

aktiv.

Trevaliglia 4, 1900 FETSUND

Moderne 3-roms fra 2025 med to baderom og nydelig utsikt. Stor balkong på nesten 14 kvm med utsikt, heis og garasjeleie*



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05

Moderne 3-roms fra 2025 med to baderom og nydelig utsikt. Stor balkong på nesten 14 kvm

Velkommen til en lekker 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Løkenåsen i Fetsund. Boligen har praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en romslig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på rett under 14 kvm med gode solforhold og flott utsikt. Inne er det parkettgulv og balansert ventilasjon. Leiligheten har to romslige soverom og to herlige flislagte baderom, ett i tilknytning til hovedsoverom. Bygget har heis for enkel og komfortabel adkomst. Området er rolig med kort vei til dagligvare, kollektivtransport og flotte turmuligheter. Kjøper kan mot pristillegg: få leiligheten malt i ønsket farge og hvitevarere innstallert.

*Kjøper er bundet til første års parkeringsleie 20 000,- og leie løper deretter til den blir sagt opp

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-

Omkostn.: Kr 59 500,-

Total ink omk.: Kr 6 309 500,-

Felleskostn.: Kr 3 255,-

Selger:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2025

BRA-i/BRA Total 91.5/91.5 kvm

Tomtstr.: 7846.1 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 439, bnr. 209

Snr. 34

Oppdragsnr.: 1106260050

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Seksjonering	45
Reguleringsplan	80
Kommunedelplan	81
Eiendomsskatt	82
Kommunale gebyrer	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91.5 kvm

BRA totalt: 91.5 kvm

TBA: 13.7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 91.5 kvm Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13.7 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er hentet fra utbyggers salgsoppgave.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7846.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og internveier.

Beliggenhet

Løkenåsen er et attraktivt og barnevennlig boligområde i Fetsund, med gode solforhold, flott utsikt og kort vei til både natur og byliv. Her bor du i rolige omgivelser med marka som nærmeste nabo, samtidig som du har enkel tilgang til servicefasiliteter, kollektivtransport og sentrale byområder. Kombinasjonen av naturnære omgivelser og nærhet til Oslo gjør området populært for både familier, par og pendlere.

Fetsund

Fetsund ligger i Lillestrøm kommune, ca. 30 km øst for Oslo. Tettstedet har hatt en

jevn befolkningsvekst de siste årene og er et område i positiv utvikling, med stadig flere servicetilbud, aktiviteter og møteplasser. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere et rolig bomiljø med kort vei til både arbeidsplasser og byliv.

Butikker og servicetilbud

Fetsund sentrum ligger ca. 2,5 km fra boligen og tilbyr et godt utvalg av butikker og tjenester, blant annet dagligvarebutikker, apotek, Vinmonopol, treningssenter og ulike servicetilbud. Daglige innkjøp kan også gjøres på Joker Løkenåsen i gangavstand fra boligen. For et enda større utvalg av butikker og serveringssteder ligger både Lillestrøm Torg og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Med naturen som nabo

Fra boligen har du kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder året rundt. Nærområdet byr på variert turterreng med stier, skogsområder og idylliske vann. Her kan du nyte naturen til fots, på sykkel eller på ski når vinteren kommer.

Oppvekstmiljø

Området har gode tilbud for barn og unge, med barnehager, skoler og aktivitetsmuligheter i nærheten. Blant annet ligger Ramstadskogen barnehage ca. 5 minutters gange unna, Østersund idrettsbarnehage ca. 6 minutter unna og Fetsund barnehage ca. 7 minutter unna.

Riddersand skole (1.–7. trinn) ligger ca. 19 minutters gange fra boligen, mens Østersund ungdomsskole (8.–10. trinn) ligger ca. 5 minutters kjøretur unna. For videregående opplæring er det kort vei til både Sørumsand videregående skole og Lillestrøm videregående skole.

Aktiviteter og fritid

Det finnes mange gode muligheter for en aktiv fritid i området. Kringen lek- og idrettsplass ligger kun et par minutters gange fra boligen og gir gode muligheter for lek og aktivitet. Riddersand aktivitetsområde ligger også i gangavstand og tilbyr blant annet aktivitetshall og ballspillfasiliteter.

For trening innendørs finnes blant annet Spenst Fetsund, som ligger omtrent 6 minutters kjøretur unna. I tillegg er det flere idrettstilbud gjennom lokale idrettslag og treningssentre i nærområdet.

Kort vei til storbyen

Fra Løkenåsen er det omtrent 10 km til Lillestrøm sentrum og ca. 30 km til Oslo sentrum. Oslo Lufthavn Gardermoen ligger omtrent 40 km unna, noe som gjør området attraktivt også for pendlere og reisende.

Offentlig kommunikasjon

Fetsund har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 500 meter fra boligen, og det er planlagt en ny holdeplass ca. 100–200 meter unna når veien mellom Løkenåsen og Granåsen etableres. Det er

togstasjon både på Svingen (ca. 2,7 km) og i Fetsund sentrum, hvorfra toget bruker rundt 20 minutter til Oslo S.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ramstadskogen barnehage - 5 min gange

Østersund idrettsbarnehage - 6 min gange

Fetsund barnehage - 7 min gange

Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Sørumsand videregående skole (Videregående skole) - 14 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (Videregående skole) - 15 min kjøring

Sport og trening

Kringen lek og idrettsplass - 2 min gange

Ballspill

1 km

Riddersand - 19 min gange

Aktivitetshall, ballspill

1.7 km

Spent Fetsund - 6 min kjøring

Trento Sørumsand - 14 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Byggemåte

Bygningen utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017. Garasjelegget 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.

Innhold

Planløsning: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad.

I tillegg tilkommer en sportsbod på ca 5 kvm.

Kort fortalt

- Lys og innbydende 3-roms leilighet
- To soverom
- Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning
- Hvit kjøkkeninnredning med moderne, glatte fronter og mørk benkeplate
- Fantastisk utsikt fra stue og balkong
- Utgang til romslig balkong på rett under 14 kvm
- Balkong med glassrekkverk som gir gode lysforhold og flott utsyn
- To flislagt baderom med dusj, toalett og servantinnredning med hvite fronter
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle i ett bad
- Parkettgulv
- Hvitmalte vegger som gir et lyst og moderne preg
- Heis i bygget
- Leie av parkeringsplass (første år er obligatorisk, pris: 20 000,- per år)
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Kort vei til barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport
- Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder

Standard

Entré

Velkommen inn til ditt nye hjem. Det første som møter deg er en innbydende entré med parkettgulv og hvitmalte vegger som gir et lyst og moderne førsteinntrykk. Praktisk spotbelysning i taket samt dørcalling.

Stue/kjøkken

Romslig og luftig stue med åpen kjøkkenløsning som skaper et sosialt og trivelig oppholdsrom. Fra stuen har du fantastisk utsikt og god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har stilren, hvit innredning med moderne glatte fronter, mørk benkeplate og avsatt plass til hvitevarer. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong

Stor og innbydende, vestvendt balkong på ca. 8 kvm med flott utsikt og gode solforhold. Balkongen har glassrekkverk som slipper inn godt med lys og lar den nydelige utsikten komme til sin fulle rett. Perfekt sted for rolige morgener eller hyggelige sommerkvelder.

