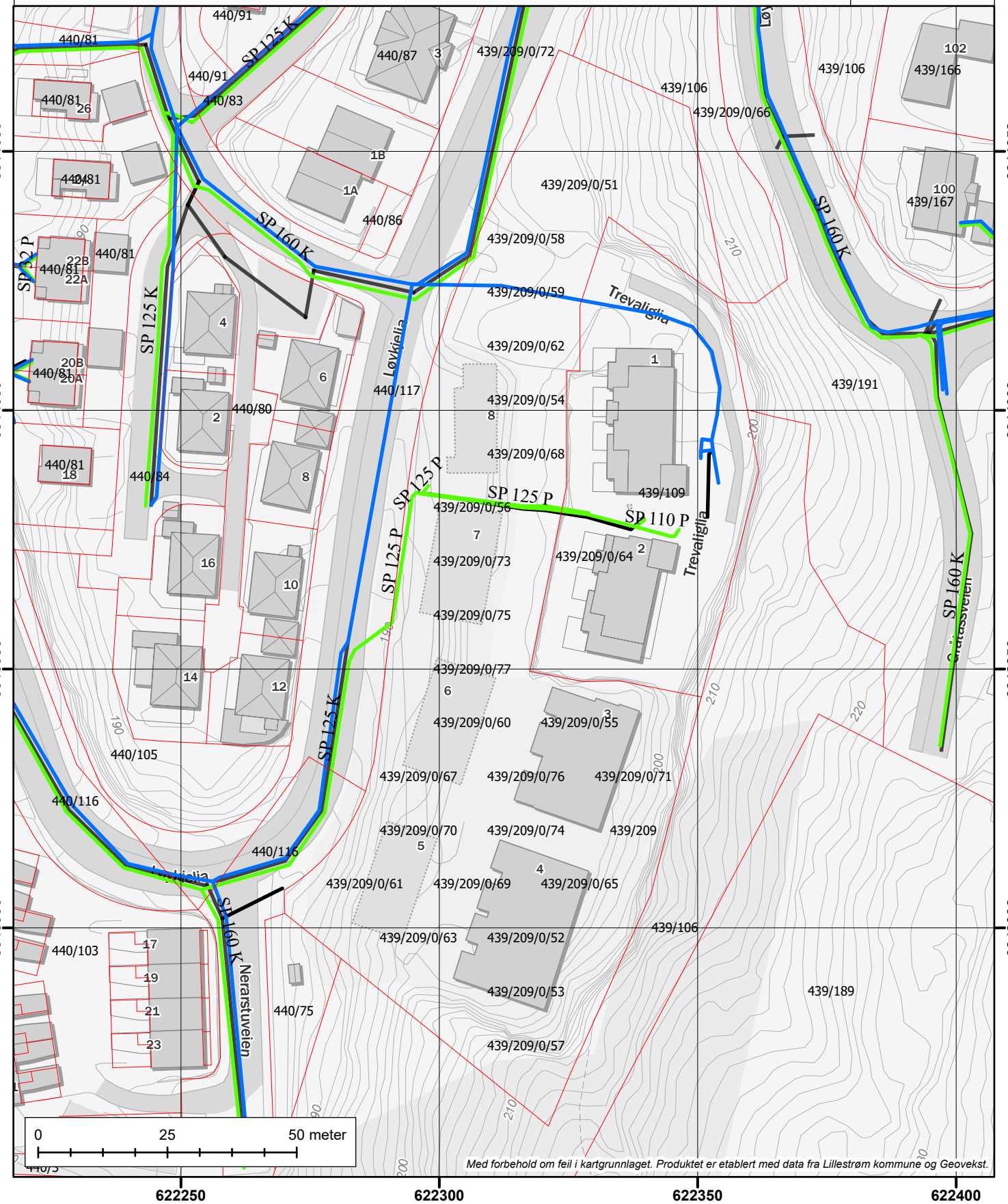
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.06.2026



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
439/209/0/9

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

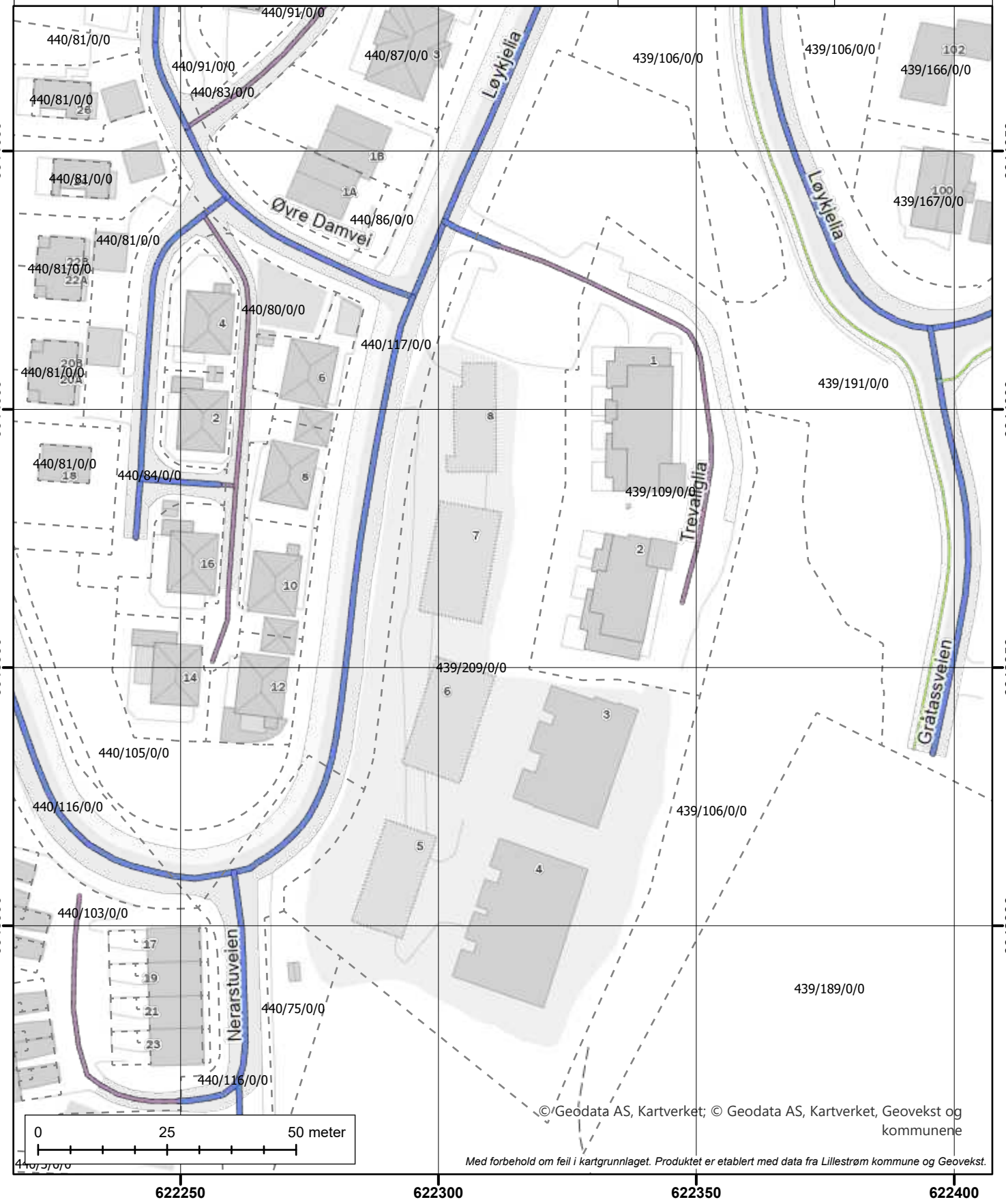
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.06.2026



©Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 08.06.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	209	Festenr.	0	Seksjonsnr.	9
Hovedadresse	Trevaliglia 3								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Utskriftsdato: 08.06.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	439	**Bruksnr.**	209	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Trevaliglia 3, 1900 FETSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi 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.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 08.06.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	209	Festenr.	0	Seksjonsnr.	9
Hovedadresse	Trevaliglia 3								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 1232
9262 TROMSØ

Vår ref.:
BYGG-20/00871-83
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.12.2025

439/209, Trevaliglia 3 og 4, midlertidig brukstillatelse for hus 3 og 4

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 439 / 109 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 439 / 209 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AT PLAN & ARKITEKTUR AS

Tiltaket gjelder	Blokkbebyggelse og parkeringskjeller
BRA nytt	1840 + 1817 m^2 (kun blokker)
Nye boenheter	49 boenheter
Parkeringsplasser	69 parkeringsplasser

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for hus 3 og 4 med tilhørende parkeringskjeller, boder og utomhusområder.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.02.2027**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for blokkbebyggelse mottatt 18.11.2025, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 18.12.2025.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er hus 5 – 8 med tilhørende parkeringskjeller, boder og utomhusområder.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.02.2027 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 14, datert 18.12.2025 legges til grunn.

Gebyr og annen informasjon

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

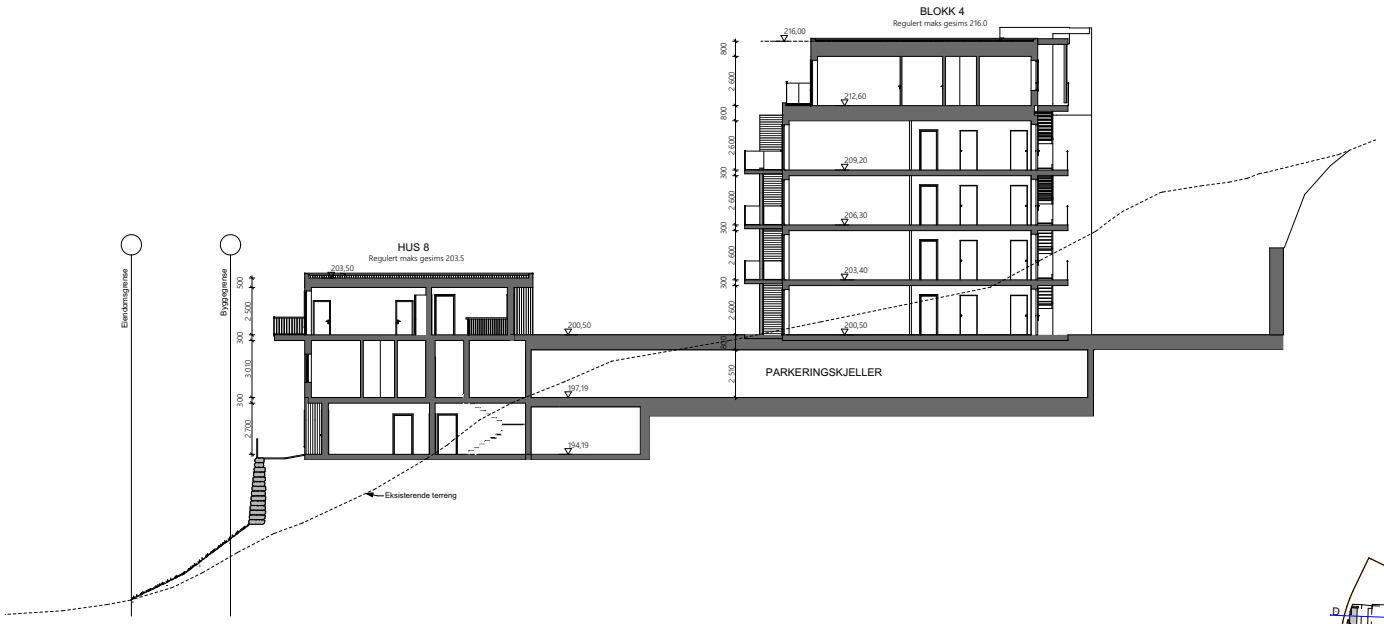
Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

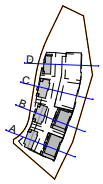
Odd Arild Riise
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

E-50

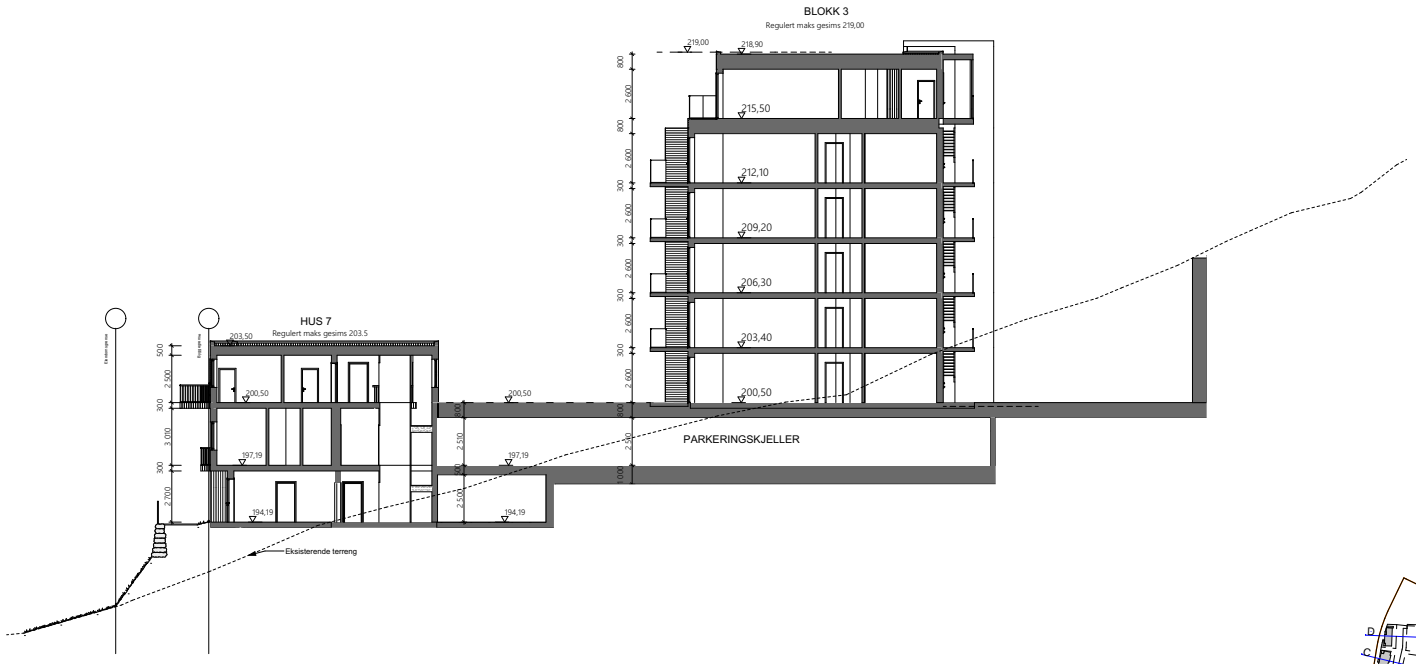


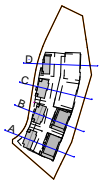


A*T

Prosjekt:	Bygherre:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Målestokk:
Løkenåsen Panorama	Eiendomsgruppen	Gnr: 439 / Bnr: 209	
Adresse: Trevaliglia 3-8 3205 Lillestrøm	Type tegning: FELLES_Snitt A-A	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

E-51

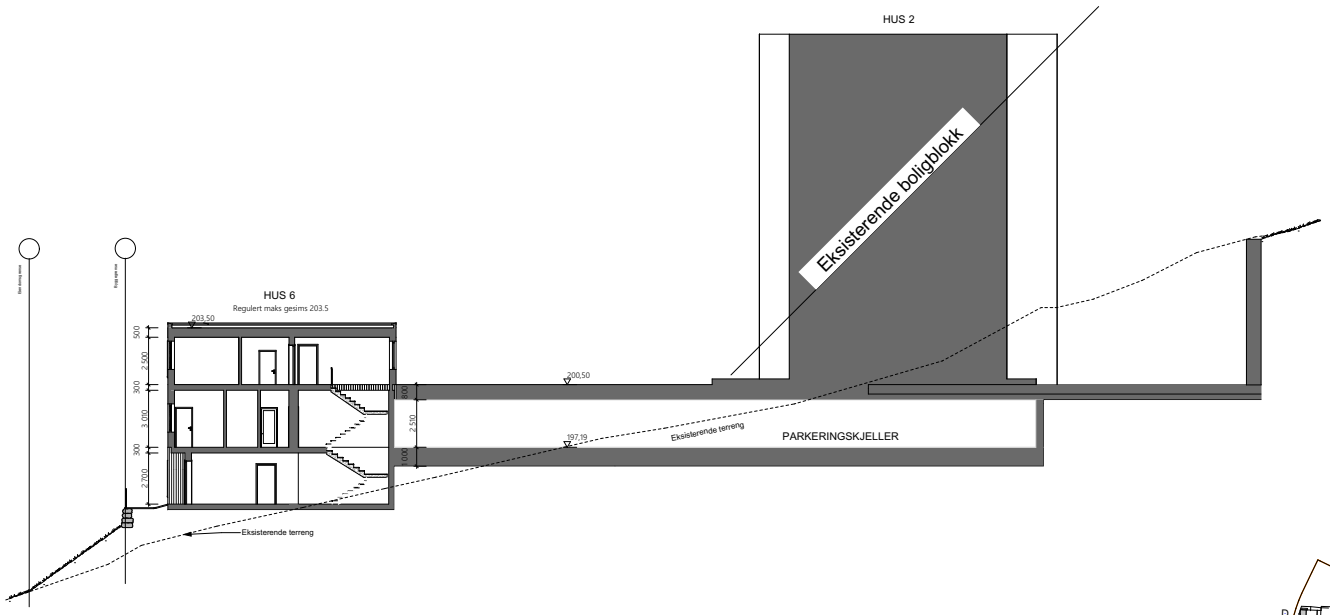


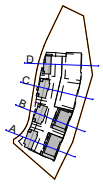


A*T

Prosjekt:	Bygherre:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Målestokk:
Løkenåsen Panorama	Eiendomsgruppen	Gnr: 439 / Bnr: 209	
Adresse: Trevaliglia 3-8 3205 Lillestrøm	Type tegning: FELLES_Snitt B-B	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

E-52

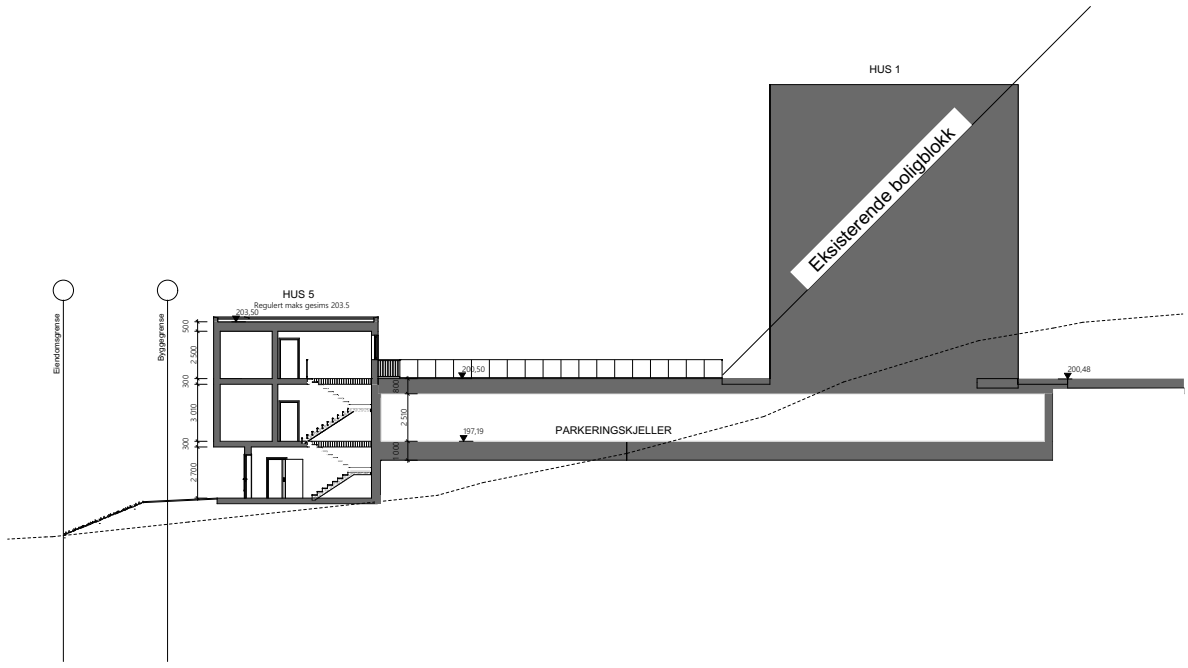


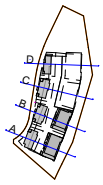


A*T

Prosjekt:	Bygherre:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Målestokk:
Løkenåsen Panorama	Eiendomsgruppen	Gnr: 439 / Bnr: 209	
Adresse: Trevaliglia 3-8 3205 Lillestrøm	Type tegning: FELLES_Snitt C-C	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