Baderom

Leiligheten har to lekke og moderne baderom med flislagt gulv i lysegrå fliser og hvite veggfliser. Badene er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, toalett og baderomsinnredning med hvite fronter. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i praktisk vaskesøyle på det ene baderommet.

Soverom

Leiligheten har to soverom med parkettgulv og hvitmalte vegger. Skyvedører gir en plassbesparende løsning, og begge rommene har plass til garderobe. Begge soverommet har god plass til dobbeltseng. I tillegg har hovedsoverommet eget badrom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

En parkeringsplass for leie i parkeringsanlegg følger. Kjøper er pålagt å betale leie for første år.

Hver plass har en årlig leiekostnad på kr. 20.000,- som faktureres årlig. Leieavtalen fornyes automatisk inntil den sies opp. Ved oppsigelse blir innbetalt leie ikke refundert. Ved innflytting er kjøper av leilighet automatisk forpliktet som leietaker av en p-plass i ett år fra overtakelse. Anlegget blir eid og driftet av et eget parkeringsselskap (Horisont P-hus), hvor alle boligeierne vil få mulighet til å leie en p-plass.

For de som parkerer i P-huset uten leieavtale vil det bli muligheter for parkometerbetaling på timesbasis. Hjemmelshavere i nabosameiet Løkenåsen Panorama vil også kunne leie parkeringsplass i P-huset eller benytte dette på timesbasis. Utvendige gjesteparkeringsplasser vil også bli parkometerbetaling.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Leiligheten ligger mer enn tre meter over bakkeplan og radon er således ikke relevant.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarmet med viftekonvektor. Det er i tillegg varme i baderomsgulv. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og sprinkleranlegg.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

13 320 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

20 000 (Parkeringsleie første år)

24 790 (Stiftelsesgebyr til sameiet mm.)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

59 500 (Omkostninger totalt)

71 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 309 500 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 321 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 324 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 6 758 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 128 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Kommunestyret i Lillestrøm kommune har vedtatt at for boligdelen av eiendommer, herunder fritidseiendommer, som ikke benyttes i næringsvirksomhet, fastsettes et bunnfradrag på kr 4 000 000 av takstverdi per selvstendig boenhet. For 2026 er satsen

1,5 promille for boliger og fritidseiendommer. For øvrige eiendommer er den fortsatt 2 promille. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november. Faktura sendes ca. en måned i forveien.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 568 131 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 272 525 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Informasjon om vannavgift

Kostnader til vannforbruk kommer i tillegg til felleskostnader.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Oppvarming fra viftekonvektor og varmtvann, tv/ internett, samt øvrige felleskostnader som snøbrøyting, vaktmester, felles byggforsikring, forretningsførsel mm.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at budsjett og felleskostnader for tiden er under avklaring og beløp kan derfor bli justert. Kontakt eiendomsmegler for avklaring.

Kostnader som avregning av vannforbruk kommer i tillegg til felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 255

Sameiet

Sameienavn

Horisont Løkenåsen Sameie

Organisasjonsnummer

936417264

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 439, bruksnummer 209, seksjonsnummer 34 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/439/209/34:

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2025 - Dokumentnr: 1049587 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

23.09.2025 - Dokumentnr: 1129701 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5874

20.10.2025 - Dokumentnr: 1258971 - Reseksjonering

Snr: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5874

Endring av tegninger

Gjelder snr. 64

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for "hus 3 og 4 med tilhørende parkeringskjeller, boder og utomhusområder" på eiendom 439/209, Trevaliglia 3 og 4, datert 18.12.2025.

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)

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 -øvre del. Planen regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.. 19.06.2017

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken for eiendommen er satt til boligbebyggelse, og den ligger i ytre sone.

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

Eiendommen berøres av hensynssone H560 for bevaring av naturmiljø (raviner) og H140 for frisikt.

Eiendommen ligger i et område:

- Ansett for å være uegnet/lite egnet for infiltrasjonsevne, hvor det er ansett til å ikke være grunnvannspotensial i løsmassene.
- Med areal under marin grense.
- Hvor det er svært stor, men usammenhengende mulighet for marin leire.
- Under nasjonal database for grunnundersøkelser for kvikkleire.
- Med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 18.12.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 47 500,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 545,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, fotograf, opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt

Øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

13.04.2026



Velkommen til Trevaliglia 4, leilighet B4 - H0201 - Foto: Svein Michaelsen - Exponering



Leiligheten har en balkong på ca. 13,7 kvm. Her er det rikelig med plass til utemøbler.





- B4-H0401
- B4-H0301
- B4-H0201
- B4-H0101

3/4 ROMS+ LEILIGHET

En fleksibel og innholdsrik leilighet med 2 bad, der den ene badet er forbeholdt «plussrommet».

- Sportsbod i underetasje er ikke medregnet i BRA.
- Biloppstillingsplass i parkeringsanlegg:
Kan kjøpes mot tillegg i prisen.

BRA: 93,0 kvm
P-ROM: 91,5 kvm
Balkong: 13,7 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

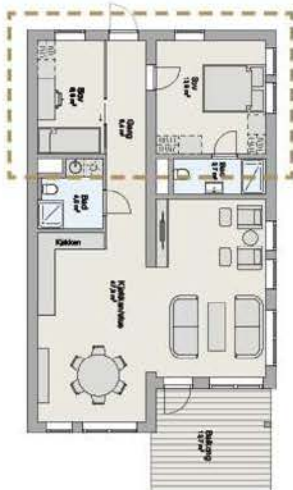
3-roms løsning med hybel og egen inngang



Inngangsparti med egen inngang til hybel, og en til leiligheten

Ved valg av 3-roms løsning, så blir stuen større

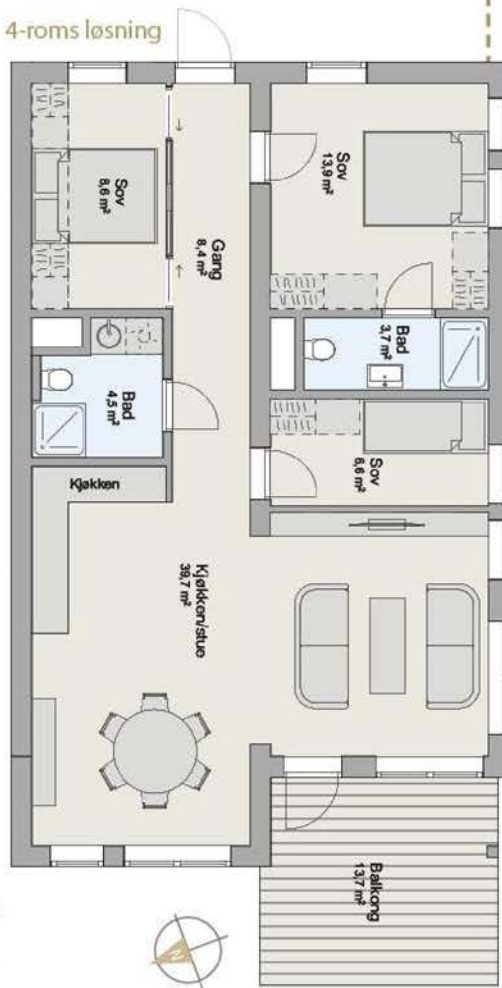
3-roms løsning med eksklusive hovedsoverom



Høyre soverom er prioritert som eksklusivt hovedsoverom med eget bad.

Ved valg av 3-roms løsning, så blir stuen større

4-roms løsning



«Plussrommet» med eget bad kan brukes som:

- Hybelutleie med eget bad, som kan generere ekstra inntekt
- Eksklusivt hovedsoverom med eget bad
- Ungdomsrom med eget bad
- Hjemmekontor med eget bad

Delvis overbygd balkong

Balkong med glassrekkverk



BLOKK 4 (B4)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0502		3/4-roms H0501		
5.					
4.	3-roms H0405	3-roms H0404	2-roms H0403	2-roms H0402	3/4-roms+ H0401
3.	3-roms H0305	3-roms H0304	2-roms H0303	2-roms H0302	3/4-roms+ H0301
2.	3-roms H0205	3-roms H0204	2-roms H0203	2-roms H0202	3/4-roms+ H0201
1.	3-roms H0105	3-roms H0104	2-roms H0103	2-roms H0102	3/4-roms+ H0101
	Underetasje / parkeringsanlegg				

For salgsstatus, se: hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.



I stuen er det store vindusflater som går helt ned til gulvet.



Stuen har gode muligheter for møblering. Her illustrert ved digital styling.







Vindusflatene går helt ned til gulvet. Dette gir en herlig romfølelse.



Kjøkkenet er i en praktisk L formasjon. Her finner man en naturlig sone, perfekt for spisebord med plass til hele familien. Bildet er digitalt stilet.









Til venstre for servanmøbel er det avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle.



Soverom I har plass til stor seng, garderobe og annet ønskelig møblement. Bildet er digitalt stilet.





Soverom II



Soverom II, hovedsoverom har god plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig møblement. Rommet har også privat badetrom. Bildet er digitalt stilet.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Trevaligia 4

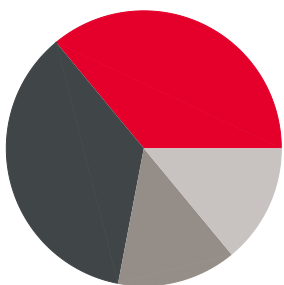
Offentlig transport

🚏 Klokkerud Linje 480, 490	7 min 🚶 0.6 km
🚏 Svingen stasjon Linje R14	5 min 🚶 2.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

Skoler

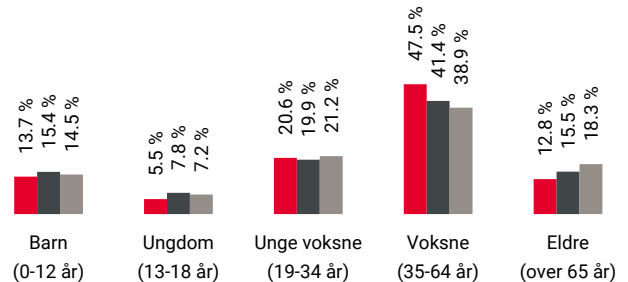
Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	16 min 🚶 1.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	5 min 🚶 2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min 🚶 10.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 🚶 10.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Aldersfordeling



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

Barnehager

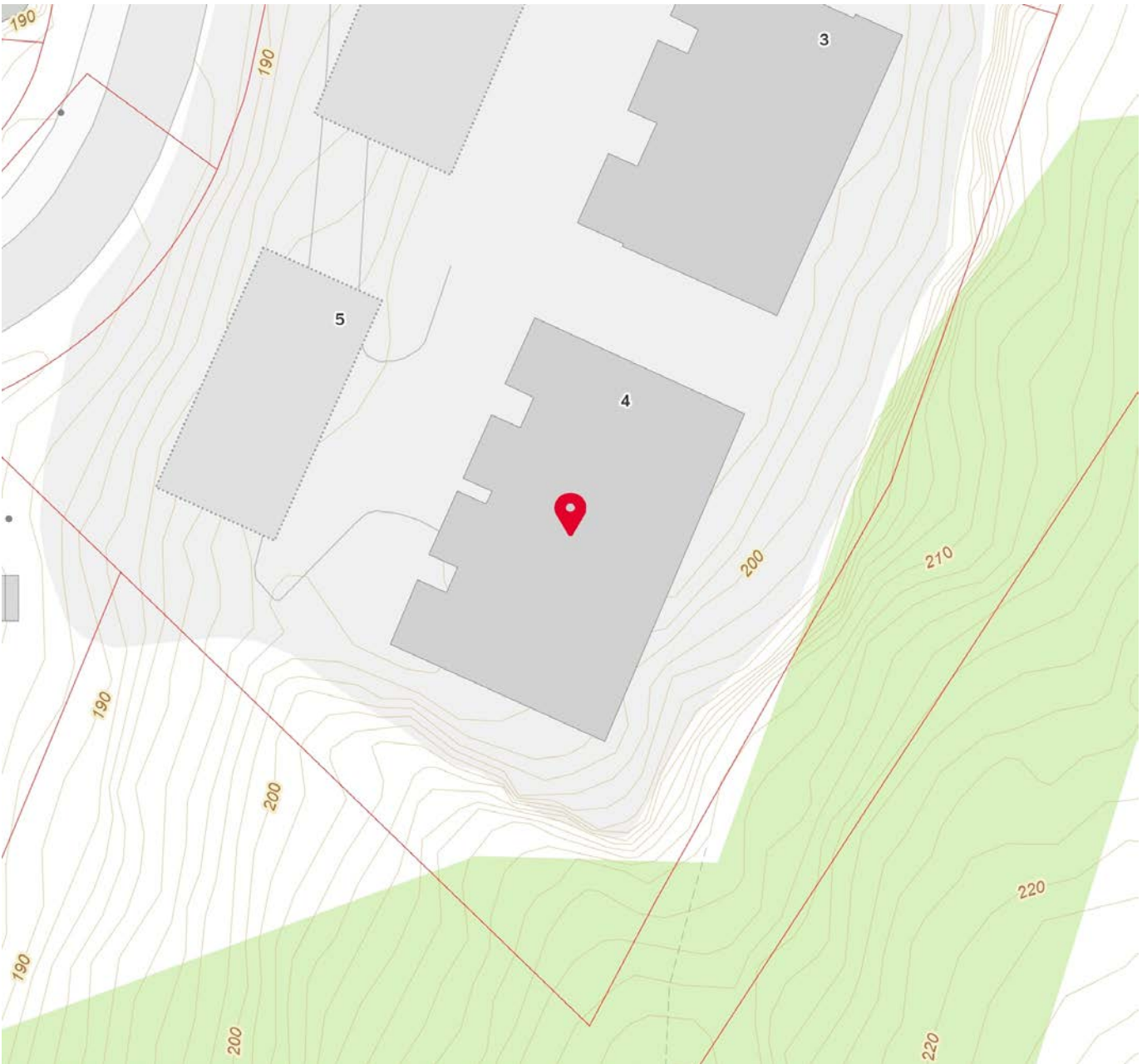
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 🚶 2.2 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 145 barn	6 min 🚶 2.5 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 🚶 3.4 km

Dagligvare

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	11 min 🚶 1 km
Spar Fetsund	6 min 🚶

Sport

⚽ Kringen lek og idrettsplass Ballspill	14 min 🚶 1.3 km
⚽ Riddersand Aktivitetshall, ballspill	17 min 🚶 1.5 km
🏊 Spent Fetsund	6 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	14 min 🚶



 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

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 820710592
 Navn LILLESTRØM KOMMUNE

Adresse Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989276603
 Navn EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

Bruksenhe Postboks 1077, 9261 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3205
 Gnr 439
 Bnr 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



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	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

12.09.2025 11:31

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
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 Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

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

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

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3205	Kommunens navn Lillestrøm kommune	Gårdsnr. 439	Bruksnr. 209	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 989 276 603	Navn Eiendomsgruppen Oslo AS	Eierandel (oppgis som brøk) 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.																			
Seksjonsnummer	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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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 <i>02.07.25</i>	Innsenderens underskrift <i>EIVIND HESTENIEN</i>
-------------------------	---

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 sameiendeler.