E-53

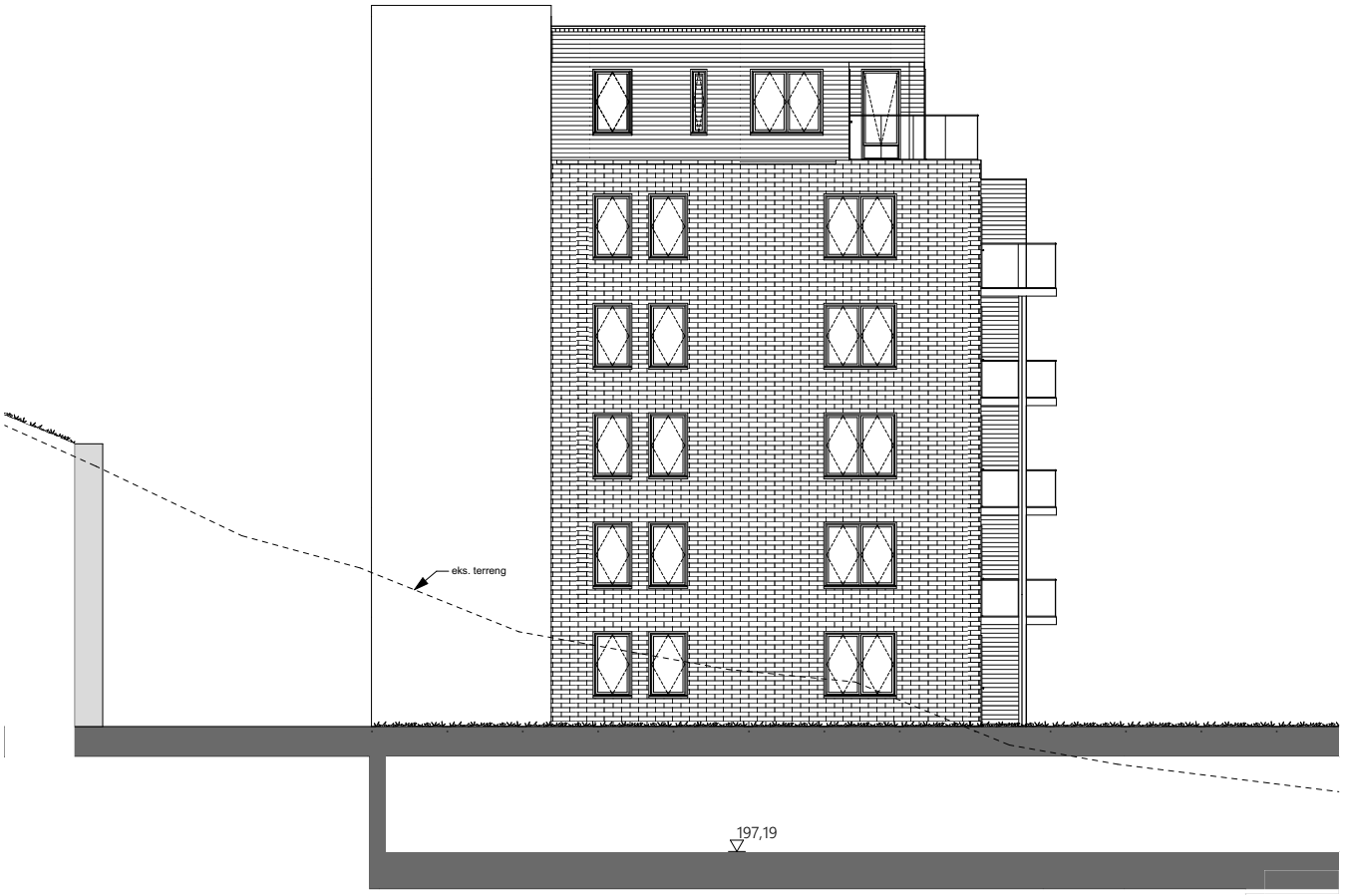




A*T

Prosjekt:	Bygherre:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Målestokk:
Løkenåsen Panorama	Eiendomsgruppen	Gnr: 439 / Bnr: 209	
Adresse: Trevaliglia 3-8 3205 Lillestrøm	Type tegning: FELLES_Snitt D-D	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

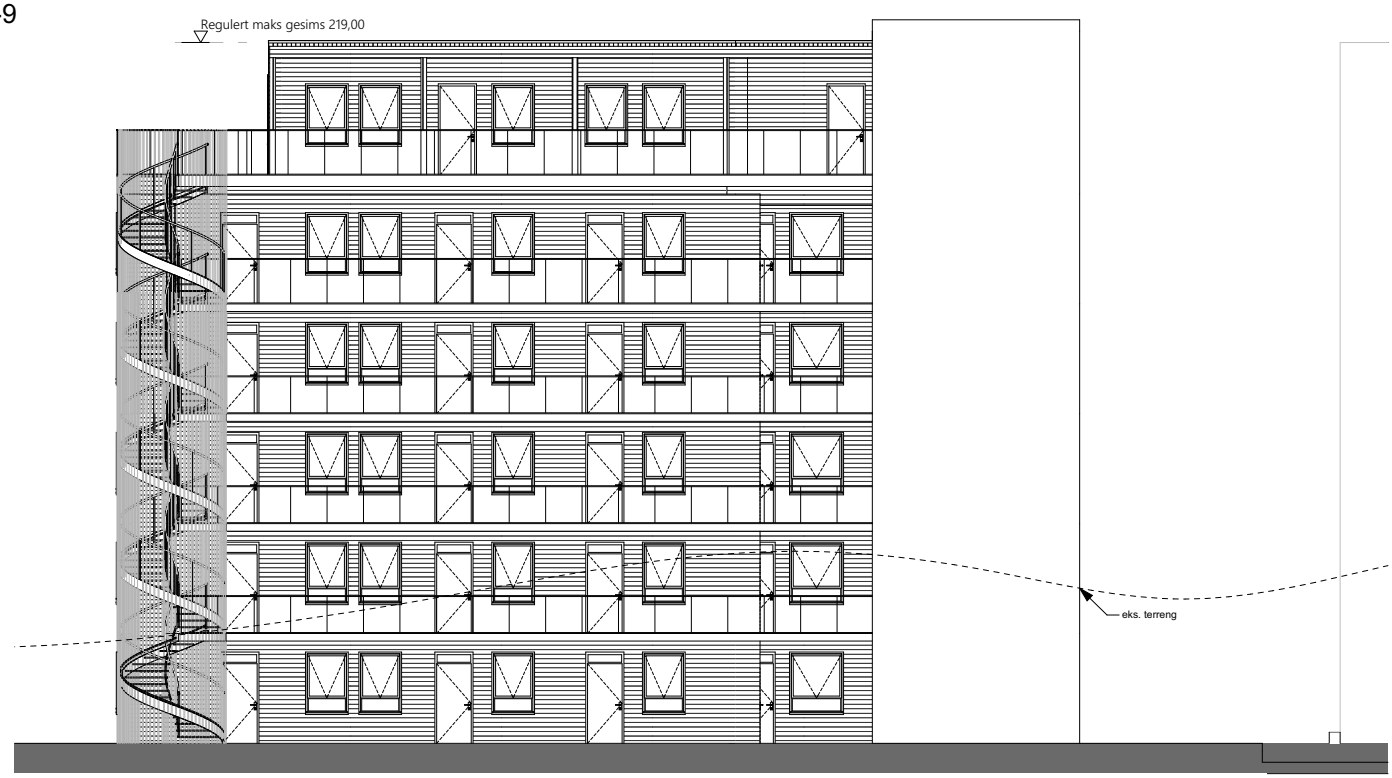
E-8



A*T

Prosjekt:	Bygherre:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Målestokk:
Løkenåsen Panorama	Eiendomsgruppen	Gnr: 439 / Bnr: 209	1:100
Adresse: Trevaliglia 3-8 3205 Lillestrøm	Type tegning: BLOKK 3_Fasade Nord	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

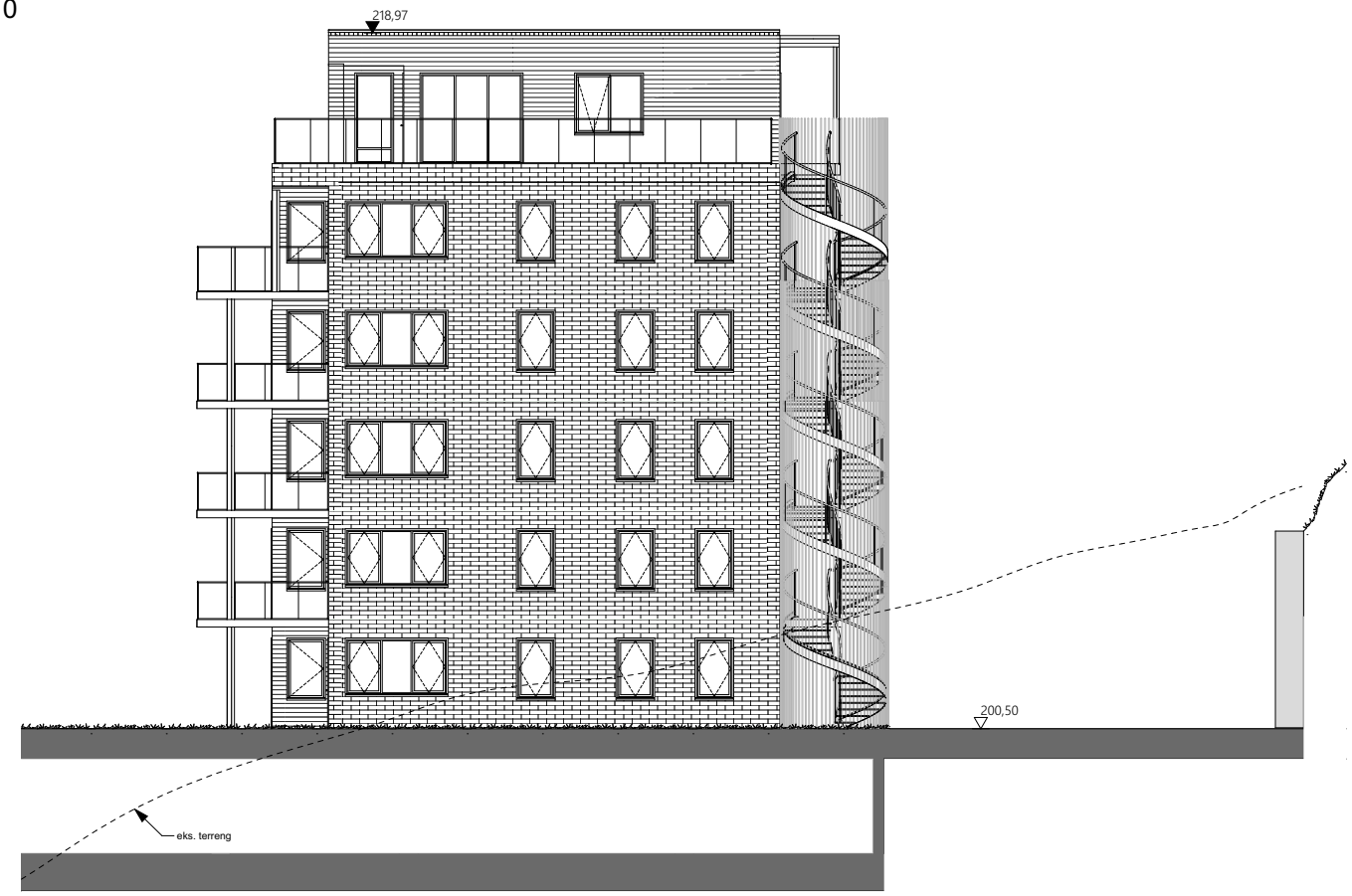
E-9



PARKERINGSKJELLER

Prosjekt: Løkenåsen Panorama	Bygherre: Eiendomsgruppen	Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr: 439 / Bnr: 209	Målestokk: 1:100
Adresse: Trevaliglia 3-8, 3205 Lillestrøm	Type tegning: BLOKK 3_Fasade Øst	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

E-10



A*T

Prosjekt:	Bygherre:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Målestokk:
Løkenåsen Panorama	Eiendomsgruppen	Gnr: 439 / Bnr: 209	1:100
Adresse: Trevaliglia 3-8 3205 Lillestrøm	Type tegning: BLOKK 3_Fasade Sør	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

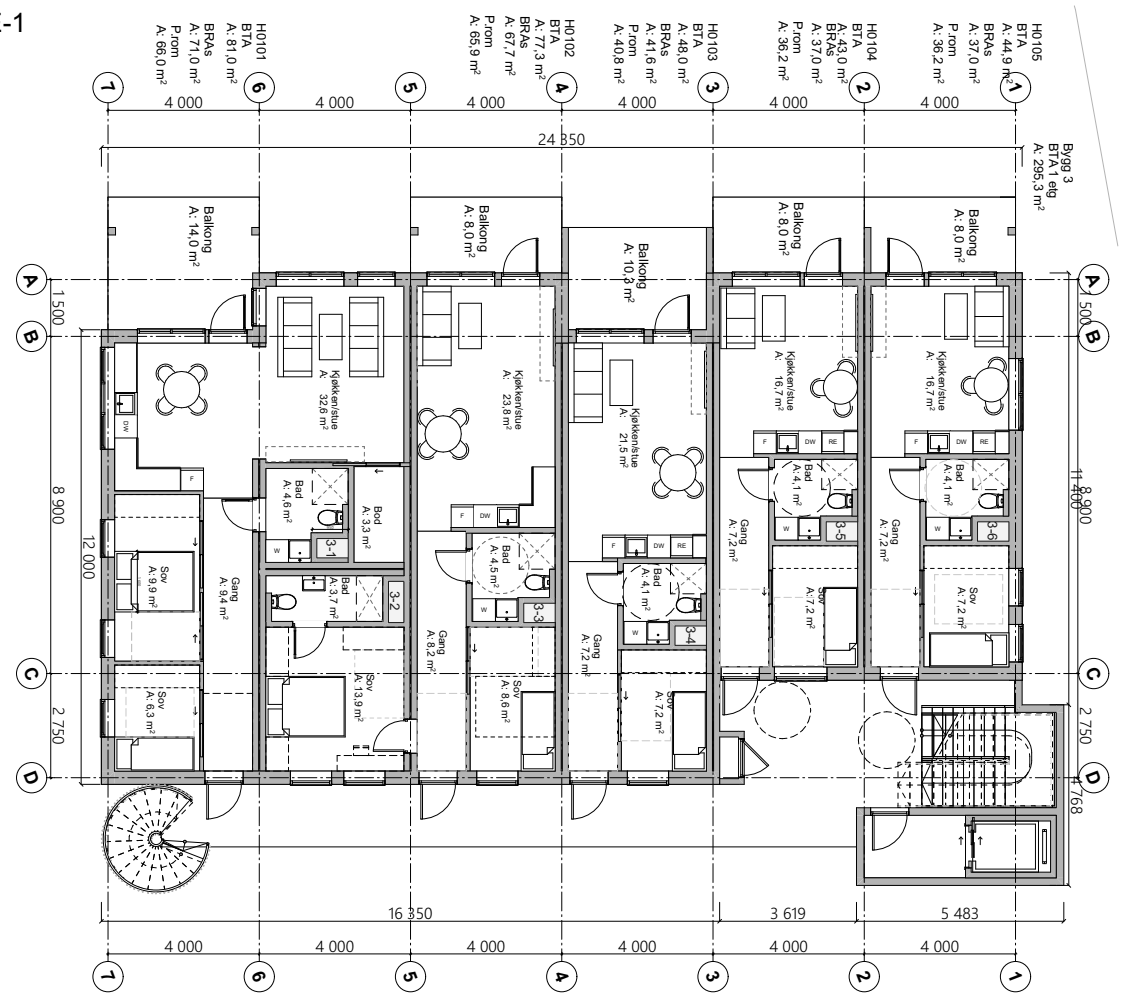
E-11

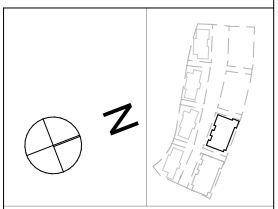


A*T

Prosjekt:	Bygherre:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Målestokk:
Løkenåsen Panorama	Eiendomsgruppen	Gnr: 439 / Bnr: 209	1:100
Adresse: Trevaliglia 3-8 3205 Lillestrøm	Type tegning: BLOKK 3_Fasade Vest	Dato opprettet: 29.04.2024	Format: A3

E-1





FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Løkenåsen Panorama AS
ADRESSE: Trevaliglia 3-8, 3265 Lillestrøm

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE: Serumsgata 11, 2000 Lillestrøm

A*T

Prosjektnr.: 1052	
Gnr./Bnr./Festenr.: 439/209	
Dato: 29.04.2023	Tegningsnr.: A20-01
Sign.: ICH	Kontroll:
Type tegning: BLOKK 3_Plan 1	Målestokk: 1:100
	Format: A3

E-2



FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Løkenåsen Panorama AS
ADRESSE: Trevaliglia 3-8, 3265 Lillestrøm

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE: Serumsgata 11, 2000 Lillestrøm

A*T

Prosjektnr.: 1052
Gnr./Bnr./Festenr.: 439/209
Dato: 29.04.2023
Tegningsnr.: A20-02
Sign.: ICH
Kontroll:
Type tegning: BLOKK 3_Plan 2
Målestokk: 1:100
Format: A3

E-3



N

FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Løkenåsen Panorama AS
ADRESSE: Trevaliglia 3-8, 3265 Lillestrøm

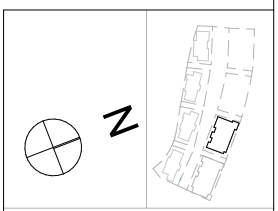
KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE: Serumsgata 11, 2000 Lillestrøm

A*T

Prosjektnr.: 1052
Gnr./Bnr./Festenr.: 439/209
Dato: 29.04.2023
Tegningsnr.: A20-03
Sign.: ICH
Kontroll:
Type tegning: BLOKK 3_Plan 3
Målestokk: 1:100
Format: A3

E-4





FASE:
Endring til gitt rammesøknad

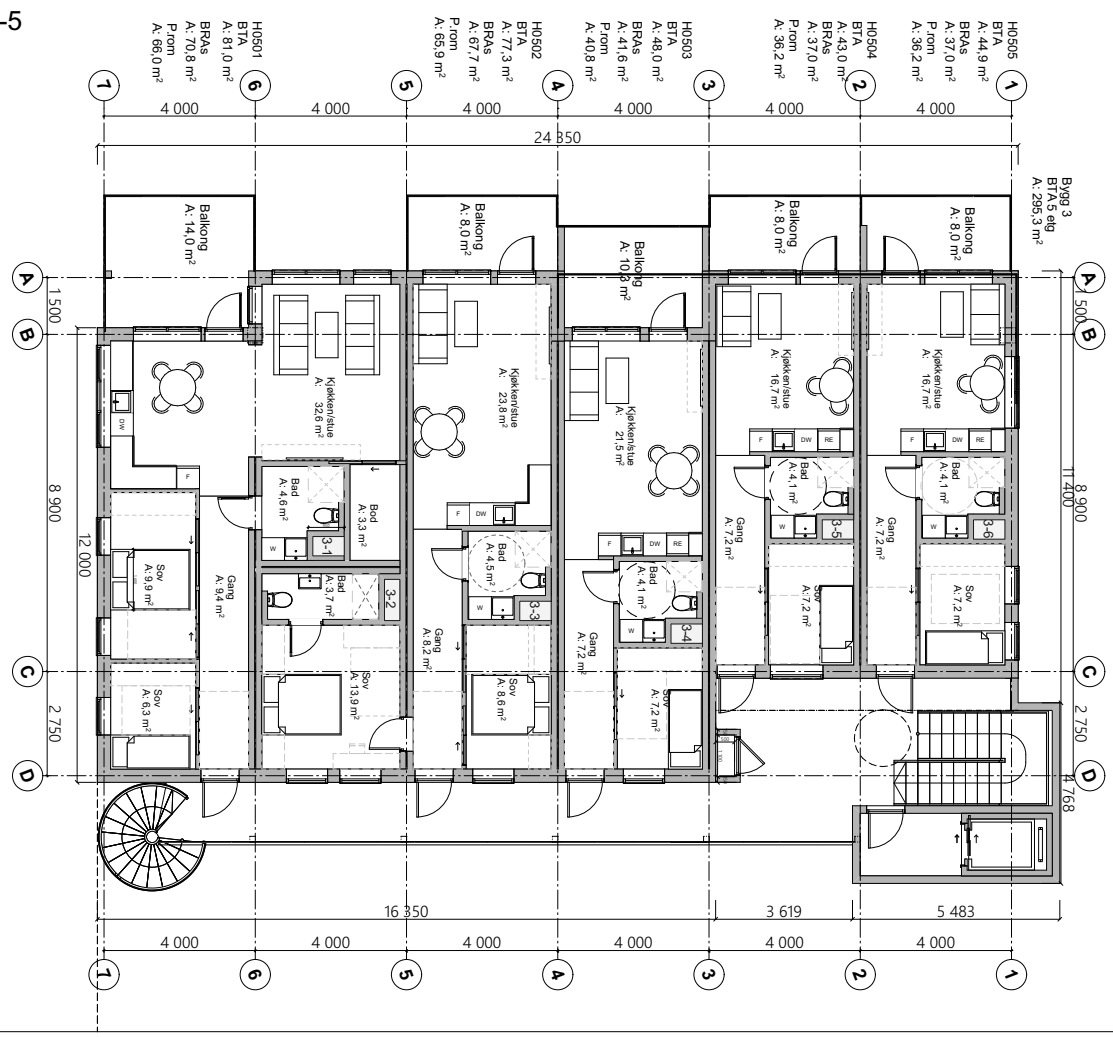
PROSJEKT:
Løkenåsen Panorama AS
ADRESSE: Trevaliglia 3-8, 3265 Lillestrøm

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE: Serumsgata 11, 2000 Lillestrøm

A*T

Prosjektnr.: 1052
Gnr./Bnr./Festenr.: 439/209
Dato: 29.04.2023
Tegningsnr.: A20-04
Sign.: ICH
Kontroll:
Type tegning: BLOKK 3_Plan 4
Målestokk: 1:100
Format: A3

E-5



N

FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Løkenåsen Panorama AS
ADRESSE:
Trevaliglia 3-8, 3205 Lillestrøm

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE:
Serumsgata 11, 2000 Lillestrøm

A*T

Prosjektnr.:
1052

Gnr./Bnr./Festenr.:
439/209

Dato:
29.04.2023

Tegningsnr.:
A20-05

Sign.:
ICH

Kontroll:

Type tegning:
BLOKK 3_Plan 5

Målestokk:
1:100

Format:
A3

E-6



N

FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Løkenåsen Panorama AS
ADRESSE:
Trevaliglia 3-8, 3265 Lillestrøm

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE:
Serumsgata 11, 2000 Lillestrøm

A*T

Prosjektnr.:
1052

Gnr./Bnr./Festenr.:
439/209

Dato:
29.04.2023

Tegningsnr.:
A20-06

Sign.:
ICH

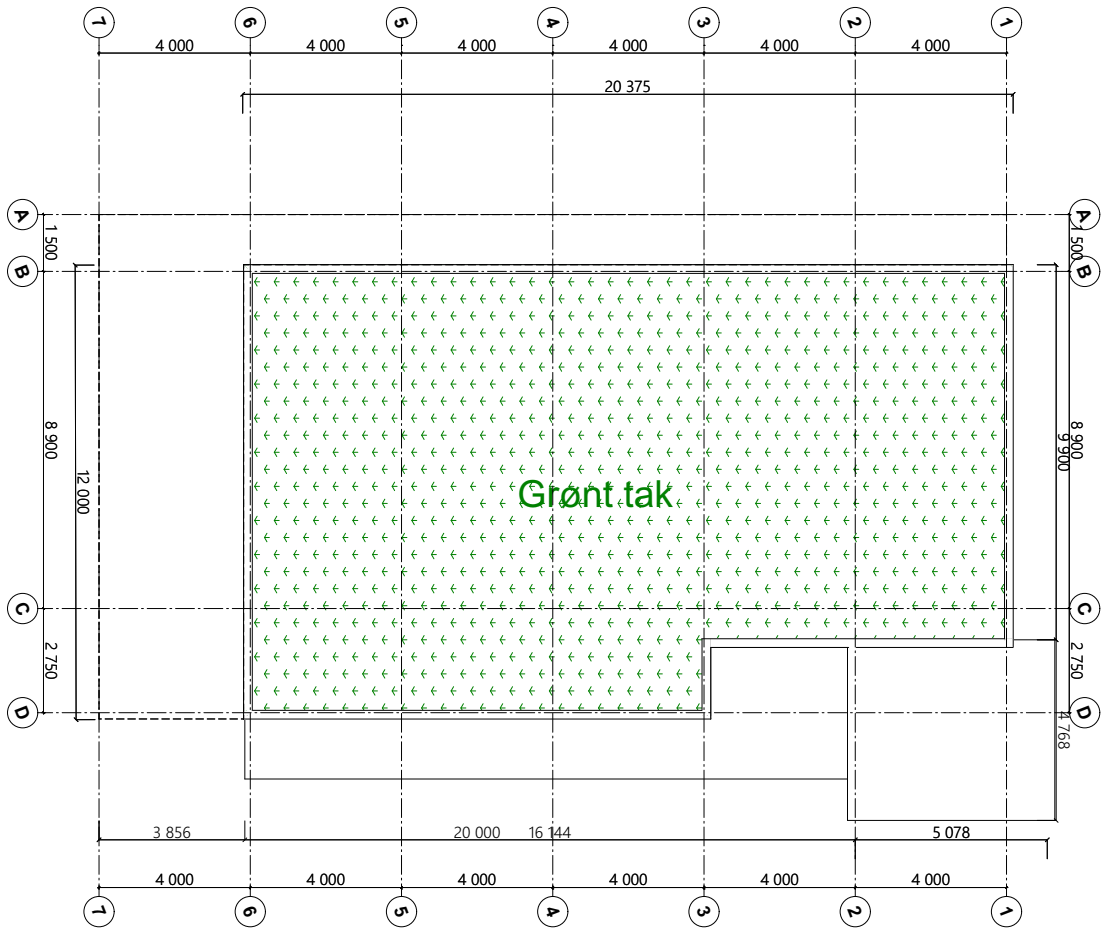
Kontroll:

Type tegning:
BLOKK 3_Plan 6

Målestokk:
1:100

Format:
A3

E-7



N

FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Løkenåsen Panorama AS
ADRESSE:
Trevaliglia 3-6, 3205 Lillestrøm

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE:
Serumsgata 11, 2000 Lillestrøm

A*T

Prosjektnr.:
1052

Gnr./Bnr./Festenr.:
439/209

Dato:
29.04.2023

Tegningsnr.:
A20-07

Sign.:
ICH

Kontroll:

Type tegning:
BLOKK 3_Takplan

Målestokk:
1:100

Format:
A3



FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Horisont Bolig

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS

A*T

Prosjektnr.: 1052
Gnr./Bnr./Festenr.: 439/209
Dato: 29.04.2023
Tegningsnr.:
Sign.: ICH
Kontroll:
Type tegning: Level 2 - Parkering
Målestokk: 1:200
Format: A3



N

FASE:
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:
Horisont Bolig

KUNDE:
Eiendomsgruppen Utvikling AS

A*T

Prosjektnr.: 1052	
Gnr./Bnr./Festenr.: 439/209	
Dato: 29.04.2023	Tegningsnr.:
Sign.: ICH	Kontroll:
Type tegning: **Level 1 - Boder**	Målestokk: **1:200**
	Format: A3

Utomhusplan

Dato: 27.03.2023



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

439/209/0/9

Tegnforklaring:

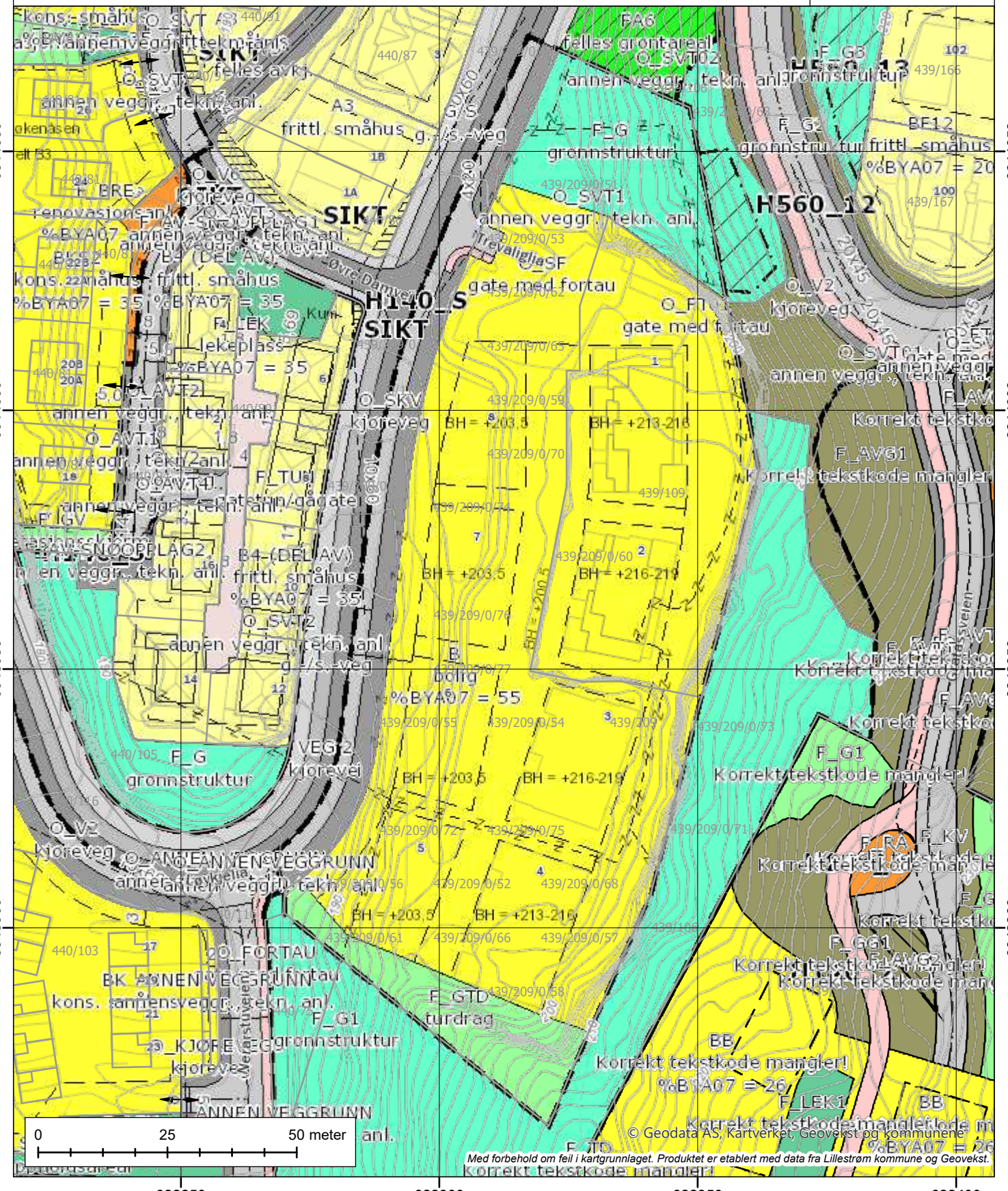
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
- 3030 - Turdrag
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- RpAngittHensynSone
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

439/209/0/9

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

KpSamferdselLinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

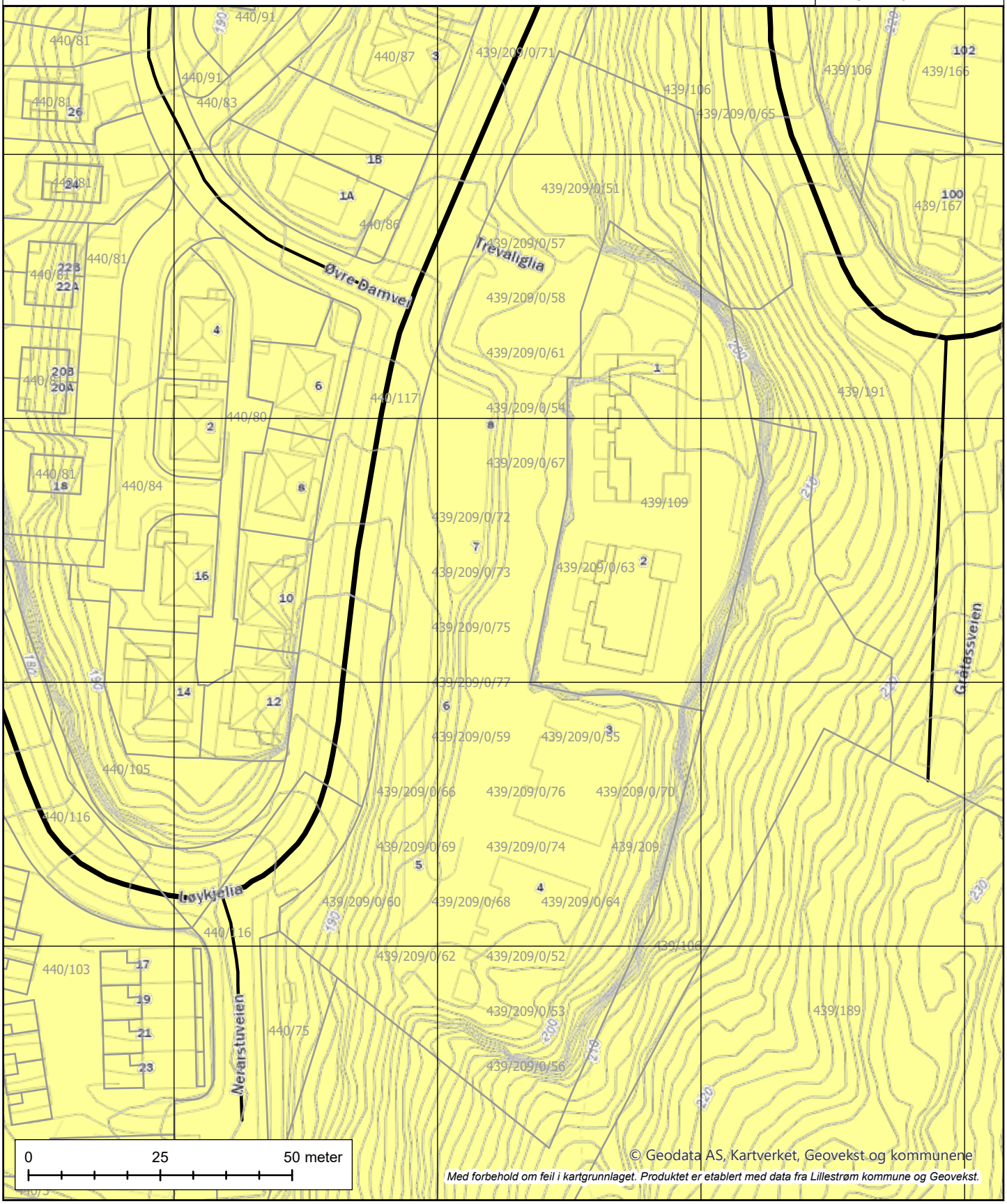
Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6644050
6644000
6643950
6643900

622250
622300
622350
622400

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

439/209/0/9

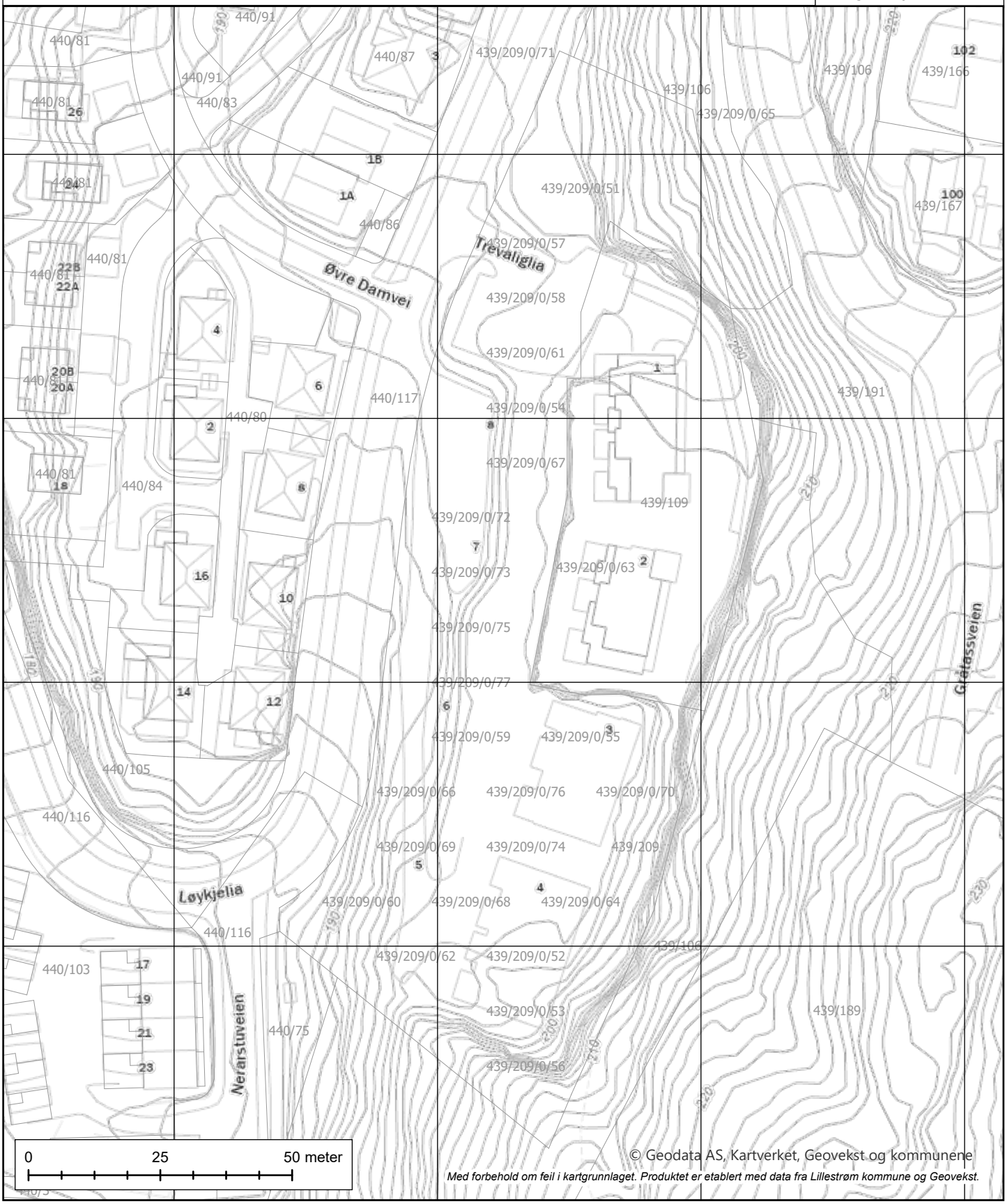
Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 439/209/0/9

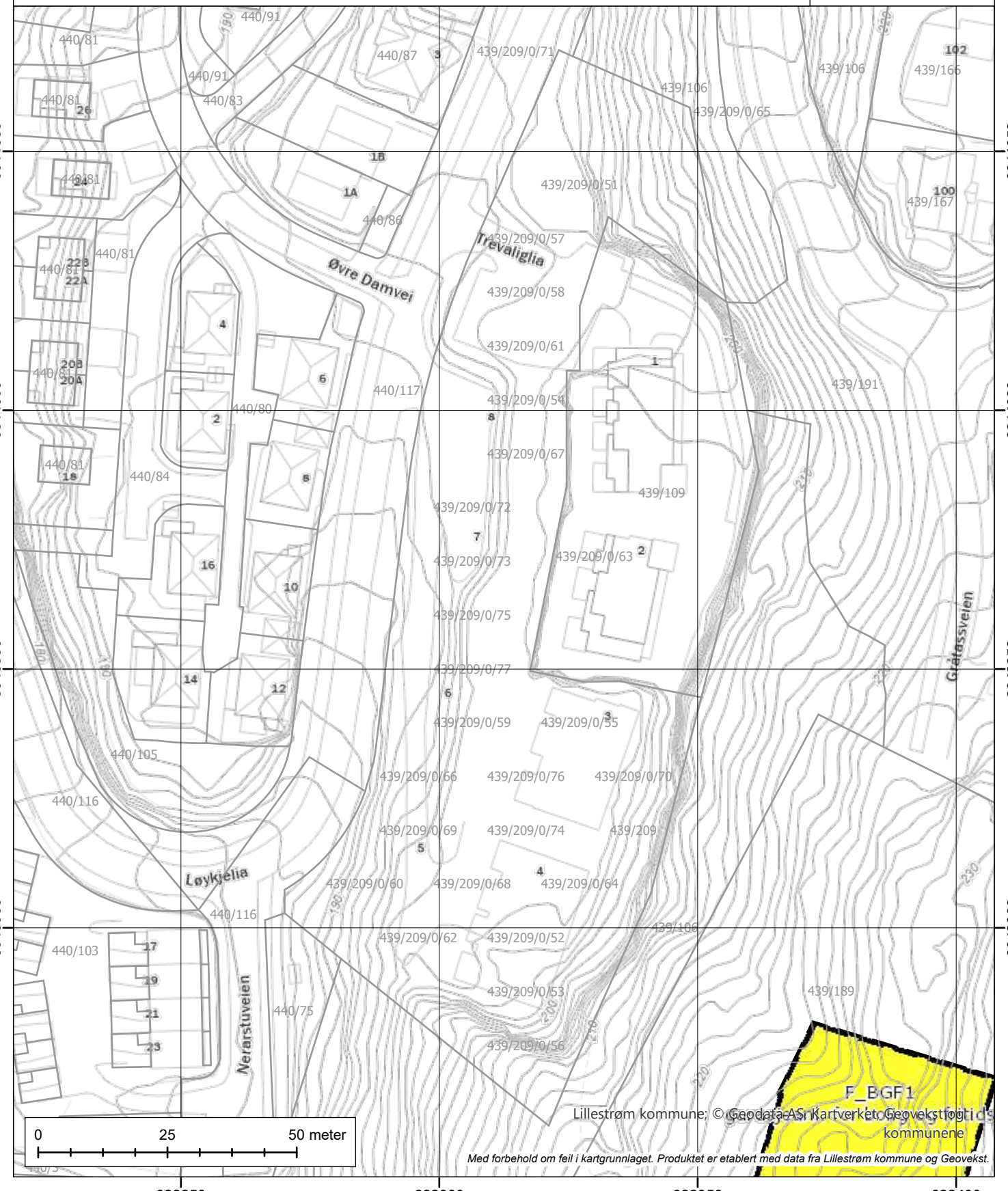
Tegnforklaring:

- 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 -øvre del

REGULERINGSBESTEMMELSER

Gnr/Bnr 39/105, 39/106, 39/107, 40/21 del av 34/2, 39/1, 39/2, 39/3, 40/2, 40/75 og 40/76
i Fet Kommune.

Reguleringsbestemmelser dato: 30.06.2015
Sist revidert: 15.04.2019
Førstegangsbehandling i planutvalget: 28.11.2016
Offentlig ettersyn: 12.12.2016 - 01.02.2017
2. gangs behandling i planutvalget: 12.06.2017
Kommunestyrevedtak: 19.06.2017
Vedtak av endring i Fast utvalg for plansaker: 03.06.2019

---

§1. GENERELT

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

§1.2. Planområdet er disponert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse BF1- BF17
- Konsentrert småhusbebyggelse BK1- BK5
- Blokkbebyggelse BB1
- Nærmiljøanlegg NA
- Energianlegg BE
- Vann- og avløpsanlegg BVA
- Vannforsyningsanlegg KT 1
- Renovasjonsanlegg BRE 01- 10
- Lekeplass LEK 1-9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei V
- Fortau FT
- Annen veggrunn- tekniske anlegg SVT
- Annen veggrunn- grøntareal SVG
- Kollektivholdeplass KH 1-2

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner
- Bevaring naturmiljø H_560_01-17
- Frisikt H_140_01-20

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Bebyggelse, utomhusarealer mm

§2.1.1. Boligbebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i plankartet. Garasjer og carporter inkl. felles garasjeanlegg, kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand må minimum være:

- 1m fra regulert vei ved plassering parallelt med vei
- 6,0 m fra regulert vei ved plassering vinkelrett på vei
- 1 m fra tomtegrense

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

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

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

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

§2.2. Støy

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

§2.3. Dokumentasjonskrav

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

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

  Utomhusplaner skal vise følgende:
  - Bebyggelsens plassering og utforming.
  - Kotesatte gesims-/mønehøyder og møneretning.
  - Adkomstsoner og parkering. Ved byggesøknad skal garasje(r)/ garasjeanlegg vises selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).
  - Vegetasjon som bevares og ny vegetasjon iht planteplan.
  - Materialbruk og møblering – lekeapparater.
  - Uteoppholdsarealer og lekeplasser.
  - Felles renovasjon; arealbehov, lokalisering av avfallsbeholdere og utforming/skjerming.
  - Terrengmessig bearbeiding med høydeangivelser av eksisterende og nytt terreng. Forstøtningsmurer.
  - Belysning.

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

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

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

§3.2. Maks tillatt %-BYA = 20%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4. OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK1-BK5

§4.1. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/uthus.

§4.2. Det tillates ikke sekundærboliger.

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

§4.4. Maks tillatt %-BYA = 25%.

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

§4.6. For BK1-BK4 tillates maks. gesimshøyde =6,5m og maks mønehøyde =9,5 m fra ferdig planert terreng. For boliger med flate tak tillates et påbygg med maks BRA 50% av boligens fotavtrykk, og med maks gesimshøyde 9,5 meter fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.

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

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

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

§4.9. MUA for hver boenhet = 200m2.

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

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

§4.12. Bebyggelse i BK3 og BK4 skal adskilles av min. et mellomrom med min. 8 meters bredde. Bebyggelse i BK5 skal adskilles av min. tre mellomrom på min. 8 meters bredde.

§4.13. Det skal etableres nærlekeplasser innenfor feltene BK1 og BK2, på minimum 150m2 per delfelt.

§4.14. Felles renovasjon tillates oppført innenfor felt BK 1-5.

§5. OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE, BB1

§5.1. Det tillates blokkbebyggelse med maks gesimshøyde k+254,75. Nødvendig heisoppbygg, tekniske rom og trapp til takterrasse tillates med maks møne- eller gesimshøyde kote k+260,0. Teknisk areal, og heis- og trappeoppbygg skal utføres med sal- eller pulttak ihht prinsipptegning datert 12.04.2019. Det tillates etablering av takterrasse.

§5.2. Maks tillatt %-BYA =50 %

§5.3. Maks tillatt BRA= 4 600 m2. Parkeringsareal under terreng, inntil kote k+241,7 skal ikke medregnes i BRA. Bebyggelse og utearealer skal plassers ihht prinsipptegning datert 12.04.2019.

§5.4. For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1,25 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter opp til 80m2 BRA, og minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80m2 BRA. Parkering skal i hovedsak løses i parkeringsanlegg i underetasje.

Nødvendig besøksparkering skal etableres på terreng. Minimum 5% av parkeringsplassene for blokkbebyggelse, skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§5.5. For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, fortrinnsvis nær inngang på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.

§5.6. Alle leiligheter i blokkbebyggelse skal ha balkong eller annen privat uteplass på min. 12 m2.