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 søknadpliktige 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

02.07.25

Innsenderens underskrift


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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Lillestrøm, 02.07.25</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Eivind Hestekind</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver 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

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> 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. <i>3205</i>	Kommunens navn <i>Lillestrøm</i>	Gårdsnr. <i>439</i>	Bruksnr. <i>209</i>	Festenr.
Dato <i>18.07.2025</i>	Underskrift <i>Torkel Waneberg</i>	 Lillestrøm kommune By-stedsutvikling/Geodataavdelingen Organisasjonsnummer 820 710 592 Postboks 313 2001 Lillestrøm		

Dato <i>02.07.25</i>	Innsenderens underskrift <i>EIVIND HESTEKIND</i>
-------------------------	---

KOPI

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksksjon bolig SN = sameieeksksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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									

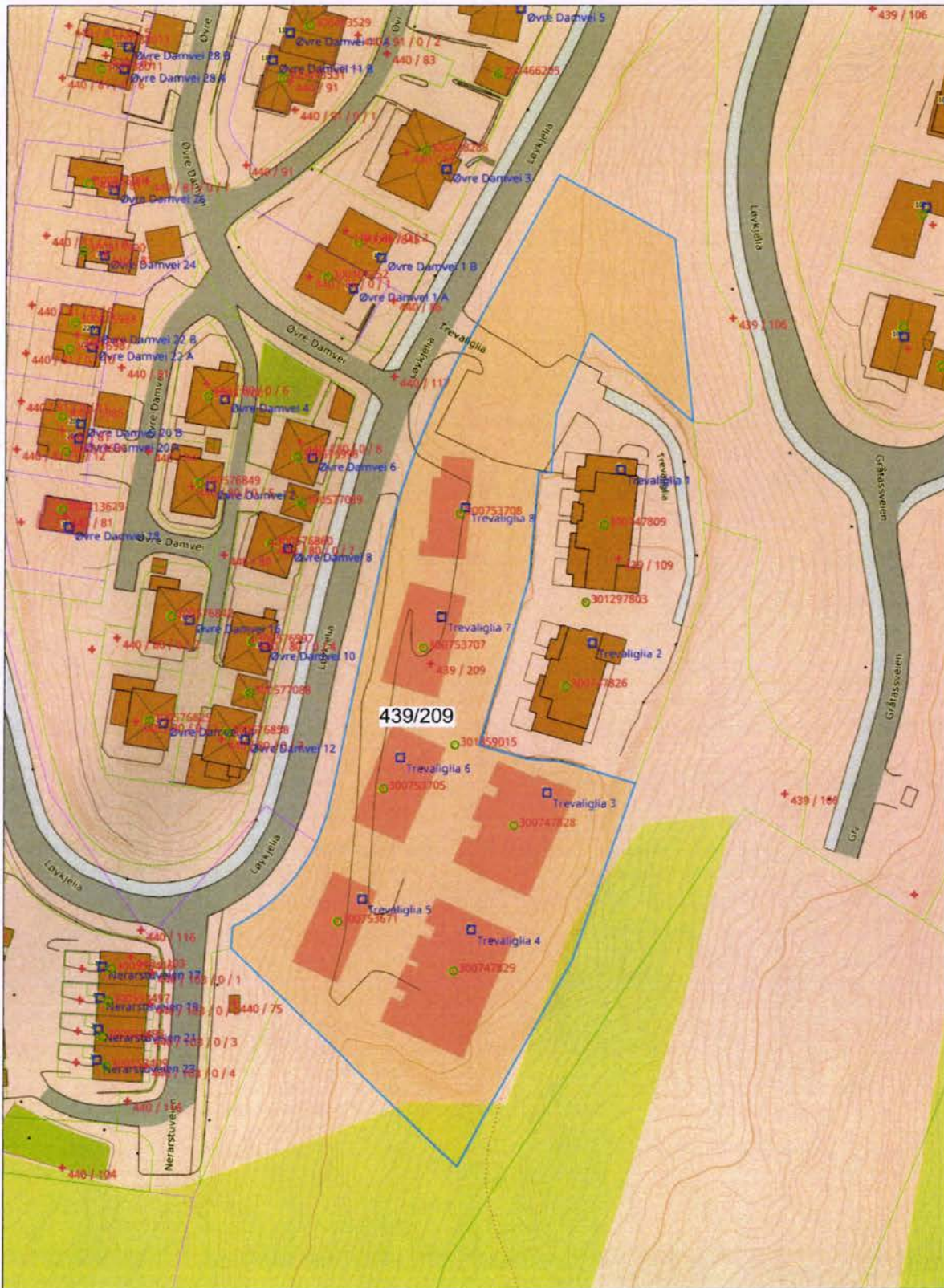
Dato 02.07.25	Innsenderens underskrift EIVIND HESTERAND
------------------	--





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

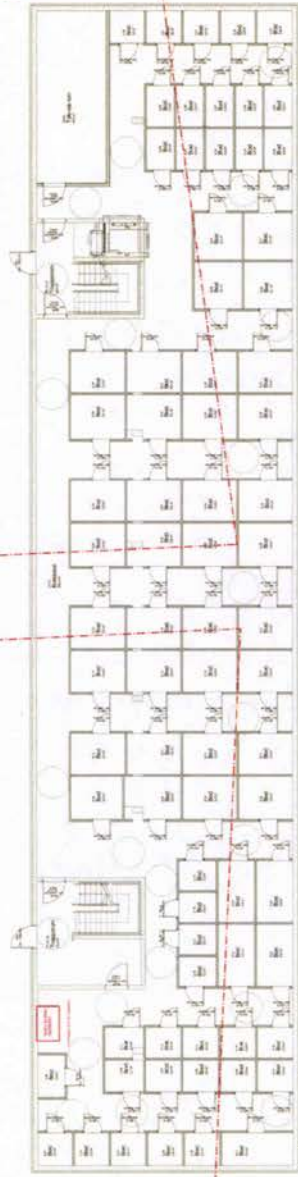
Eiendomsgruppen Oslo AS	
Horisont	1:250/A1
Landskapsplan	
Norconsult	52209381
O01	01