§5.7. MFUA (fellesareal) for blokkleiligheter: 20 m2 pr enhet. Dette arealet tillates etablert på lokk. Maks. halvparten av arealet kan være på takterrasser.

§5.8. Det skal opparbeides nærlekeplass på min. 100m2. Areal til nærlekeplass kan medregnes i MFUA.

§5.9. Området tillates benyttet til mellomlagring av masser fra byggearbeider av vei frem til felt BF13, for feltene BF9-12, BF14 og BB1 inntil ferdigmelding av nevnte felter.

§6. OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG, o_KT1

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

§7. ENERGIANLEGG BE OG VANN- OG AVLØPSANLEGG BVA

§7.1. Pumpestasjoner og trykkøkningsstasjon skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.

§7.2. Trafostasjoner skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.

§8. RENOVASJON, BRE 01-12

§8.1. Renovasjonspunkter f_BRE03 - f_BRE12 skal plasseres som i plankartet, mindre justering av plassering og utforming av arealet kan tillates.

§8.2. Renovasjonspunkter skal plasseres i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser og renovatørens retningslinjer.

§8.3. Kildesortering tillates etablert i felt i o_BRE01 og o_BRE02.

§9. OMRÅDE FOR OFFENTLIG NÆRMILJØANLEGG, o_NA

§9.1. Innenfor anleggsområdet #7 skal det opparbeides ballbane str. 5/20x30m med tilhørende fotballmål. Plassering tillates justert innenfor formålet.

§9.2. Anlegget skal minimum opparbeides med akebakke og møteplass med tilhørende møblering, som 2 bord med benker.

§9.3. Det tillates mindre bebyggelse direkte tilknyttet formål nærmiljøanlegg, med inntil 50 m2 BYA.

§9.4. Det skal opparbeides atkomst fram til ballbanen, parkering for sykler og min 3 biler. Det tillates terrengarrondering/ utflating av terreng for anlegging av ballbane.

§10. LEKEPLASSER f_LEK 1-10.

§10.1. Krav til lekeplasser: Nærlekeplasser er angitt i plankartet. Krav til areal for nærlekeplasser er minimum 115m2. Areal og vegetasjon skal ryddes slik at arealet egner seg for lek/uteaktiviteter, samt møteplass. For BF 15-17, BK 1-2 og BB1 er arealkrav til nærlekeplasser angitt under bestemmelser til hvert enkelt byggeformål.

§10.2. Lekeplasser skal være felles for følgende felter:

- F_LEK1 – BF3
- F_LEK2 – BF4 og BF5
- F_LEK3 – BF6 og BF7
- F_LEK4 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1
- F_LEK5 – BK3, BK4 og BK5
- F_LEK6 – BF13
- F_LEK7 – BF11, BF12 og BF14
- F_LEK8 – BF9 og BF10
- F_LEK9 – BF1 og BF2
- F_LEK10 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1

§10.3. Lekeplassene tillates plassert i med avvik inntil 15 meter fra formål i plankartet, etter godkjenning fra kommunen.

§10.4. Areal brattere enn 1:3 tillates regnet inn som del av områdelekeplass dersom områdets kvalitet som helhet er ivaretatt, og dersom terrengforholdene gjør at det ikke er gjennomførbart med en stigning på inntil 1:3. Minimum 100 m2 må allikevel være mindre bratt enn 1:3.

§10.5. Nærlekeplass skal minimum opparbeides med et bord, benk, en sandkasse og en huske eller tilsvarende.

§11. BESTEMMELSESOMRÅDER

§11.1. Områdelekeplass er angitt i plankartet. Krav til areal for områdelekeplasser er minimum 700m2. Innenfor områdene #1- #6 skal det opparbeides felles områdelekeplasser. Opparbeidelse skal tilpasses best mulig til terrenget og den eksisterende vegetasjonen. Det tillates avvik på inntil 15 meter fra bestemmelsesområdet i plankartet etter godkjenning fra kommunen.

§11.2. Områdene skal minimum opparbeides med en benk, et bord, en gapahuk eller tilsvarende og minimum et lekeapparat ihht gjeldende lovverk om sikkerhet.

§11.3. Områdelekeplasser skal være felles for følgende felter:

#1 – BK1 og BK2
#2 – BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8
#3 - BK3, BK4 og BK5
#4 – BB1 og BF13
#5 – BF9, BF10, BF11, BF12 og BF14
#6 – BF1, BF2, BF3, BF15, BF16 og BF17

§12. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§12.1. Annen veggrunn- grøntareal: Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte så langt det lar seg gjøre. Jorddekket skal tas vare på og gjenetableres når terrenget er ferdig bearbeidet. Støttemurer skal oppføres i naturstein eller tilsvarende.

§12.2. Felles adkomstveier skal være felles for følgende felter:
- f_V11 - del av BF5 (de tomtene som har atkomst fra veien)

§13. GRØNNSTRUKTUR – FELLES FRIOMRÅDE

§13.1. Områdene er felles for hele planområdet.

§13.2. I området avsatt til grønnstruktur- friområde, skal eksisterende vegetasjon hensyntas. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Flatehogst tillates ikke.

§13.3. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Det tillates mindre tiltak som hører naturlig til funksjonen som felles friområde. Etablering av gangstier med

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

§13.4. Det tillates etablert lekeplasser innenfor de angitte bestemmelsesområdene, og tilrettelegging av atkomster til lekeplassene.

§13.5. Skogbunn og annen vegetasjon som skades i forbindelse med byggearbeider skal istandsettes ved revegetering/tilplanting. Der det etableres fyllinger eller terrengjusteringer, skal skogbunn/ vegetasjonsdekket tas vare på og reetableres på ferdig planert terreng.

§13.6. Det skal opparbeides en allmenn tilgjengelig stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet. Plassering skal godkjennes av kommunen.

§13.7. Utførelse av terrengarbeider skal forholde seg til anbefalinger i byggdetaljblad 316.211 Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder.

§14. HENSYNSSONER

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

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

§15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§15.1. Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:
- Utomhusplan, iht. bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.

§15.2. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:
- VA- plan iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- Inngjerding av relevante marksikringsområder. Inngjerding skal være gjennomført.
- Planteplan, iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.

§15.3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal følgende være opparbeidet så langt det er relevant for det enkelte delfelt:
- Teknisk infrastruktur som trafo, returpunkter, renovasjon, pumpestasjoner og trykkøkningsstasjon, vanntårn (o_KT2)
- Hovedatkomstvei med fortau, tilhørende felles lekearealer og felles utearealer/ grønnstruktur
- Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammere/snumuligheter for brannvesenets kjøretøy, tilgang til brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.

§15.4. Senest før midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 60 kan gis, skal Nærmiljøanlegg o_NA være opparbeidet.

§15.5. Før tillatelse til fradeling av tomter kan gis innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK5 og frittliggende småhusbebyggelse BF15- BF17, skal det foreligge godkjent utomhusplan for hele det aktuelle delfeltet.

§15.6. Før midlertidig brukstillatelse kan gis for BF 1-3 og BF15-17, skal boliger langs hovedvei 2 (o_V2), også boliger langs Løkenåsen 1, oppfylle krav i støyretningslinjene T1442 og nødvendige støytiltak skal være gjennomført.

§15.7. Før igangsettingstillatelse kan gis til første boenhet innenfor planområdet, skal krysningspunktet for fotgjengere over Løykjelia være tilrettelagt som anbefalt i Hb-V127 «gangfeltkriterier» som anbefalt i trafikkanalyse datert 13.03.2015.

§15.8. Ny stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet o_KT1 skal opparbeides senest før midlertidig brukstillatelse gis for BF17.

FET KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

LØKENÅSEN FELT C1

(GNR/BNR 39/109, del av 40/2 og 39/107 M.FL.)

PLANID: 0203 R1601

Reguleringskart er datert 27.07.17 sist revidert 14.05.18
Reguleringsbestemmelser er datert 27.07.17 sist revidert 14.05.18

Vedtatt av Fet kommunestyre 18.06.2018 s*ak 73/18*

§ 1 HENSIKT
Planens hensikt er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Løkenåsen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL
Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG	**SOSI-kode**
- Boligbebyggelse (B)	1110
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	**SOSI-kode**
- Kjørevei – Løykjelia (o_SKV)	2011
- Fortau (o_SF)	2012
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_SVT)	2018
GRØNNSTRUKTUR	**SOSI-kode**
- Felles grønnstruktur (f_G)	3001
- Felles turdrag/grønnstruktur (f_GTD)	3030

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utforming og estetikk

Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område med god estetisk utforming, materialbruk og nær-/fjernvirkning. Det skal benyttes kvalitetsrike og varige materialer i bebyggelsen og uteområder. Det skal legges vekt på god terrengtilslutning rundt bebyggelse, avfallshåndtering og adkomstløsninger. Eksponerte støttemurer skal fortrinnsvis bygges i naturstein.

3.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Løsning for overvannshåndtering skal fremgå senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Bruk av overvann som en positiv ressurs oppfordres.

3.3 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen.

3.4 Krav om dokumentasjon

Sammen med rammesøknad skal det foreligge utomhusplan for tomten som skal bebygges. Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygg
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Interne gangveier og stier
- Avkjørsler fra offentlig vei, interne adkomstveier, og biloppstillingsplasser på mark
- Beplantning
- Fallsikring/gjerder
- Koter og terrengbearbeiding inkl. støttemurer
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. § 3.2

3.5 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

Krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer må ivaretas. Som hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

3.6 Tilgjengelig boenhet/universell utforming

Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og utearealer.

3.7 Miljøtiltak

Det skal tilrettelegges for best mulig klimatilpasning av bygningstiltak og utomhusområder. Det settes krav om minimum 50% grønne tak som et ledd i bærekraftig arkitektur, økologisk overvannshåndtering og estetisk kvalitet.

3.8 Trafikksikkerhet

Det skal tilrettelegges for funksjonelle og trafikksikre løsninger innenfor planområdet.

3.9 Nettstasjon

Nettstasjon skal fortrinnsvis plasseres i bebyggelse. Ved frittstående plassering settes det krav om god estetisk utforming og det må påregnes en 5 meters sikringssone. Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrense.

§ 4 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (B)
Byggeområdet B reguleres til boligbebyggelse med blandet bygningstypologi:

- blokkbebyggelse i østlig del
- rekkehusbebyggelse i vestlig del

Ensidig belyste boenheter mot øst og nord tillates ikke.

4.2 Byggegrenser
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser i plankart og slik at sikt mot vest optimaliseres for flest mulig. Det presiseres at byggegrense mot grønnstruktur o_GTD sammenfaller delvis med formålsgrense. Renovasjonsløsning, ramper, støttemurer, terrengbearbeidelser, terrengtrapp, små felles hage-/redskapsbod, parkering på mark o.l. tillates plassert utover angitte byggegrenser.

4.3 Utnyttelse
Grad av utnytting: BYA = 55%. BYA over parkeringslokk skal ikke overstige 30%.

4.4 Høyder
Parkeringsanlegg kan oppføres med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart. Nødvendig fallsikring (rekkverk/plantekasse e.l.) av uteoppholdsarealer på parkeringslokk tillates over dette.

Rekkehusbebyggelsen i vestlig del av byggeområdet kan oppføres i 3 etasjer med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart.

Blokkbebyggelsen i østlig del av byggeområdet kan oppføres i henholdsvis 4-5 og 5-6 etasjer over parkeringsanlegg med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart. Toppetasjen skal være inntrukket fra hovedvegglivet med minimum 1,5 meter mot vest og minimum 4 meter mot en av kortsidene på bebyggelsen (dvs. enten nord eller syd).

Heishus, trapp for adkomst til tak og nødvendige tekniske installasjoner tillates etablert over maksimal angitt byggehøyde. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utformes slik at de er underordnet fasadeuttrykket.

4.5 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal, MUA, skal være 30 m^2 per boenhet.
For beregning av MUA kan egnet uteoppholds- og lekeareal på mark, takterrasse/balkong og «lokk» medregnes.

4.6 Uteoppholdsareal/lek
Innenfor byggeområdet B skal det legges til rette for områder for lek og uteopphold for alle aldersgrupper på mark eller «lokk». Områdene skal beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker) og lekeutstyr. Lekeområder skal være universelt utformet (jf. § 3.6) og skal sikres mot bilvei og eventuelle høydesprang. Utforming av området skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.4.

4.7 Krav til parkeringslokk som del av utomhusanlegg
Topp parkeringsanlegg skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Overgangssonen mellom parkeringsanlegg og terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig.

4.8 Parkering

Parkeringen skal i hovedsak løses i garasjeanlegg under terreng men nødvendige p-plasser til gjesteparkering tillates opparbeidet på terreng og i p-kjeller.

For rekkehus skal det avsettes minimum 1,5 p-plass per boenhet, for leilighet skal det settes av minimum 1,25 p-plass per boenhet opp til 80 m^2 BRA og minimum 1,5 p-plass for boenheter større enn 80 m^2 BRA (avrundes til nærmeste hele tall). Minimum 5 % av p-plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser per boenhet, fortrinnsvis på bakkeplan under tak eller i p-kjeller.

4.9 Renovasjon

Det skal tilrettelegges for felles renovasjonsløsning innenfor byggeområdet B, fortrinnsvis i nedgravde avfallsbeholdere. Dette skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.4.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Generelt

Eksisterende vegetasjon/skogbunn innenfor f_G og f_GTD skal bevares. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Etablering av eventuelle nødvendige fjell- og fallsikringstiltak tillates.

5.2 Felles grønnstruktur (f_G)

Grønnstruktur f_G skal være felles for hele planområdet og skal ivaretas som et visuelt grønt areal der eksisterende jordsmonn og vegetasjon i stor grad hensyntas.

5.3 Felles turdrag/grønnstruktur (f_GTD)

Turdraget skal muliggjøre en gangforbindelse gjennom planområdet mot eksisterende stinett i nærliggende skog «Gransdammen». Enkel tilrettelegging i form av rydding/grusing av gangsti/etablering av terrengtrapp og nødvendig terrengbearbeiding tillates. Det stilles ikke krav til universell utforming men sti/trapp skal utformes med god landskapstilpasning og slik at de gir best mulig framkommelighet til fots.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før utbygging av tekniske anlegg kan igangsettes i planområdet, skal byggeplaner for tilkobling til vei- og VA-anlegg være godkjent av kommunen. Mindre justering av avkjørsel som følge av detaljprosjektering tillates.

Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge utomhusplan som blant annet viser adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Dette gjelder også ved etappevis utbygging. Tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde må dokumenteres, se også § 3.5.

6.2 Før igangsettingstillatelse for byggeområdet B kan gis skal det være utarbeidet følgende dokumentasjon:

- Plan for overvannshåndtering, jf. § 3.2
- Plan for opparbeidelse av uteoppholdsområder, jf. utomhusplan § 3.4

6.3 Før brukstillatelse kan gis skal:

- Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan jf. § 3.4. Dersom tiltaket ferdigstilles på vinterstid skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest 1. juli påfølgende sommer.
- Enkel gangforbindelse i f_GTD jf. §5.3 være opparbeidet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN 0203 R9807
DEL AV LØKENÅSEN

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

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

---

§ 1 GENERELT

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

1.2 Området er disponert til følgende formål:

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse, utomhusarealer mm.

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen skal ha dempede farger. Hvite hus tillates ikke.

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

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

2.2 Grad av utnytting

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

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

2.3 Gesims- og mønehøyde mm.

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

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

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

2.4 Parkering/Adkomst

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

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

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

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

2.5 Utearealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.

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

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

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

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

2.6 Plankrav

2.6.1 Terreng-/landskapsplan

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

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

2.6.2 Bebyggelsesplan pbl §28.2

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

2.6.3 Situasjonsplan - utomhusplan

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

Planen skal vise alle meldingspliktige arbeider og dokumentere valgte løsninger for bl.a.:

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

2.7 Velforening

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

§ 3 OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - A-felt

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

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

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

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

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

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

§ 4 OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B1-B7.

4.1 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

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

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

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

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

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

§ 5 OMRÅDER MED TERRASSEHUSBEBYGGELSE, C1.

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

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

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

§ 6 OMRÅDE MED OFFENTLIG FORMÅL / BARNEHAGE, O1.

6.1 Felt O1 skal nyttes til barnehage.

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

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

§ 7 TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

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

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

§ 8 SPESIALOMRÅDER og FAREOMRÅDE

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

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

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

§ 9 FELLESOMRÅDER

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

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

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

9.3.1 Felles lekeplasser tilhører i utgangspunktet følgende felt:

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

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

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

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

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

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

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 08.06.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	209	Festenr.	0	Seksjonsnr.	9
Hovedadresse	Trevaliglia 3								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

DOK-analyse for eiendom 3205-439/209

Dato for analyse	08.06.2026 kl.16:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	18	Ikke berørte datasett	52
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	08.06.2026	08.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	08.06.2026	08.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	05.06.2026	08.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		01.06.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		01.06.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		01.06.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.06.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	05.06.2026	08.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	08.06.2026	01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	01.06.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		01.06.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	26.05.2026	01.06.2026	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		05.06.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	07.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	04.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	08.06.2026	06.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.06.2026	03.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		05.06.2026	
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		05.06.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		04.06.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		01.06.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		04.06.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		04.06.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		05.06.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		05.06.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	02.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2026	02.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	04.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	04.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.06.2026	01.06.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.06.2026	01.06.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.06.2026	01.06.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.06.2026	01.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	08.06.2026
Antall treff	6	Nedlastet	08.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
6469467702	Trevaliglia 5
6469467702	Trevaliglia 6
6469467702	Trevaliglia 7
6469467702	Trevaliglia 3

Punkter

6469467702	Trevaliglia 4
6469467702	Trevaliglia 8

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	08.06.2026
Antall treff	7	Nedlastet	08.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
300747828	MB - Midlertidig brukstillatelse	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
300747829	MB - Midlertidig brukstillatelse	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

300753707	IG - Igangsettingstillatelse	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
300753708	IG - Igangsettingstillatelse	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
301359015	IG - Igangsettingstillatelse	431 - Parkeringshus
300753671	IG - Igangsettingstillatelse	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
300753705	IG - Igangsettingstillatelse	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	05.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	08.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

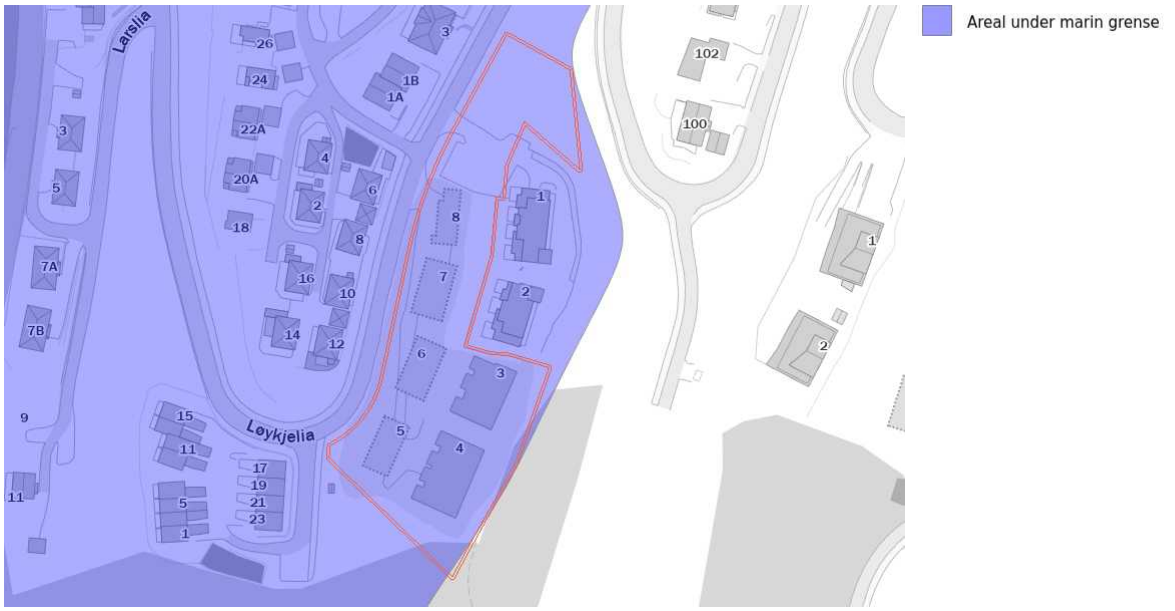
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen	-	1
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2
Usikker aktsomhet	2

Flater

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	03.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

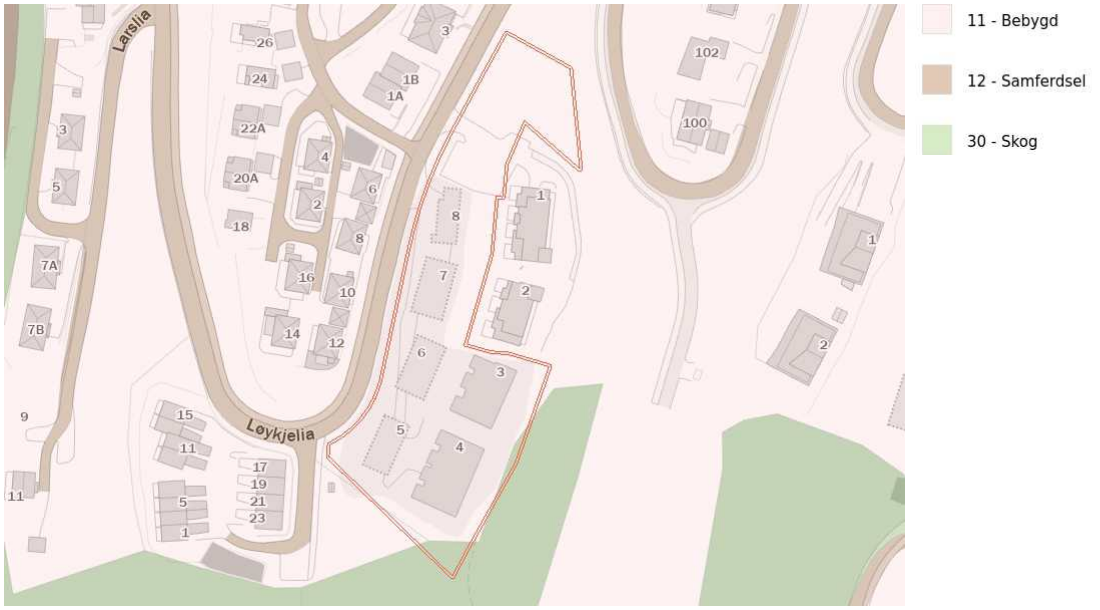
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	13	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	05.06.2026
Antall treff	3	Nedlastet	08.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Barskog	Middels	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	6	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
19	22	78	-	-	-	-
0	88	12	-	-	-	-
0	44	56	-	-	-	-

Flater

0	97	3	-	-	-	-
0	62	38	-	-	-	-
0	26	74	-	-	-	-

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

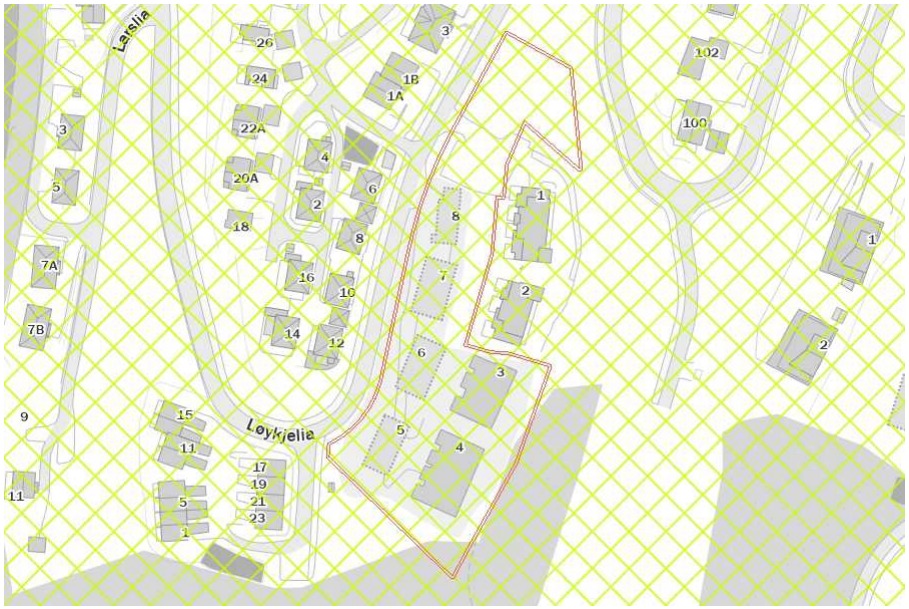
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	15.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for ulike typer løsmasseskred. Det omfatter ikke kvikkleireskred og grunne utglidninger i lave løsmasseskråninger, og ikke masseførende flom.

Aktsomhetskartet er basert på deldatasettene «jord- og flomskred» (2025) og «mellomstore flomskred» (2014).

Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes.Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan den mest flytende delen av skredet i visse tilfeller nå enda lenger.

...

Flater

TYPE	KVALITET	SKREDFAREVURDERING
140	-	-

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
20 000 - 50 000	10 000	4
50 000 - 100 000	10 000	2
10 000 - 20 000	10 000	1
100 000 - 500 000	10 000	1

AVTALE OM RETTIGHETER
GNR. 439, BNR. 109 OG GNR. 439, BNR. 209 i LILLESTRØM KOMMUNE

Løkenåsen Panorama AS, org.nr. 916 061 315, som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 439 bnr. 209 i Lillestrøm kommune,

og

Løkenåsen Panorama Boligsameie, org.nr. 926 100 327, som representant for hjemmelshavere/seksjonseiere til gnr. 439 bnr. 109 i Lillestrøm kommune i henhold til eierseksjonsloven § 60 første ledd,

er enige om følgende rettigheter som skal være varige realservitutter på eiendommene benevnt ovenfor:

1. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til gang- og sykkeladkomst over den andre partens eiendom. Herunder gir partene hverandres eiendommer gjensidig rett til å bruke utvendige fellesarealer på eiendommene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Partene gir hverandre gjensidig rett til kjøring over eiendommene på følgende måte:
   a. Gnr. 439 bnr. 109 gis rett til å kjøre over veien på den nordlige delen av gnr. 439 bnr. 209 og rett til å benytte veikrysset mot Løykjelia.
   b. Gnr. 439 bnr. 109 gis tilgang til parkeringsplassen på den nordlige delen av gnr. 439 bnr. 209. Gnr. 439 bnr. 109 gis kjøretilgang til underjordisk garasjeanlegg på gnr. 439 bnr. 209, for å få tilkomst til gjesteparkeringsplasser.
   c. Gnr. 439 bnr. 109 gis rett til gjennomgang i underjordisk garasjeanlegg på gnr. 439 bnr. 209, for å få tilkomst til parkeringsplasser.
   d. Gnr. 439 bnr. 109 gis rett til kjøring på internveien på gnr. 439 bnr. 209 for syketransport, brann og redning, transport av møbler og annet tilsvarende formål som eier av gnr. 439 bnr. 209 bruker veiene til.
   e. Eier av gnr. 439 bnr. 209 gis rett til gjennomgang i underjordisk garasjeanlegg på gnr. 439 bnr. 109.
   f. Eier av gnr. 439 bnr. 209 gis rett til å kjøre på vei nord og øst på gnr. 439 bnr. 109, samt på veiene mellom byggene.

3. Eier av gnr. 439 bnr. 209 gir gnr. 439 bnr. 109 rett til å bruke gjesteparkeringsplasser både ute og i garasjeanlegget på gnr. 439 bnr. 209. Gjesteparkeringsplassene skal benyttes i felleskap og på lik linje av begge eiendommene. Gnr. 439 bnr. 109 skal likevel til enhver tid disponere minst 12 gjesteparkeringsplasser. Kostnader til drift og vedlikehold av gjesteparkeringsplasser skal fordeles forholdsmessig etter antall boenheter i de eierseksjonssameier/borettslag som er eller blir etablert på eiendommene.

4. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til å bruke hverandres garasje- og bodanlegg som rømningsveier.



5. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til å bruke eksisterende vann- og avløpsanlegg, ledninger, renovasjonsanlegg og tekniske installasjoner lagt for flere av eiendommene. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til å anlegge resterende vann- og avløpsanlegg og ledninger i henhold til ledningskart i vedlegg 1.

6. Eier av gnr. 439 bnr. 109 gir gnr. 439 bnr. 209 rett til kostnadsfritt å koble seg til teknisk rom, sprinkelsentral, elkjele, tavlerom og hovedtavle, samt å benytte føringsveier fra disse. Eier av gnr. 439 bnr. 209 dekker kostnader for tilkobling og eventuelle kostnader for tilpasning for å kunne foreta tilkobling. Kostnader til service, drift og vedlikehold av de tekniske installasjonene som brukes i fellesskap dekkes forholdsmessig av hver av partene ut fra antall boenheter.

Partene er enige om å opprette en velforening for Partenes eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209, som skal ha eksklusiv rett til å drifte og forvalte alle uteområder på begge eiendommene. Uteområdene skal forvaltes som en helhet, og det skal tilstrebes lik standard på drift og vedlikehold på alle anleggene. Kostnadene til drift og vedlikehold, samt reparasjoner og nødvendig fornyelse, skal fordeles forholdsmessig etter antall boenheter i eierseksjonssameiene/borettslagene som er eller blir etablert på eiendommene.

Det kan ikke kreves innpåkjøp eller betaling for bruk av arealer og installasjoner, utover dekning av en forholdsmessig andel kostnader til drift og vedlikehold som fremgår av denne erklæringen.

Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209, begge i Lillestrøm kommune, på vegne av nåværende og fremtidige eiere.

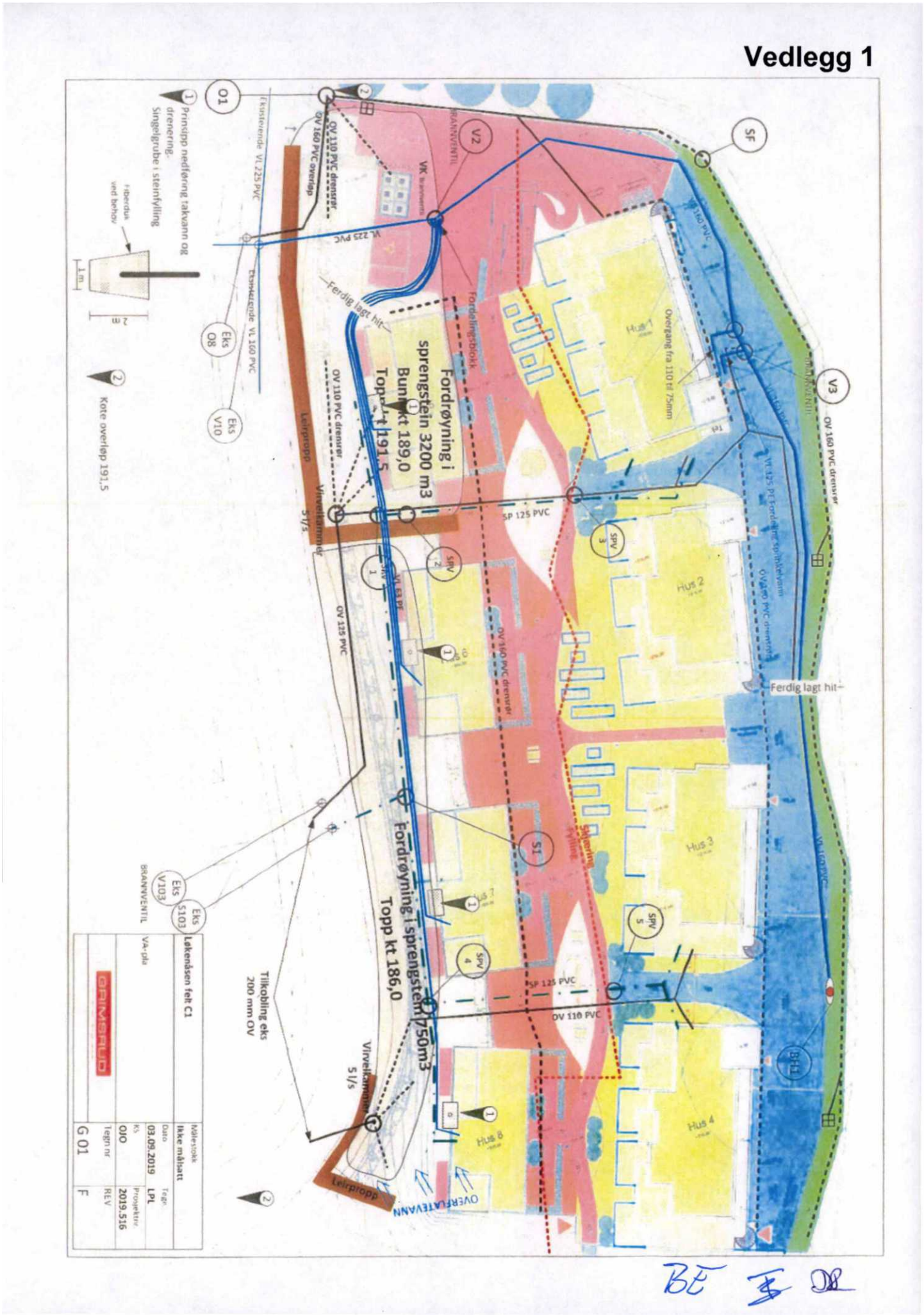
Fetsund, 29 januar 2024

Thomas Andre Berntsen
Løkenåsen Panorama AS

Daniel Rosenberg
Løkenåsen Panorama Boligsameie v/ styret

Bent Olav Ekeli
Løkenåsen Panorama Boligsameie v/ styret

Vedlegg 1


Fordrøyning i sprengstein 3200 m3
Bunnkt 189,0
Topp kt 191,5
Fordrøyning i sprengstein 1750m3
Topp kt 186,0
Ferdig lagt hit
Ferdig lagt hit
Overgang fra 110 til 75mm
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Hus 4
Hus 8
Fordelingsblokk
Leirpropp
Leirpropp
Virvelkammer 5 l/s
Virvelkammer 5 l/s
Tilkobling eks 200 mm OV
OV 160 PVC overløp
OV 110 PVC drensrør
OV 110 PVC drensrør
OV 160 PVC drensrør
OV 125 PVC
OV 110 PVC
SP 125 PVC
Eksisterende VL 225 PVC
Eksisterende VL 160 PVC
VL 225 PVC
VL 63 PE
VL 125 PE
160 PVC
Prinsipp nedføring takvann og drenering. Singelgrube i steinfylling
Kote overløp 191,5
Fiberdue ved behov
1 m
BRANNVENTIL
BRANNVENTIL
BRANNVENTIL
VK
O1
O8
V10
V2
V3
SF
S1
SPV 1
SPV 2
SPV 3
SPV 4
SPV 5
V103
S103
BH1
Overflatevann
Overflatevann
Overflatevann

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614864818
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989276603	EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS		Postboks 1077, 9261 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3205	439	209

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3205	439	209	0	1	1470 / 5874	Næringsseksjon	Ja	Nei
3205	439	209	0	2	70 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	3	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	4	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	5	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	6	38 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	7	70 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	8	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	9	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	10	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	11	38 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	12	70 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	13	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	14	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	15	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	16	38 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	17	70 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	18	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	19	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1129701 Tinglyst: 23.09.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1129701/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 15:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3205	439	209	0	20	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	21	38 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	22	70 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	23	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	24	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	25	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	26	38 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	27	99 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	28	76 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	29	91 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	30	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	31	47 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	32	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	33	60 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	34	91 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	35	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	36	47 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	37	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	38	60 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	39	91 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	40	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	41	47 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	42	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	43	60 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	44	91 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	45	42 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	46	47 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	47	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	48	60 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	49	115 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	50	105 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	51	44 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	52	50 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1129701/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 15:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3205	439	209	0	53	57 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	54	54 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	55	69 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	56	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	57	76 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	58	50 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	59	45 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	60	54 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	61	57 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	62	76 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	63	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	64	66 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	65	50 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	66	44 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	67	54 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	68	57 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	69	77 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	70	39 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	71	67 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	72	50 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	73	61 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	74	63 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	75	50 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	76	64 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei
3205	439	209	0	77	49 / 5874	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/1129701/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 15:25

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Torleif Wagberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eiendomsgruppen Oslo AS	989 276 603	kristian.lindaas@eiendomsgruppen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Fr Nansens plass 11	9008	Tromsø	95737879

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3205	Lillestrøm kommune	439	209	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 276 603	Eiendomsgruppen Oslo AS	1/1

KOPI

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1470	B	13	B	67		25	B	39		37	B	67		49	B	115	
2	B	70		14	B	42		26	B	38		38	B	60		50	B	105	
3	B	67		15	B	39		27	B	99		39	B	91		51	B	44	
4	B	42		16	B	38		28	B	76		40	B	42		52	B	50	
5	B	39		17	B	70		29	B	91		41	B	47		53	B	57	
6	B	38		18	B	67		30	B	42		42	B	67		54	B	54	
7	B	70		19	B	42		31	B	47		43	B	60		55	B	69	
8	B	67		20	B	39		32	B	67		44	B	91		56	B	39	
9	B	42		21	B	38		33	B	60		45	B	42		57	B	76	
10	B	39		22	B	70		34	B	91		46	B	47		58	B	50	
11	B	38		23	B	67		35	B	42		47	B	67		59	B	45	
12	B	70		24	B	42		36	B	47		48	B	60		60	B	54	
Sum tellere:		5874				Nevner =		5874											

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.25	Eivind Hestemind

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.25	EIVIND HESTEKIND

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lillestrøm, 02.07.25	Eivind Hestekind	EIVIND HESTEKIND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

KOPI

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3205	Lillestrøm	439	204	

Dato	Underskrift	Stempel
18.07.2025	Torleif Wergeberg	Lillestrøm kommune By-stedsutvikling/Geodataavdelingen Organisasjonsnummer 820 710 592 Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.25	Eivind Hestekind

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	57		85				109				133				157			
62	B	76		86				110				134				158			
63	B	39		87				111				135				159			
64	B	66		88				112				136				160			
65	B	50		89				113				137				161			
66	B	44		90				114				138				162			
67	B	54		91				115				139				163			
68	B	57		92				116				140				164			
69	B	77		93				117				141				165			
70	B	39		94				118				142				166			
71	B	67		95				119				143				167			
72	B	50		96				120				144				168			
73	B	61		97				121				145				169			
74	B	63		98				122				146				170			
75	B	50		99				123				147				171			
76	B	64		100				124				148				172			
77	B	49		101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		5874				Nevner =		5874											

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.25	EIVIND HESTEKIND



TEGNFORKLARING

- Byggegrense
- Gressbakke
- Asfalt
- Dekke gangareal
- Eksisterende bygninger
- Nye bygninger
- Busk/hekk
- Staudebeplantning
- Nye trær
- Benker/benkebord
- Trebenk/sittekant
- Lekeapparater på fallunderlag
- Terrasser
- Brannoppstilling
- Brannkum
- Sykkelparkering
- Sedumtak
- Overvannspil og sluk
- Nye koter
- Eksisterende koter
- +199.5 Kotehøyder
- Inngang bygninger
- Rekkverk
- Mur

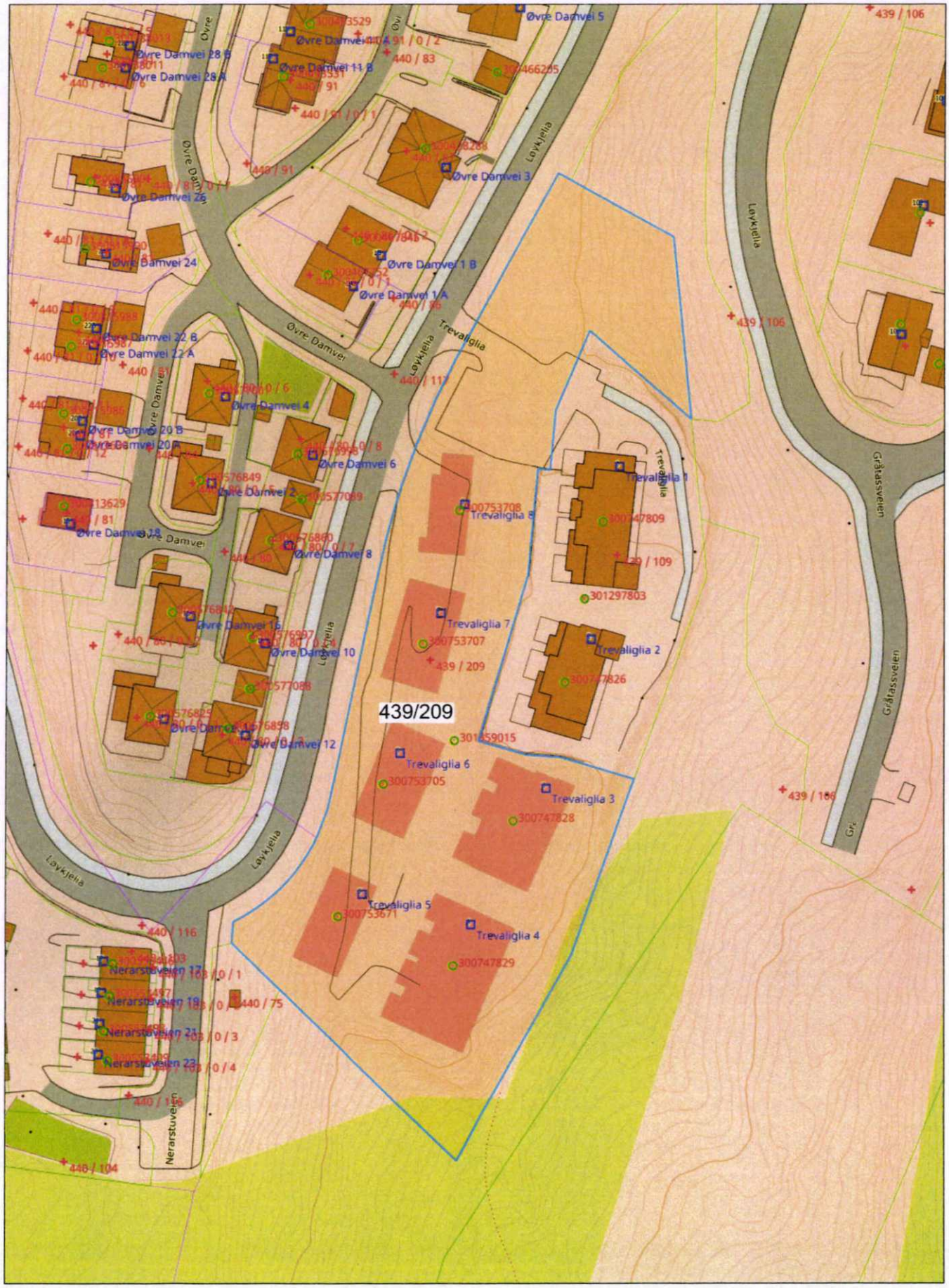
01	2024-04-30	Til IG	MaNoru	HOF	HOF
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