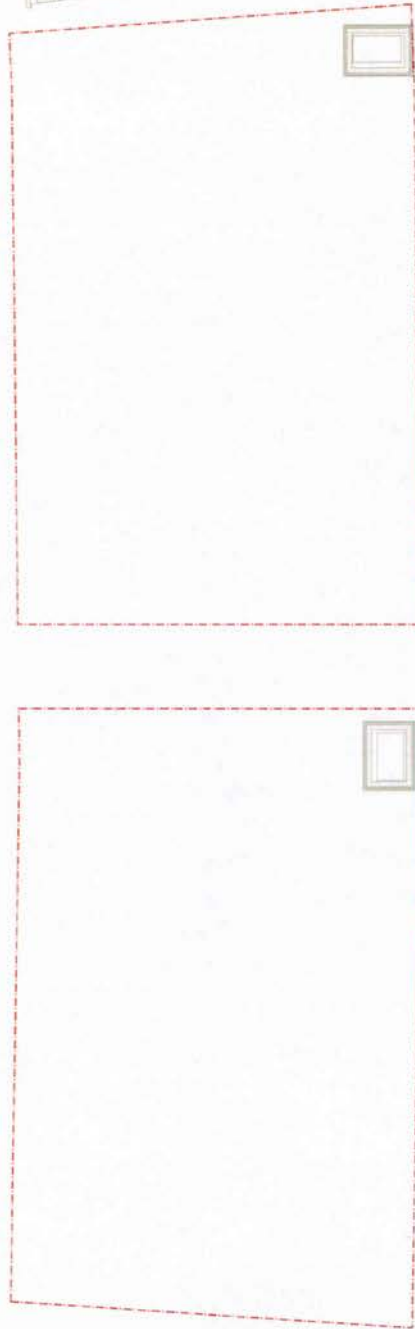
Senterposisjon: 286884.32, 6648087.63
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 03.07.2025

0 10 20 30 40m

Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
P-kjeller - plan U2



Fellesareal



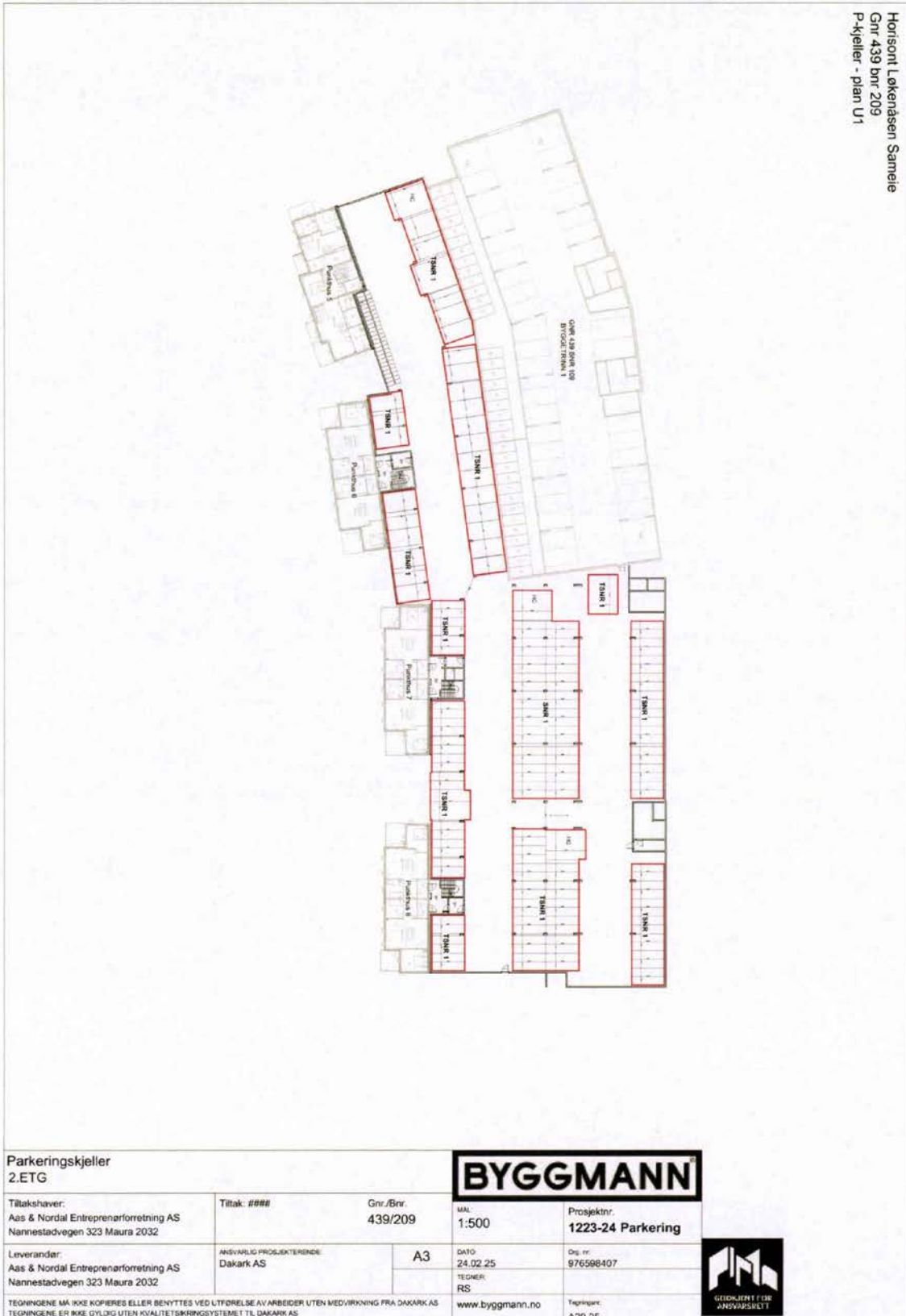
PLAN 1

Adresseringer

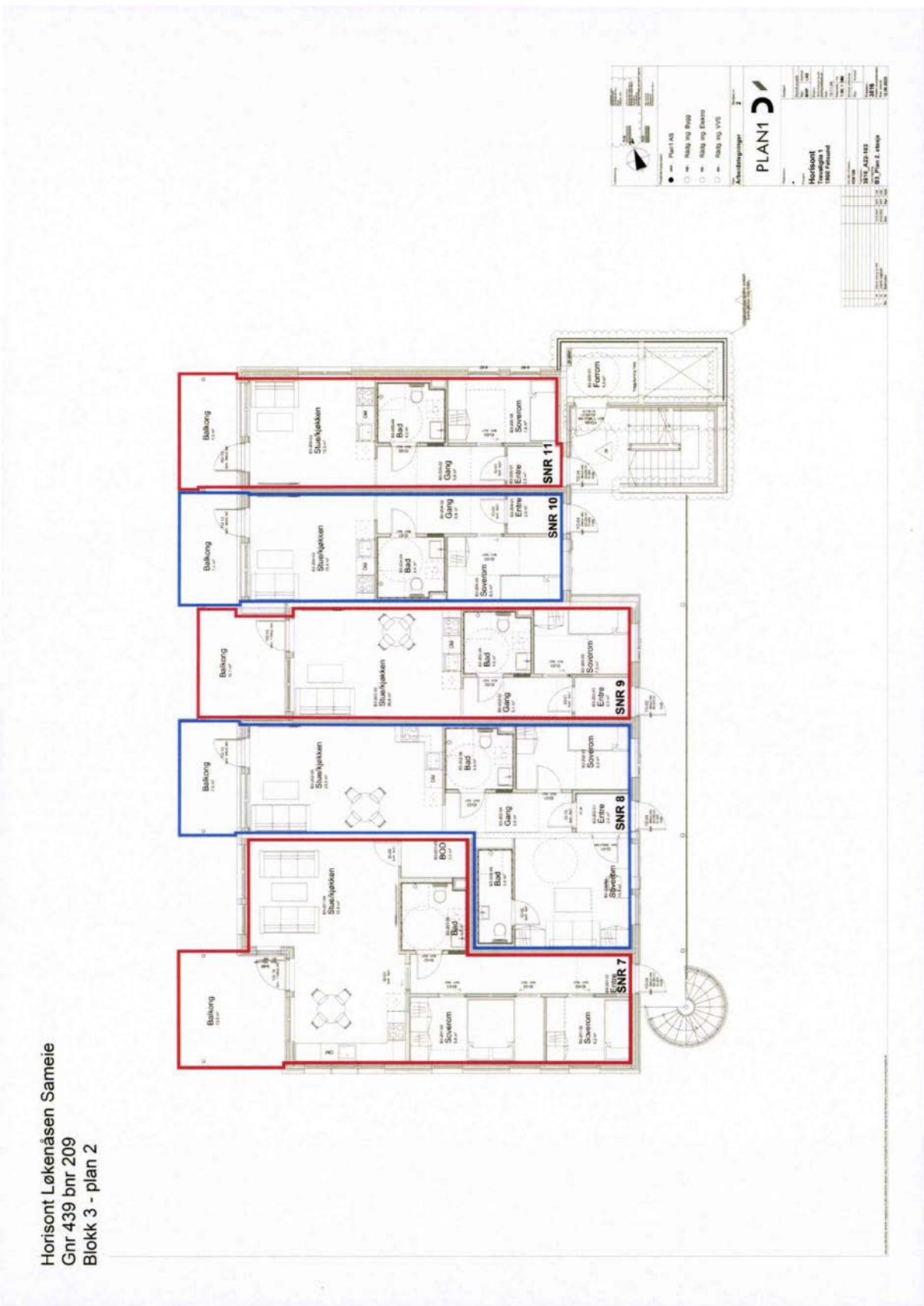
- Punkt A3
- Rødg og Bløtt
- Rødg og Enkelt
- Rødg og VVS

Prosjekt	Rev.	Dato	Utskr. No.
Horisont	1		
1800 Fellesareal			

Prosjekt	Rev.	Dato	Utskr. No.
2025_A22-008			
Plan U2, P-kjeller			


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

Parkeringskjeller 2.ETG				
Tilakshaver: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	Tittel: ####			Gnr./Bnr. 439/209
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE Dakark AS	A3	DATO: 24.02.25 TEGNER: RS www.byggmann.no	Dis. nr. 976598407 Tegningnr. A20-05
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS				



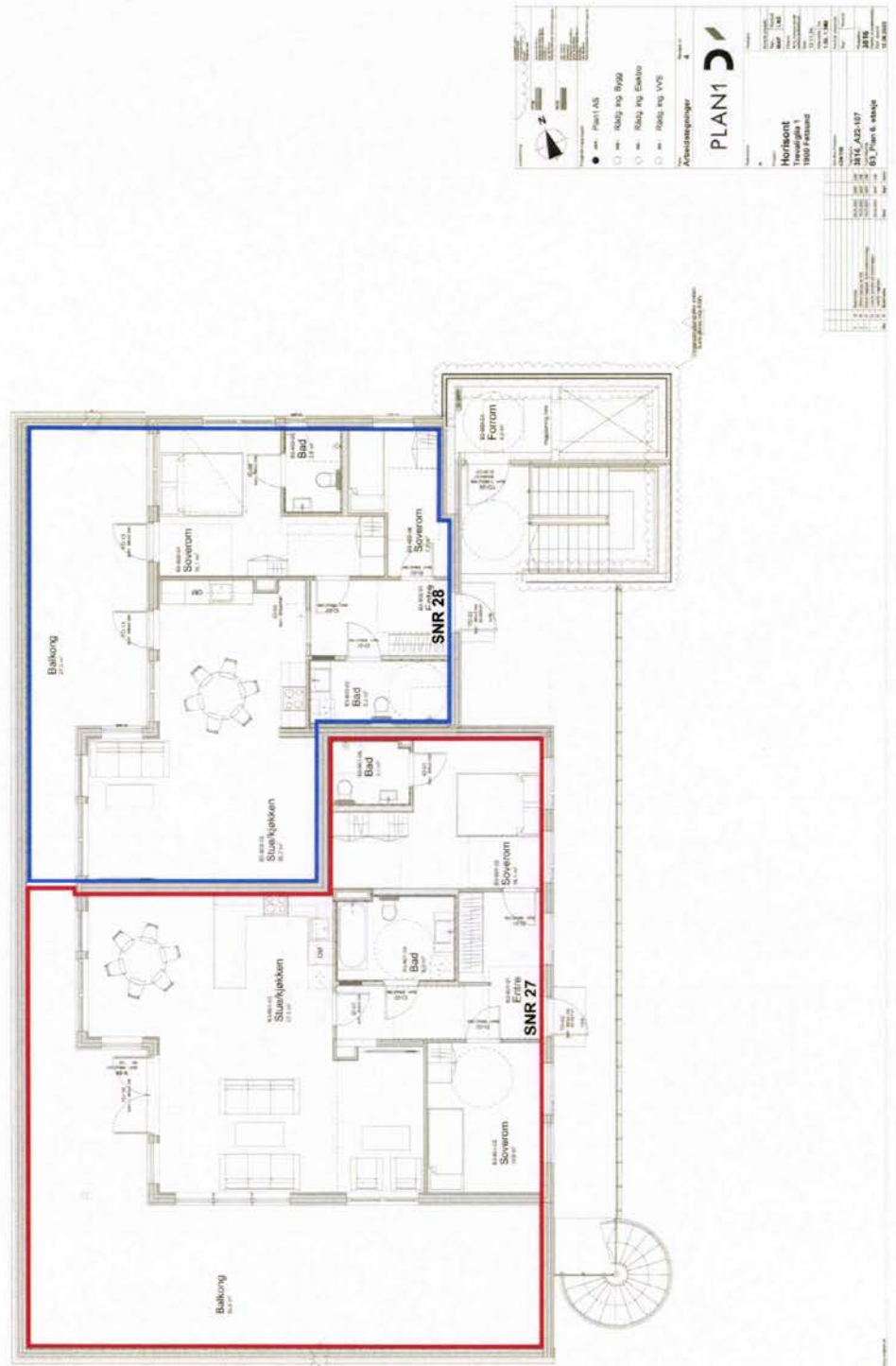
Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 3