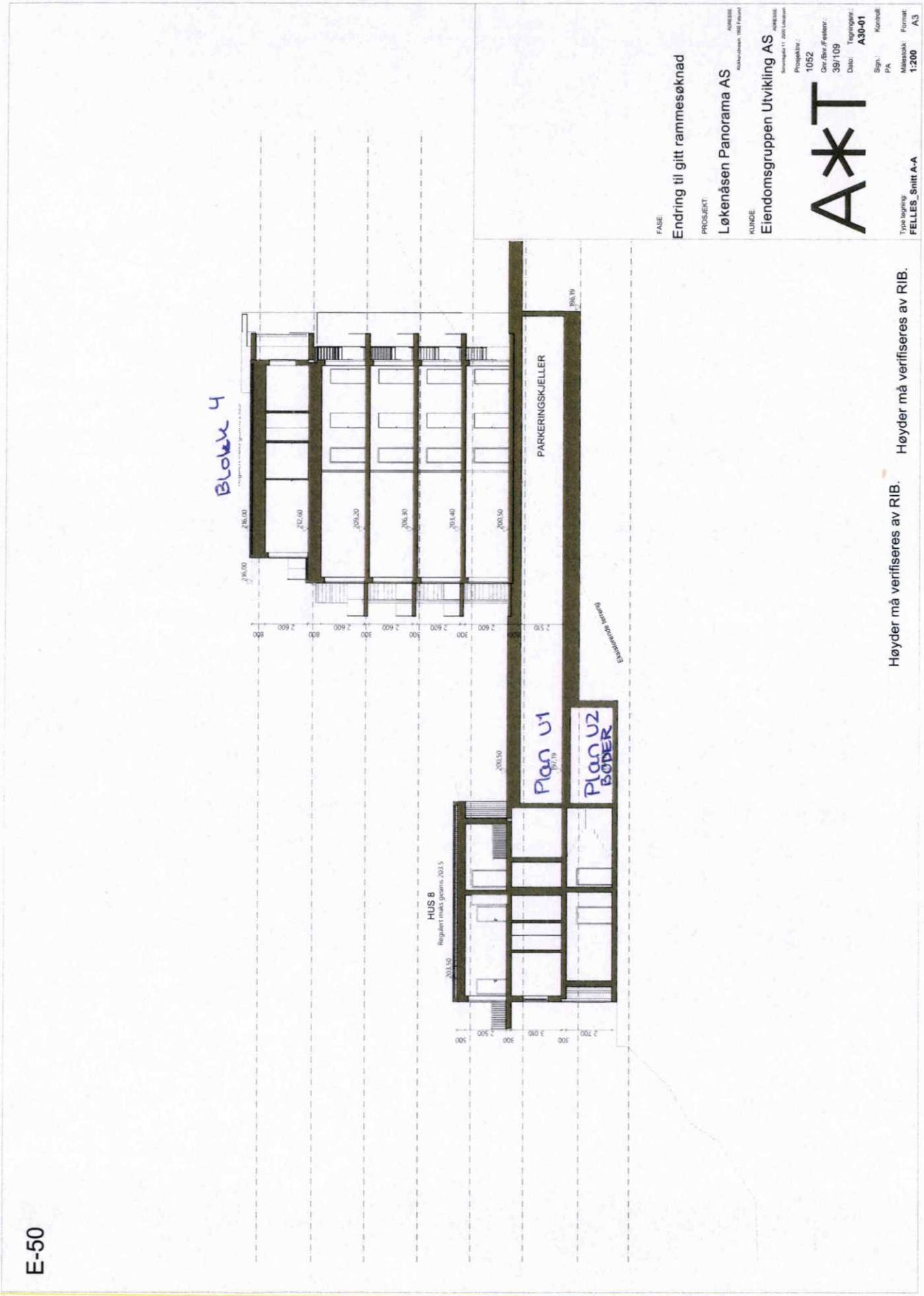
Eiendomsgruppen Oslo AS — 1:250/A1

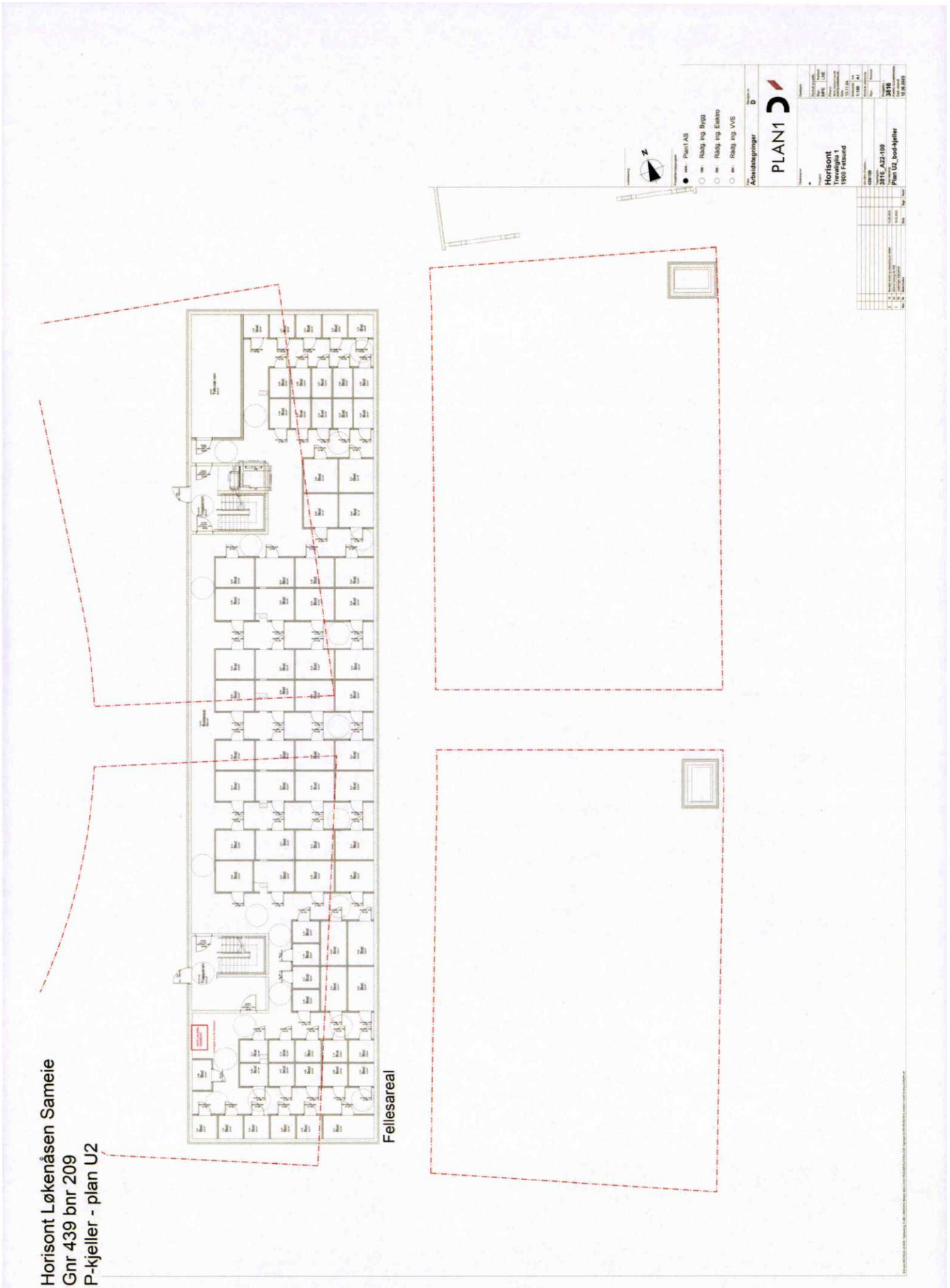
Horisont

Landskapsplan

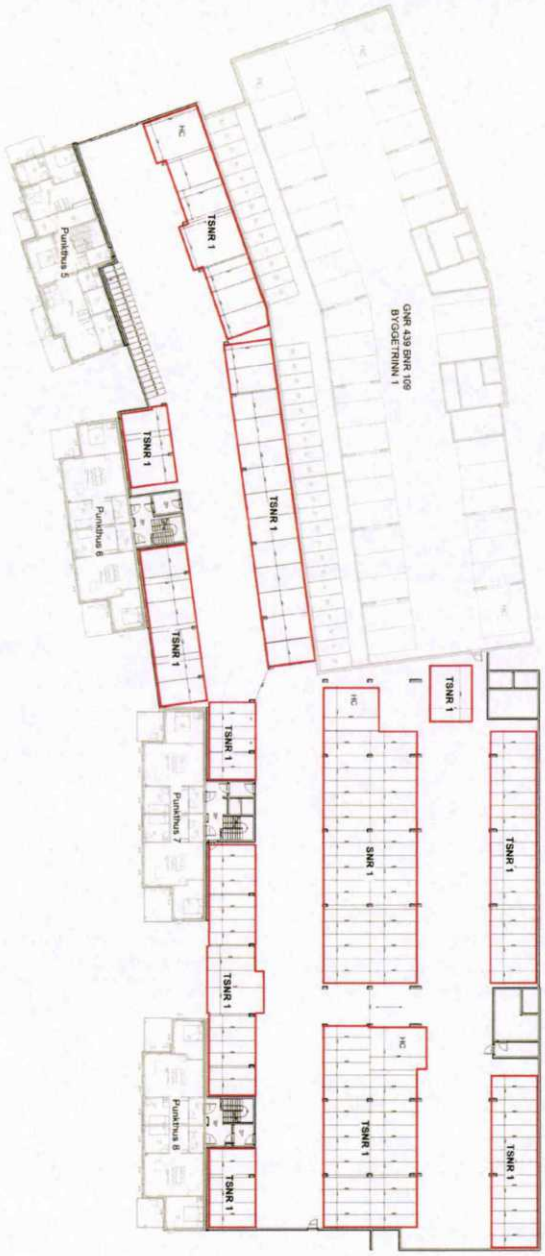
Norconsult — Oppdragsnummer 52209381 — Tegningsnummer O01 — Revisjon 01


439/209
Øvre Damvei 28 B
Øvre Damvei 28 A
Øvre Damvei 26
Øvre Damvei 24
Øvre Damvei 22 B
Øvre Damvei 22 A
Øvre Damvei 20 B
Øvre Damvei 20 A
Øvre Damvei 18
Øvre Damvei 16
Øvre Damvei 12
Øvre Damvei 11 B
Øvre Damvei 11 A
Øvre Damvei 5
Øvre Damvei 3
Øvre Damvei 1 B
Øvre Damvei 1 A
Øvre Damvei 4
Øvre Damvei 6
Øvre Damvei 2
Øvre Damvei 8
Øvre Damvei 10
Trevaliglia 8
Trevaliglia 1
Trevaliglia 7
Trevaliglia 2
Trevaliglia 6
Trevaliglia 3
Trevaliglia 5
Trevaliglia 4
Løykjelia
Gråtassveien
Nerarstuveien
Senterposisjon: 286884.32, 6648087.63
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 03.07.2025
0 10 20 30 40m
Kartverket

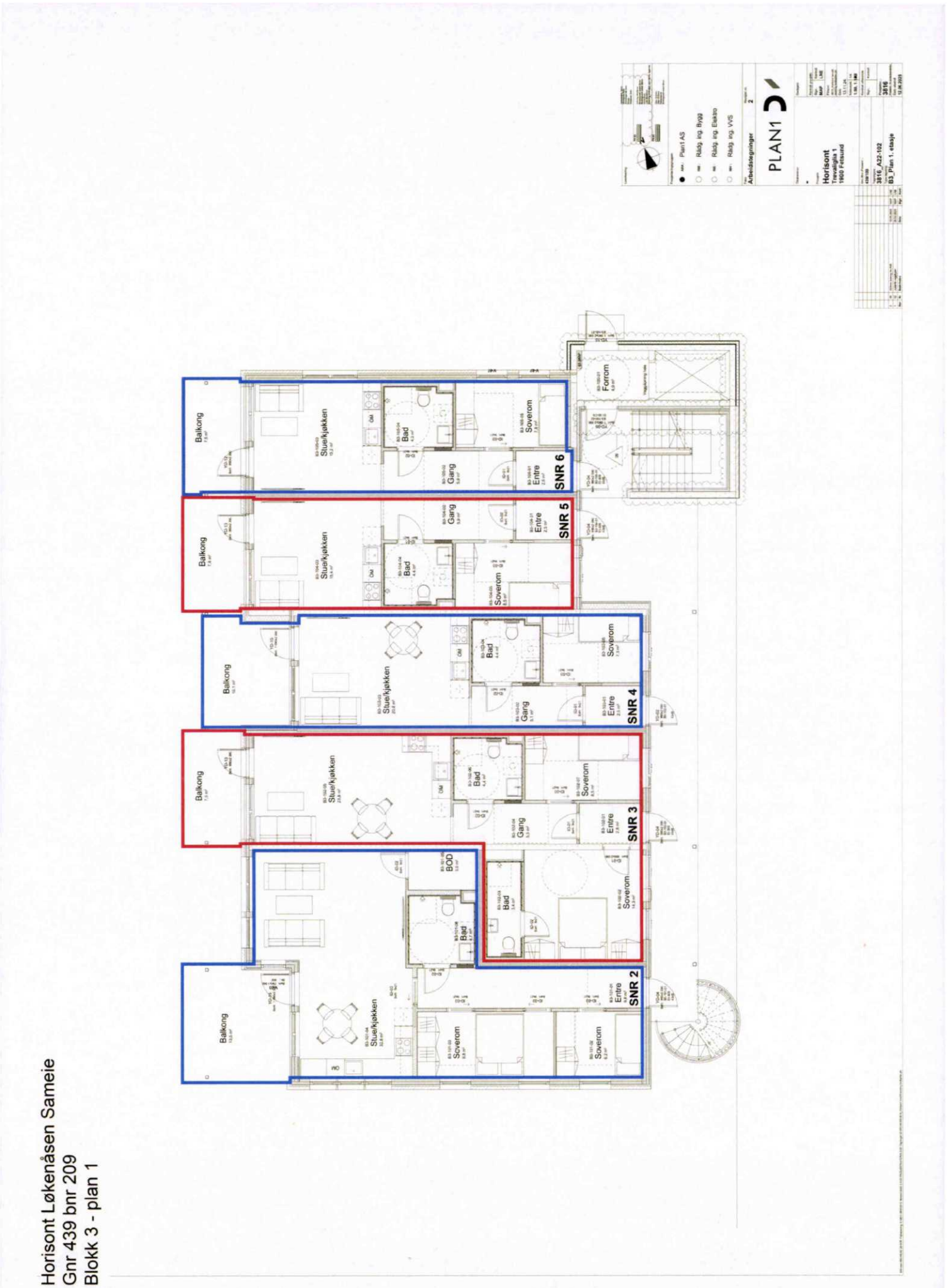

FASE
Endring til gitt rammesøknad
PROSJEKT
Løkenåsen Panorama AS
KUNDE
Eiendomsgruppen Utvikling AS
A*T
Prosjektnr.:
1052
Gnr./Bnr./Festenr.:
39/109
Dato:
Tegningsnr.:
A30-01
Sign.:
PA
Kontroll:
Type tegning:
FELLES_Snitt A-A
Målestokk:
1:200
Format:
A3
Høyder må verifiseres av RIB.
Høyder må verifiseres av RIB.
Blokk 4
PARKERINGSKJELLER
Plan U1
Plan U2
BODER
HUS 8
E-50


Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
P-kjeller - plan U2
Fellesareal
PLAN1
Horisont
Trevoldgata 1
1900 Fetsund
3516_A22-100
Plan U2_bod-kjeller
Arbeidstegninger
Plan1 AS
Rådg. ing. Byggi
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

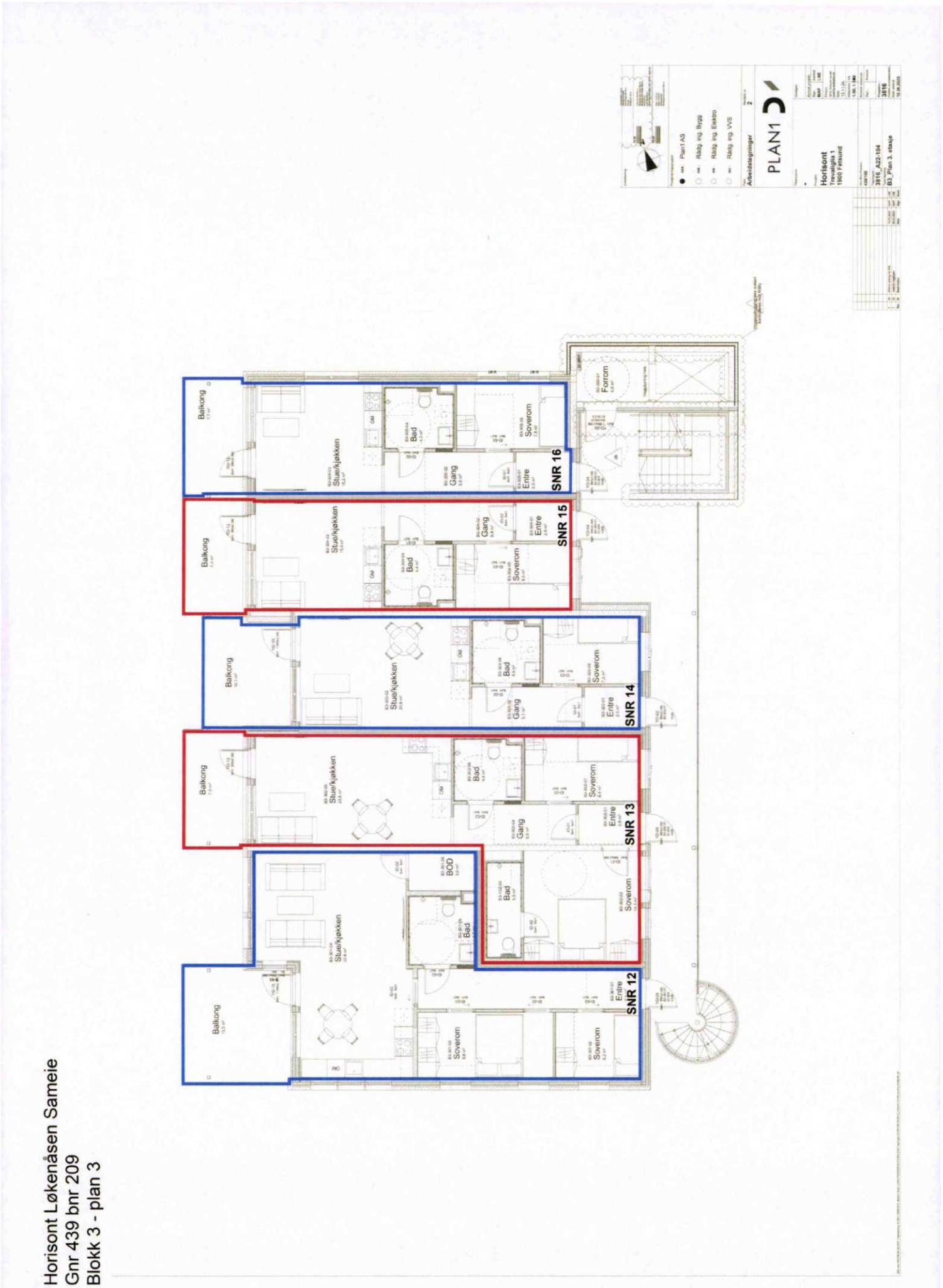
Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
P-kjeller - plan U1

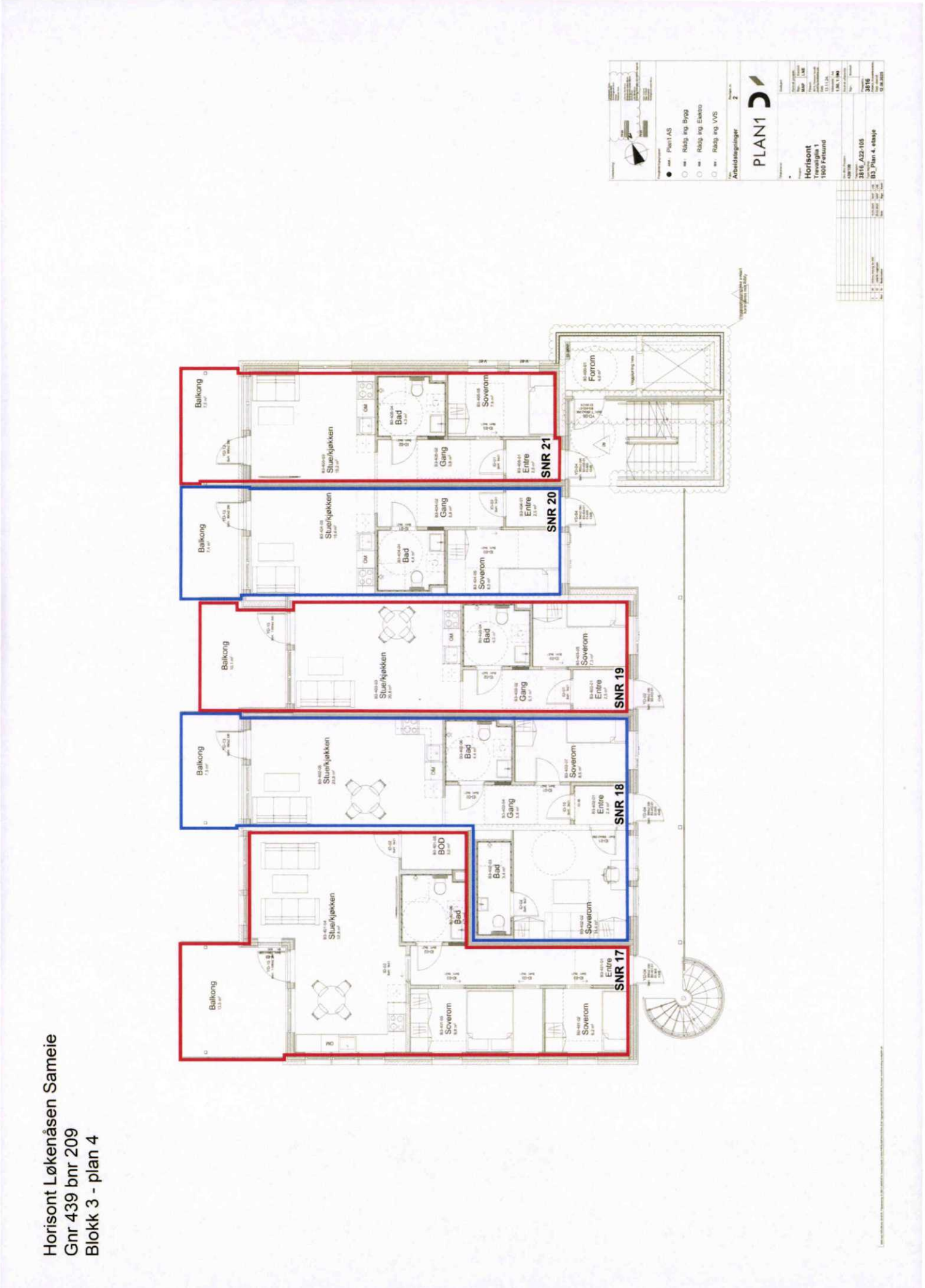


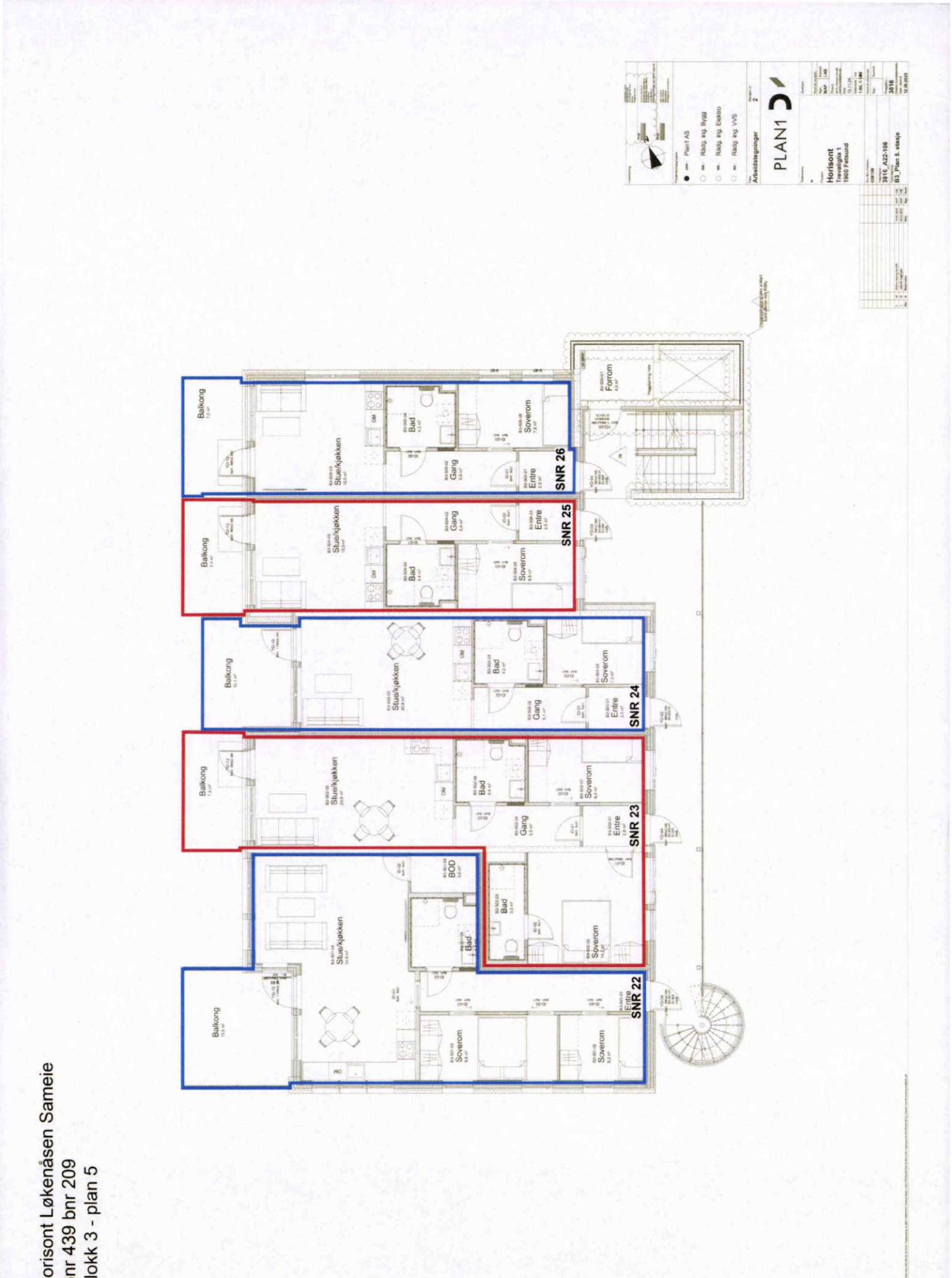
Parkeringskjeller 2.ETG			BYGGMANN		
Tiltakshaver: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	Tiltak: ####	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:500	Prosjektnr. **1223-24 Parkering**	
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 24.02.25 TEGNER: RS	Org. nr: 976598407	GODKJENT FOR ANSVARSRETT
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-05	