Horisont Løkenåsen Sameie
Gnr 439 bnr 209
Blokk 3 - plan 4



Horisont Løkenåsen Sameie
 Gnr 439 bnr 209
 Blokk 3 - plan 6



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

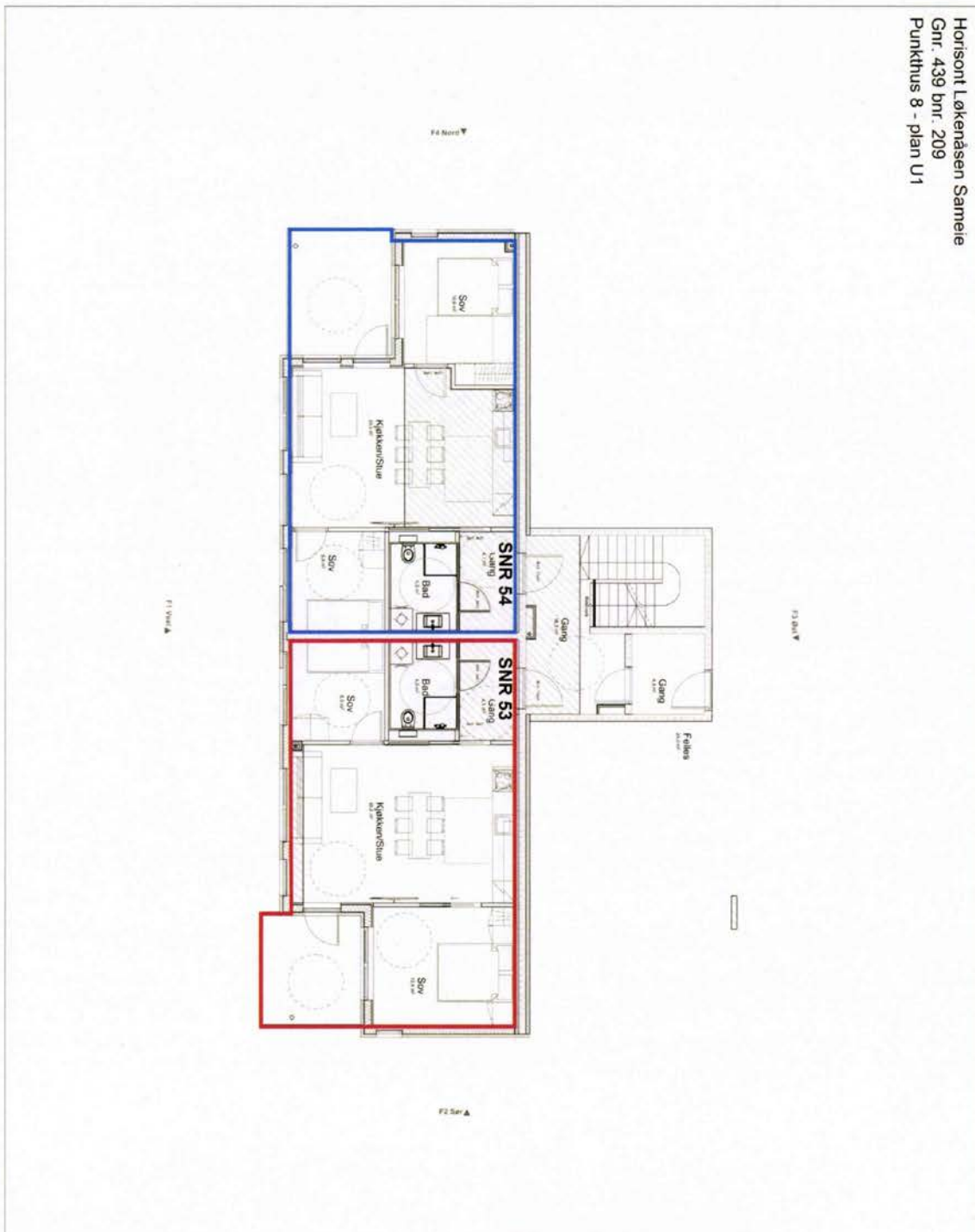


BYGGESØKNADSTEGNING
 1.ETG

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



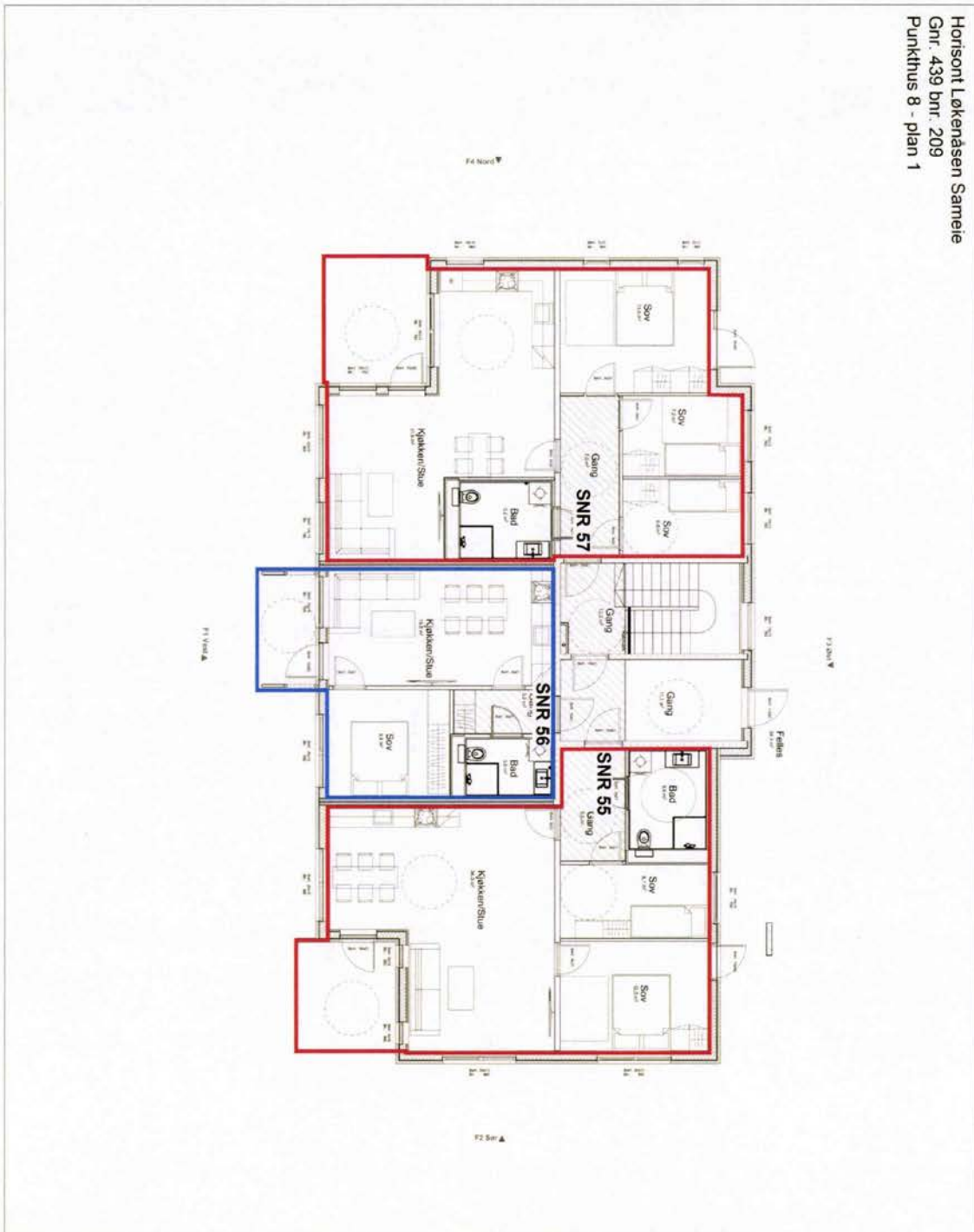
Horisont Løkenåsen Sameie
 Gnr. 439 bnr. 209
 Punkthus 8 - plan U1