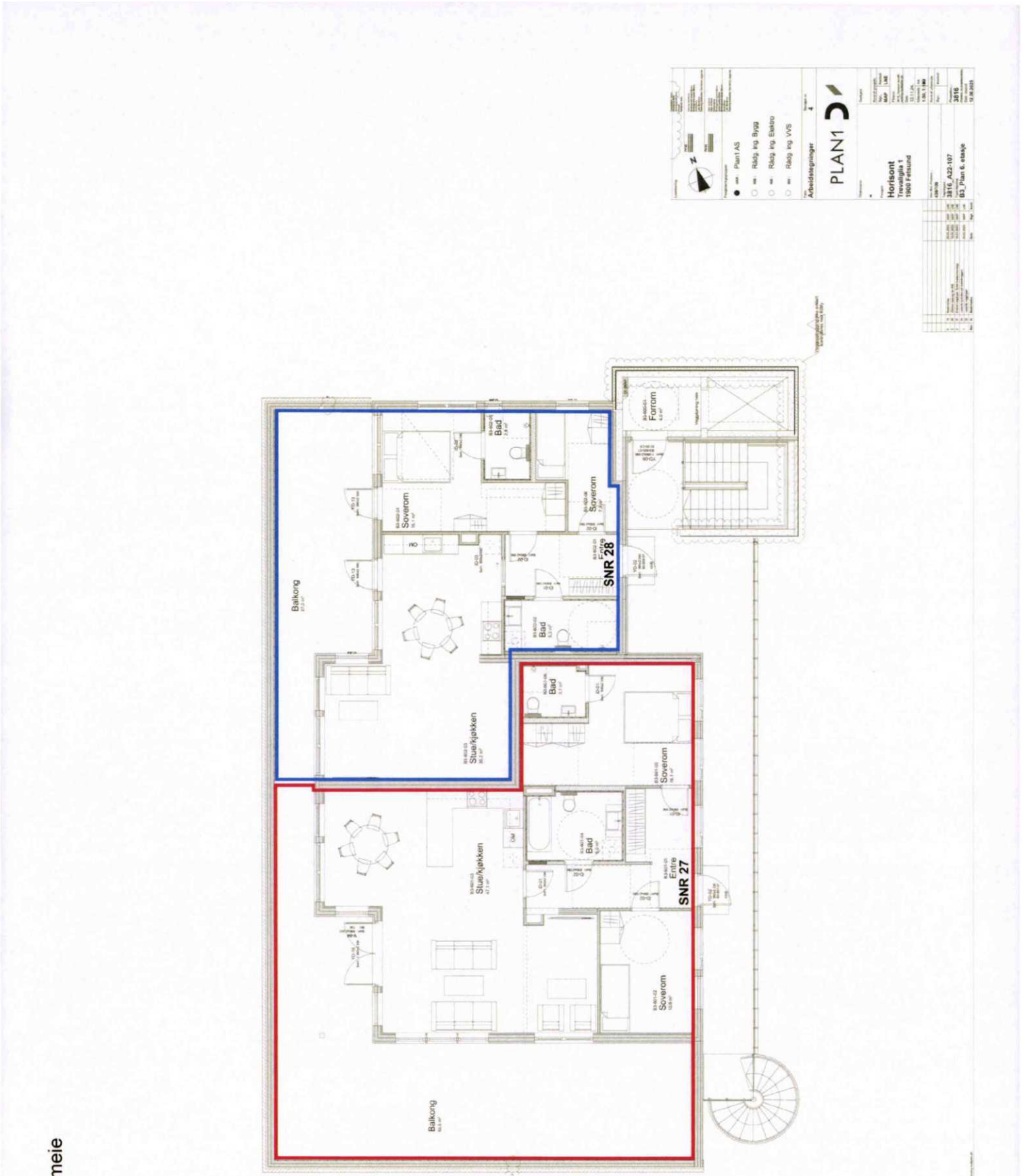

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
Balkong
Stue/kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
BOD
Forrom
PLAN1
Horisont
Trevaliglia 1
1960 Fetsund
Arbeidstegninger
3516_A22-102
B3_Plan 1. etasje


Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 2
PLAN1
Horisont
Trevaligveien 1
1960 Fetsund
Arbeidstegninger
Plan1 AS
Rådg ing Bygg
Rådg ing Elektro
Rådg ing VVS
SNR 11
SNR 10
SNR 9
SNR 8
SNR 7
Balkong
Stue/kjøkken
Bad
Soverom
Gang
Entre
Fellesrom
BOD


Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 3
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
SNR 12
Balkong
Stue/kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
Forrom
BOD
PLAN1
Horisont
Trevaliglia 1
1900 Fetsund
3616_A22-104
B3_Plan 3. etasje
3616


Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 4
SNR 21
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
Balkong
Stue/kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
Forrom
BOD
PLAN1
Horisont
Trevilliglia 1
1900 Fetsund

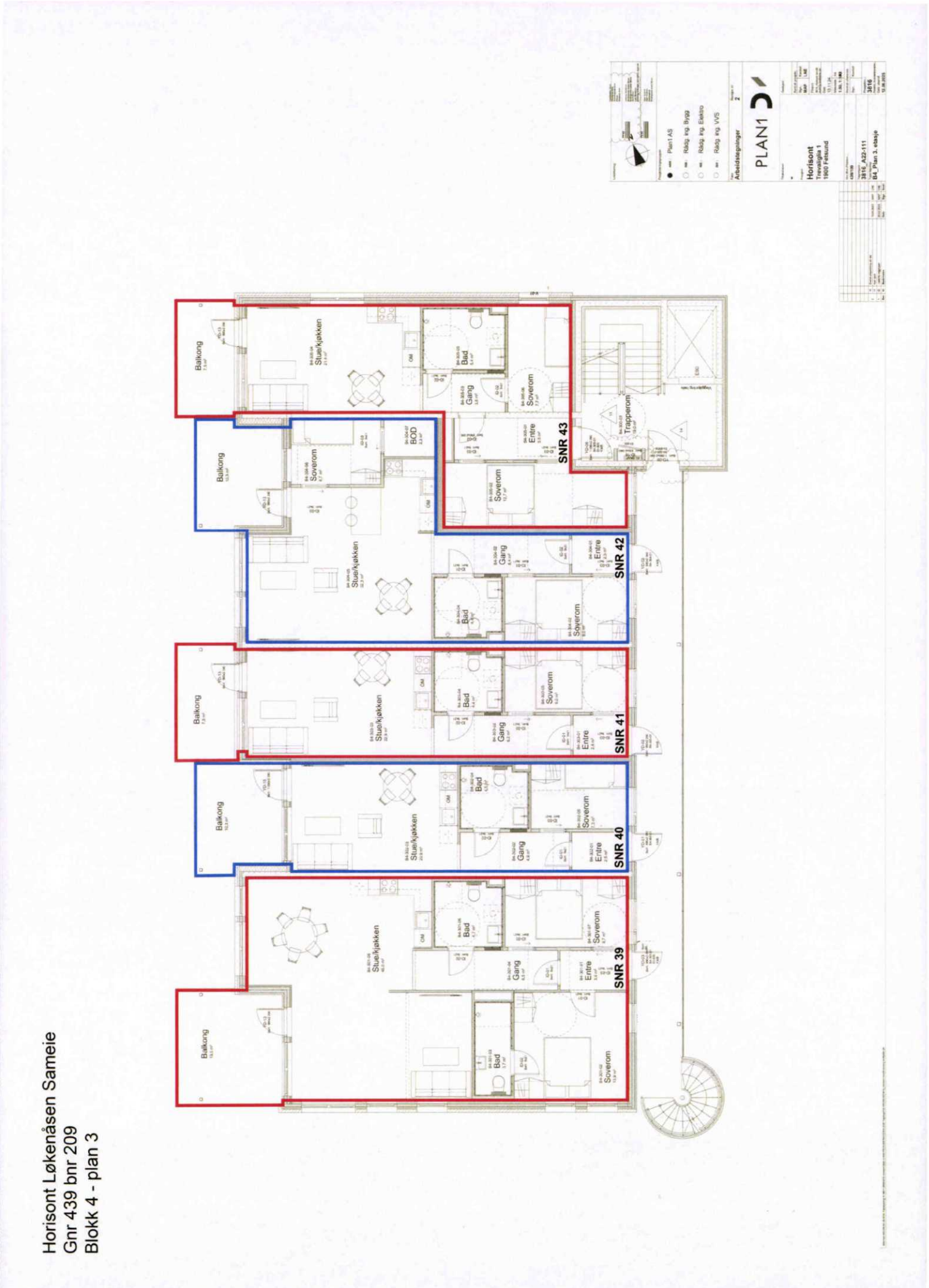

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 5
SNR 22
SNR 23
SNR 24
SNR 25
SNR 26
Balkong
Stue/kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
Forrom
BOD
PLAN1
Horisont
Trevaliglia 1
1900 Fetsund
3516_A22-106
B3_Plan 5. etasje

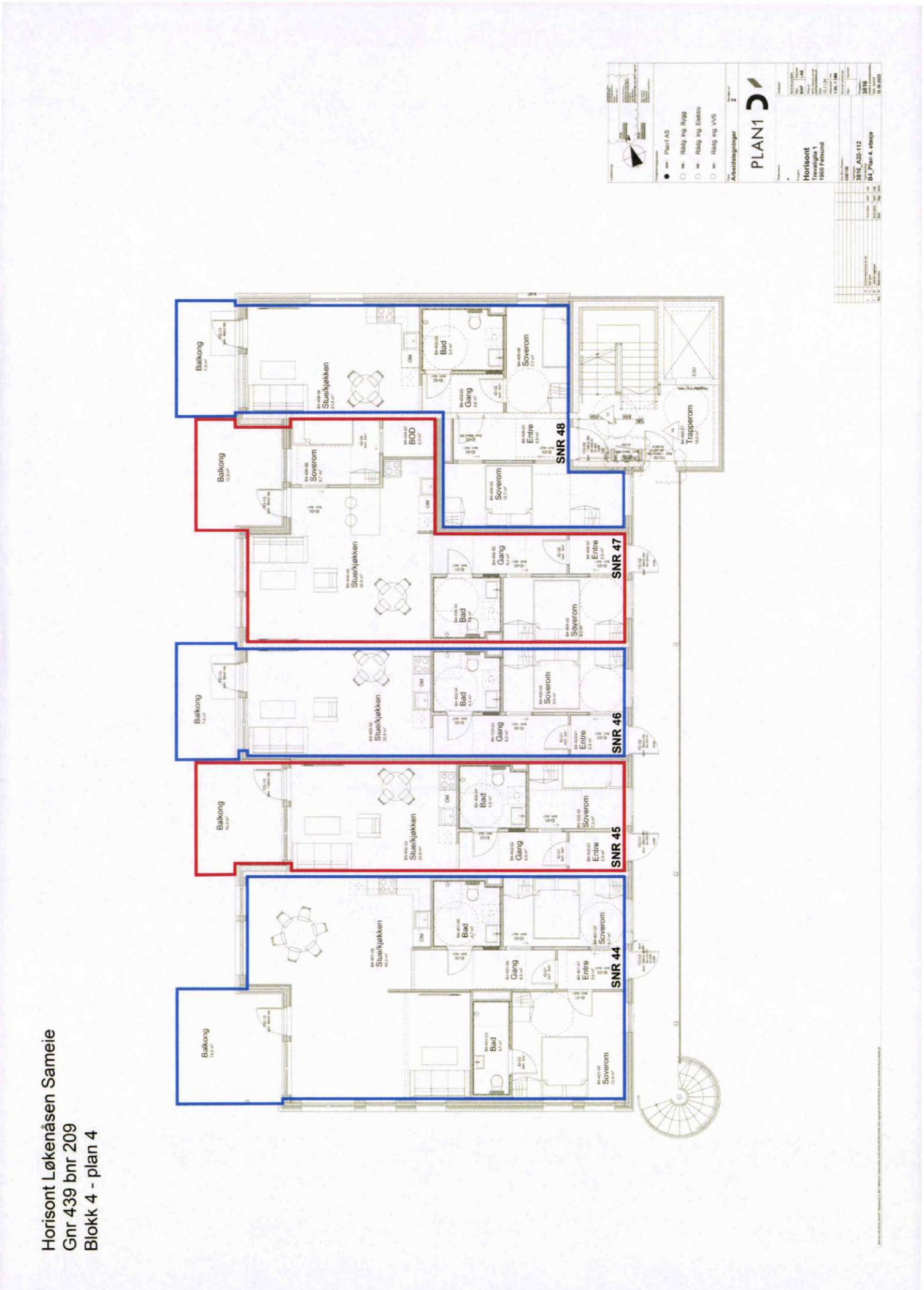

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 6
PLAN1
Horisont
Trevoliglia 1
1900 Fetsund
Arbeidstegninger
Plan1 AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS
3816_A22-107
B3_Plan 6. etasje
SNR 28
SNR 27
Soverom
Bad
Stue/kjøkken
Entre
Balkong
Forrom

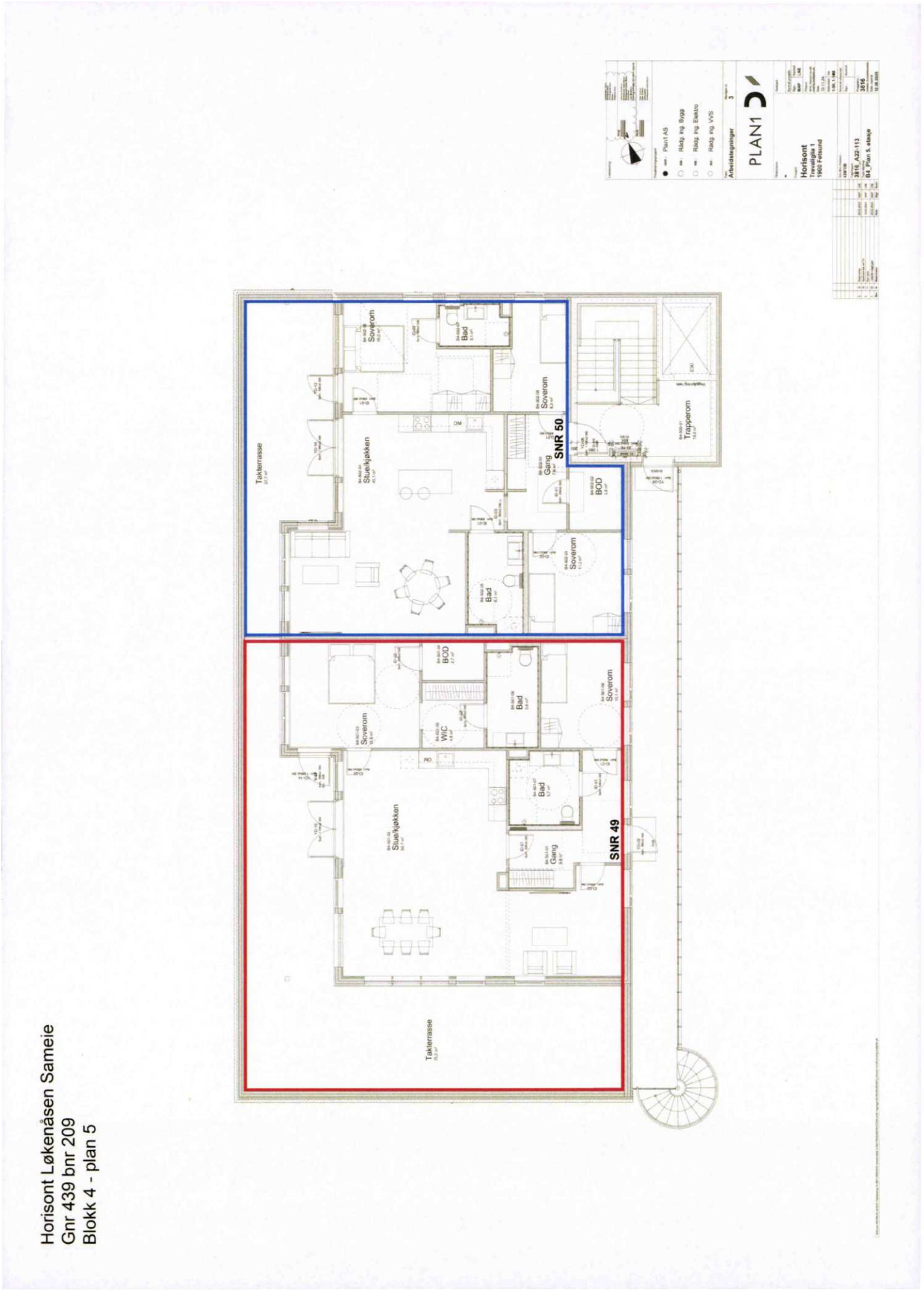


Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 4 - plan 1


Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 4 - plan 2
PLAN1
Horisont
Trevilgia 1
1960 Fetsund
Arbeidstegninger
Plan1 AS
Rådg ing Bygg
Rådg ing Elektro
Rådg ing VVS
SNR 38
SNR 37
SNR 36
SNR 35
SNR 34
Balkong
Stue/kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
BOD
Trapperom

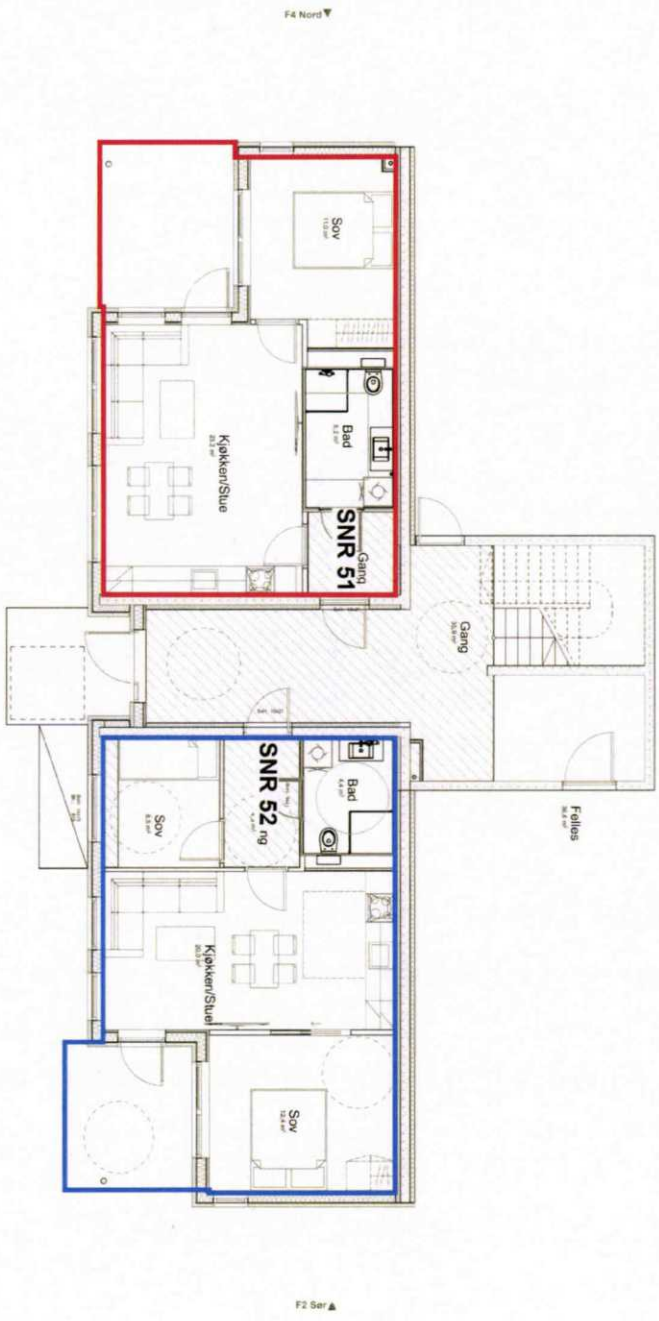

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 4 - plan 3
SNR 43
SNR 42
SNR 41
SNR 40
SNR 39
Balkong
Stue/kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
BOD
Trapperom
PLAN1
Horisont
Trevaliglia 1
1900 Fetsund


Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 4 - plan 4
SNR 48
SNR 47
SNR 46
SNR 45
SNR 44
Balkong
Stue/kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
BOD
Trapperom
PLAN1
Horisont
Trevaligita 1
1900 Fetsund
3516_A22-112
B4_Plan 4. etasje



Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 4 - plan 5

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 8 - plan U2



BYGGESØKNADSTEGNING
1.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 8
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 29.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-04

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 8 - plan U1



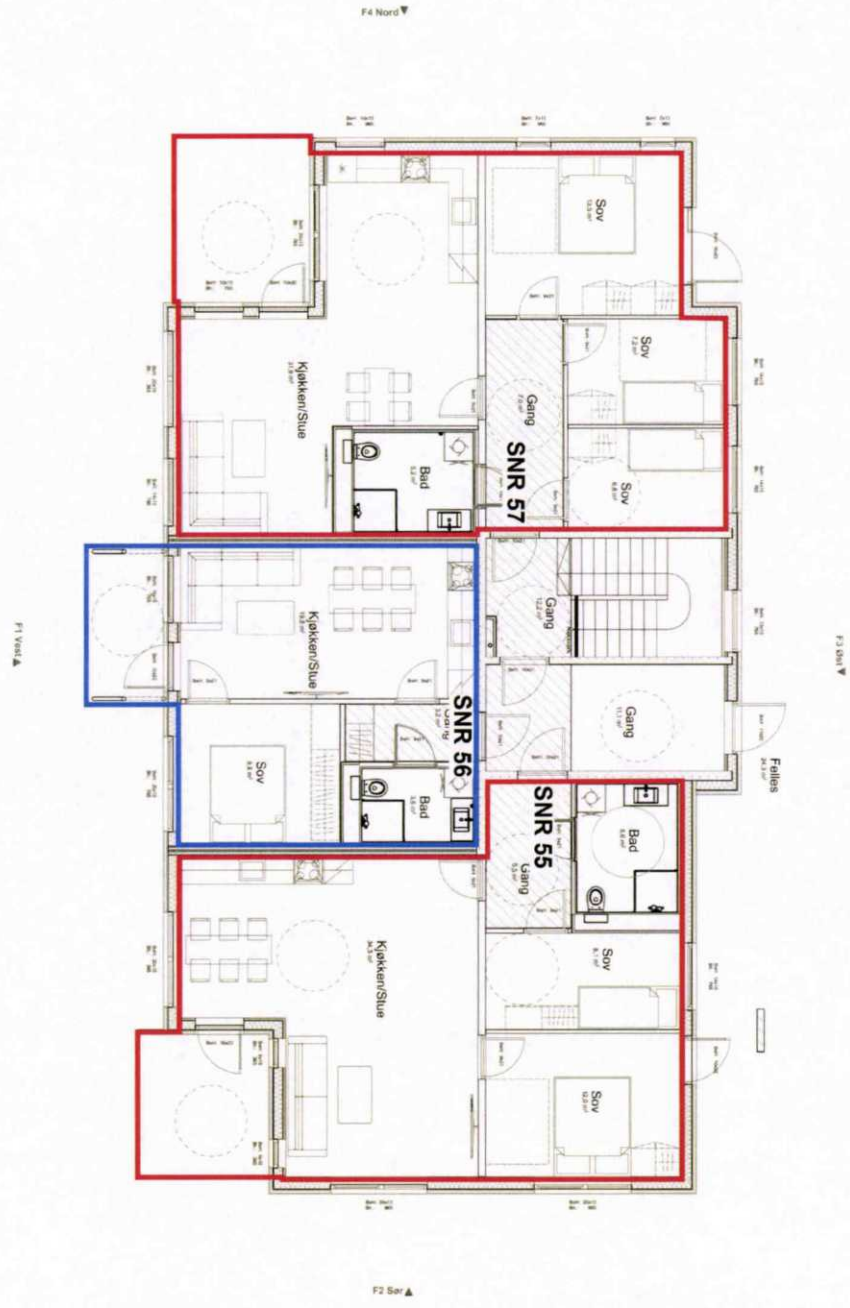
BYGGESØKNADSTEGNING
2.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 8
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 29.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-05

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 8 - plan 1



BYGGESØKNADSTEGNING
3.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 8
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 29.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-06

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 7 - plan U2



BYGGESØKNADSTEGNING
1.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 7
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 28.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-04

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 7 - plan U1



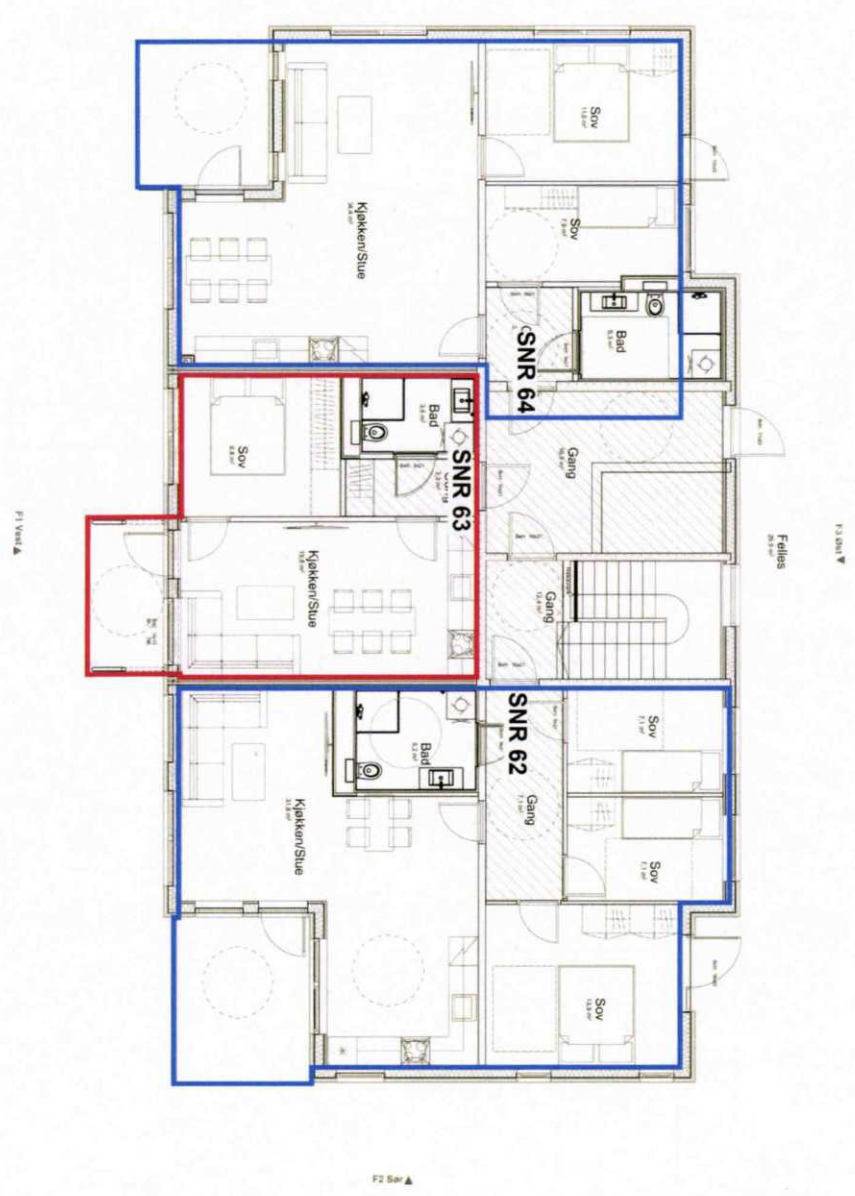
BYGGESØKNADSTEGNING
2.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 7
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 28.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-05

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 7 - plan 1



BYGGESØKNADSTEGNING
3.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 7
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 28.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-06

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 6 - plan U2



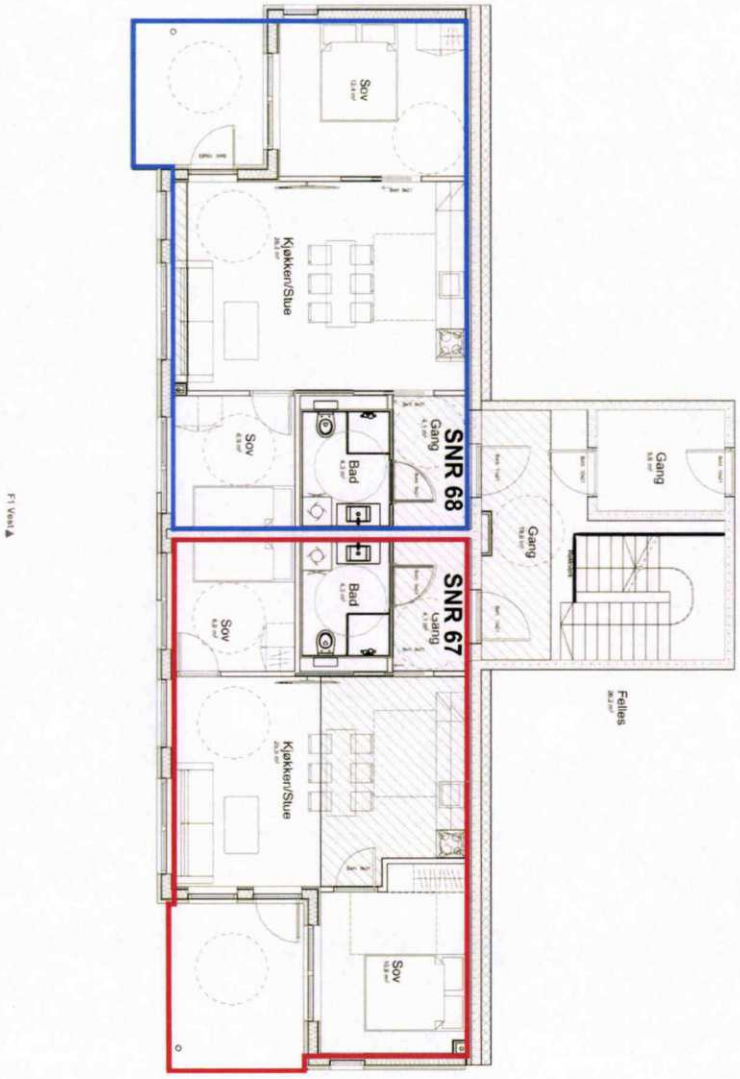
BYGGESØKNADSTEGNING
1.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 6
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 29.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-04

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 6 - plan U1



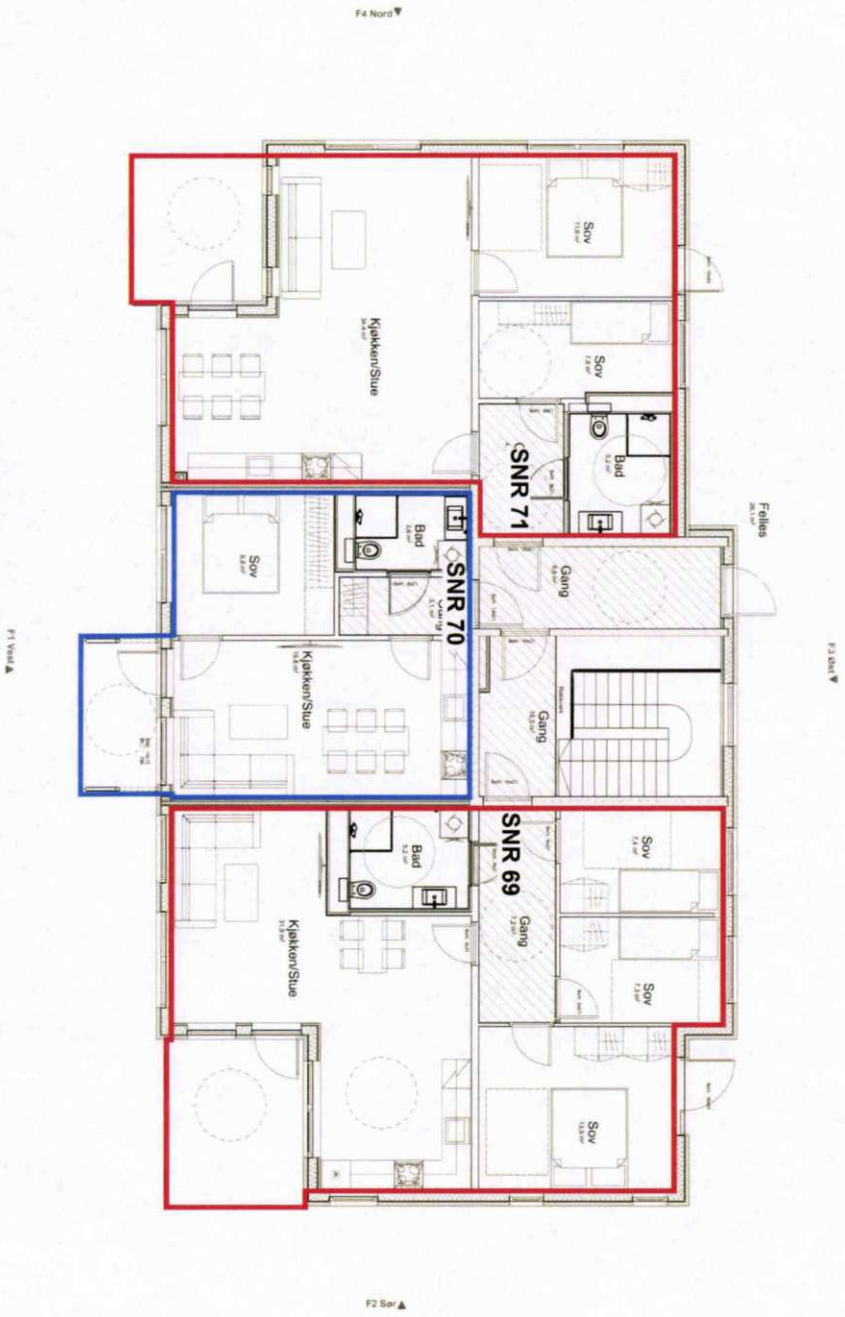
BYGGESØKNADSTEGNING
2.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 6
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 29.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-05

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 6 - plan 1



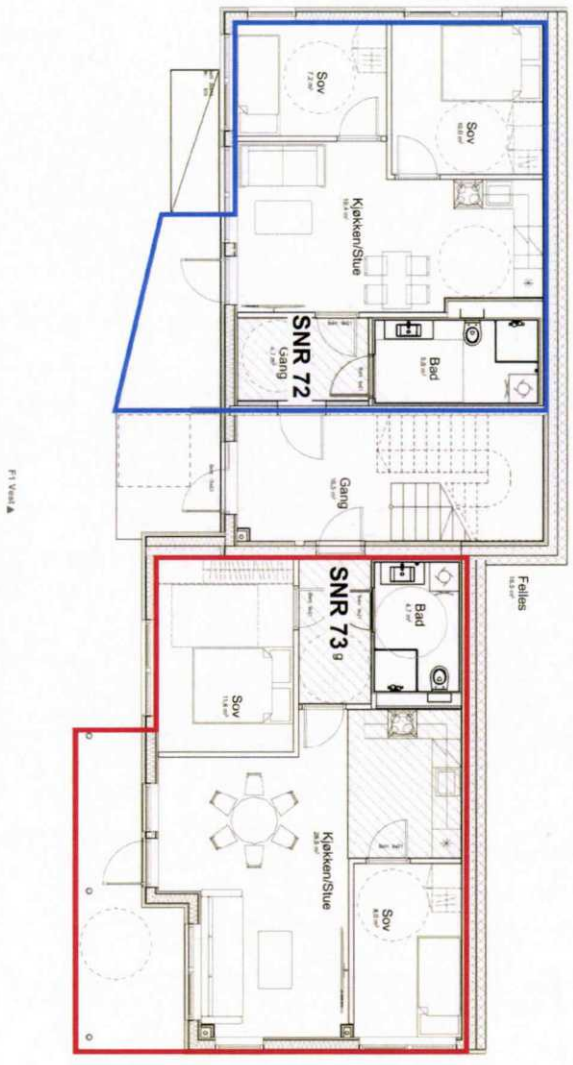
BYGGESØKNADSTEGNING
3.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 6
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 29.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-06

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 5 - plan U2



BYGGESØKNADSTEGNING
1.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 5
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 24.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-04

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 5 - plan U1



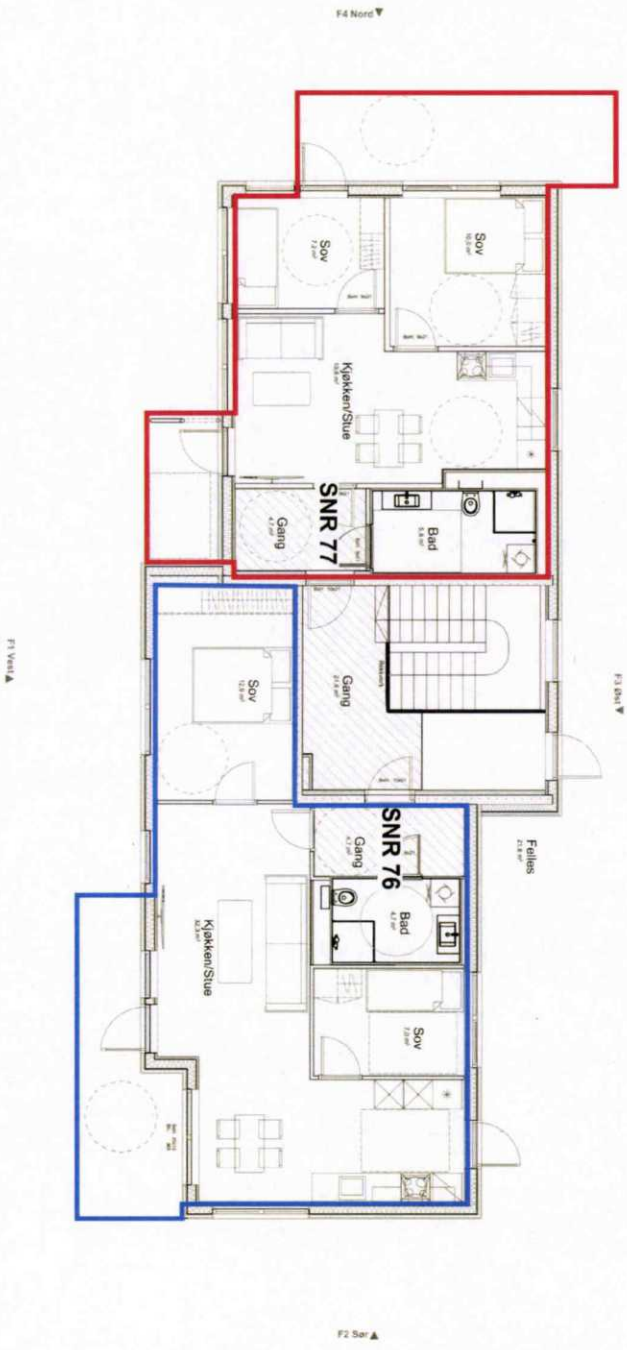
BYGGESØKNADSTEGNING
2.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 5
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 24.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr: A20-05

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 5 - plan 1



BYGGESØKNADSTEGNING
3.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 5
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 24.10.24	Org. nr. 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-06

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Lillestrøm kommune
Oppmåling og matrikkel

STATENS KARTVERK
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår ref.:
SEK-25/01357-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.10.2025

439/209/0/0 Trevaliglia 3, seksjonering, inkurie

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 439 / 209 / 0 / 0

Vi har nylig fått tinglyst et vedtak om seksjonering på eiendommen 3205-439/209. Det viser seg at det har skjedd en glipp og inntegnet seksjonsgrense følger ikke veggen på korrekt måte på seksjon 64.

Dette er en feil i tegningen som har skjedd ved kommunens behandling av seksjoneringssaken. Dette er en feil som kommunen mener at kan rettes uten en reseksjonering.

Vedlegg:
- Korrigert tegning
- Beskrivelse av feilen og samtykke fra hjemmelshaver
- Fullmakt
- Samtykke fra urådighetshaver

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer SEK-25/01357 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Torleif Wareberg
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Doknr: 1258971 Tinglyst: 20.10.2025
STATENS KARTVERK

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

BEGJÆRING OM RETTING UTEN RESEKSJONERING
Gnr. 439 bnr. 209 snr. 1-77 i Lillestrøm kommune

Undertegnede er hjemmelshaver til ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å begjære retting uten reseksjonering.

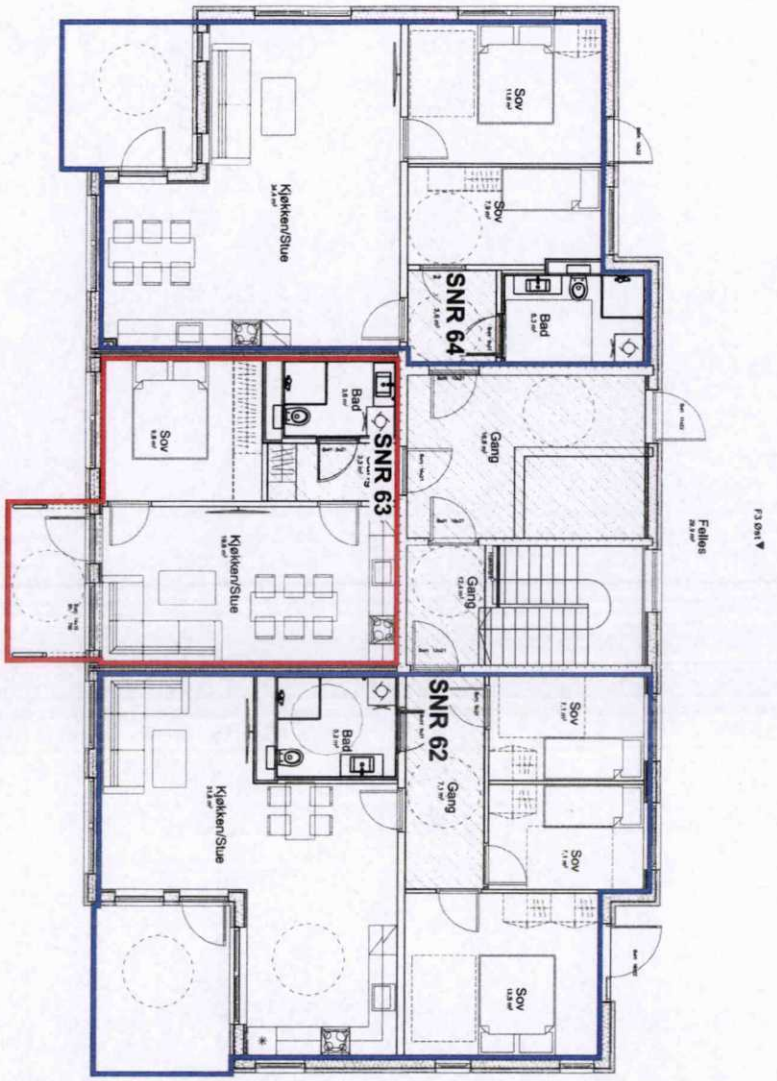
Det har skjedd en feil ved markering av seksjonsgrense for gnr. 439 bnr. 209 snr. 64 i forbindelse med tinglyst seksjonering 24.09.2025, dok.nr. 2025/1129701.

I samråd med Lillestrøm kommune ber vi om at tinglyste seksjoneringstegninger blir rettet.

Sted Lillestrøm, den 06.10.2025

Hjemmelshaver gnr. 439 bnr. 209 snr. 1-77
Eiendomsgruppen Oslo AS – org.nr. 989 276 603
Eivind Hestekind
v/ Eivind Hestekind iht. fullmakt

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr. 439 bnr. 209
Punkthus 7 - plan 1



BYGGESØKNADSTEGNING
3.ETG

BYGGMANN

Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 7
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 28.10.24	Org. nr: 976598407
			TEGNER: RS	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-06

BEGRENSET ANSVARSRETT

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trevaliglia 3, 1900 Fetsund
Gnr. 439, Bnr. 209, Snr. 9, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260231

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Steinar Gundersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 905 59 643

E-post: steinar.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