BYGGESØKNADSTEGNING 2.ETG		BYGGMANN	
Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100
Leverandør:	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	Prosjektnr. 1223-24 Hus 8
Aas & Nordal Entreprenørforetning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032			DATO: 29.10.24
			Org. nr. 976598407
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no	Tegning: A20-05

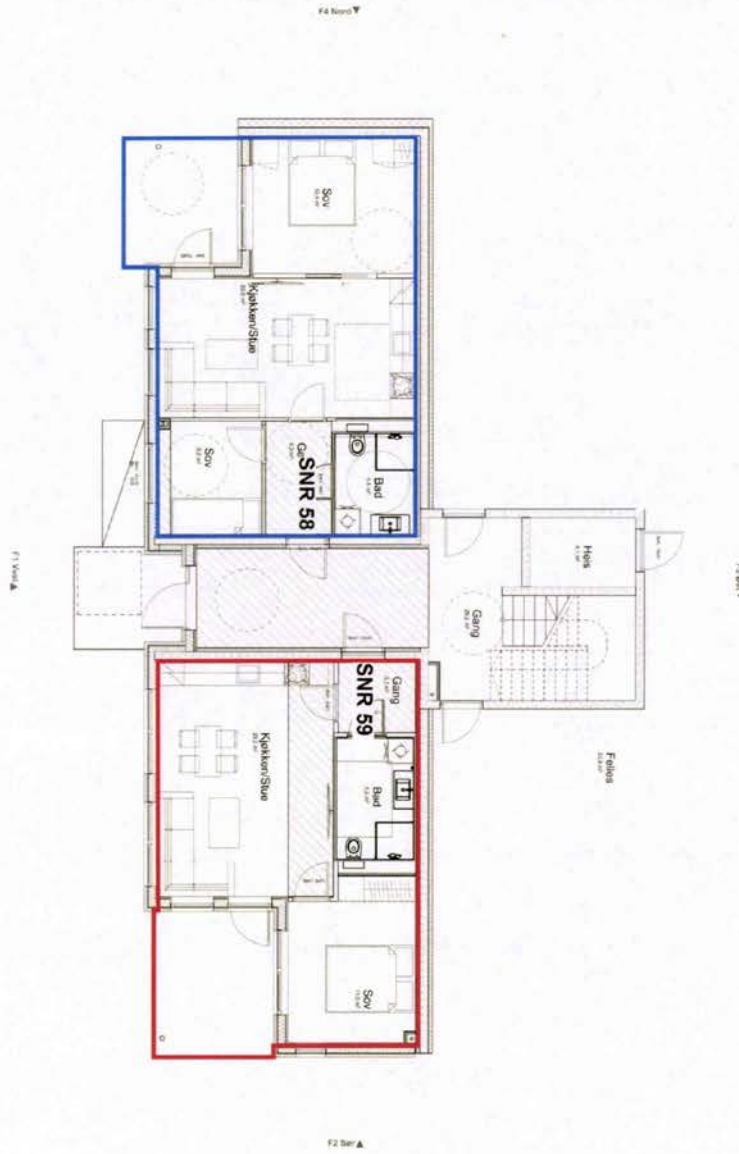


Horisont Løkenåsen Sameie
 Gnr. 439 bnr. 209
 Punkthus 8 - plan 1



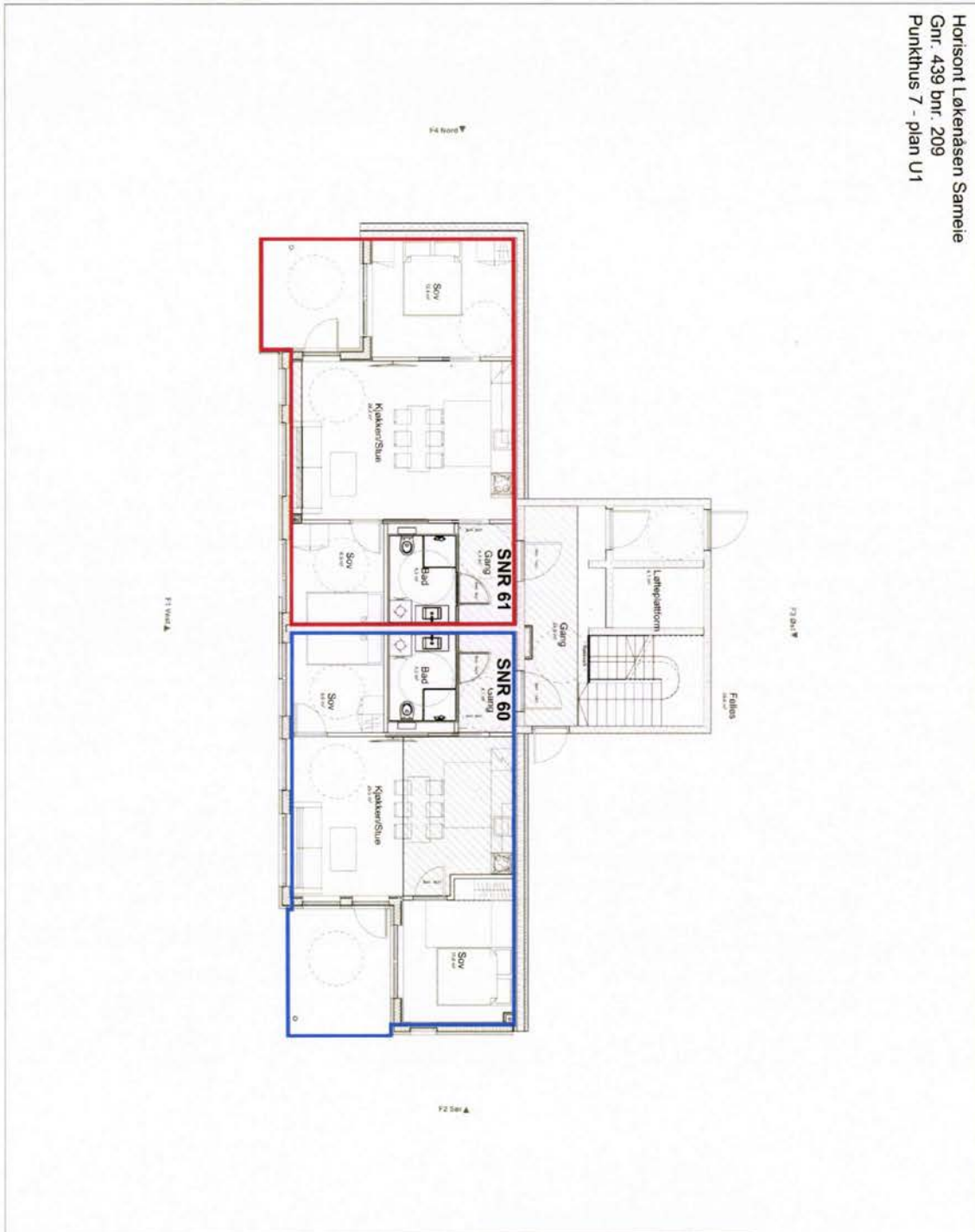
BYGGESØKNADSTEGNING 3. ETG		BYGGMANN	
Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama Gnr./Bnr. 439/209	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1223-24 Hus 8
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforetning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO 29.10.24 Og. nr. 976598407
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no	TEGNER: RS Tegningsnr. A20-06



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

BYGGESØKNADSTEGNING
 1.ETG

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

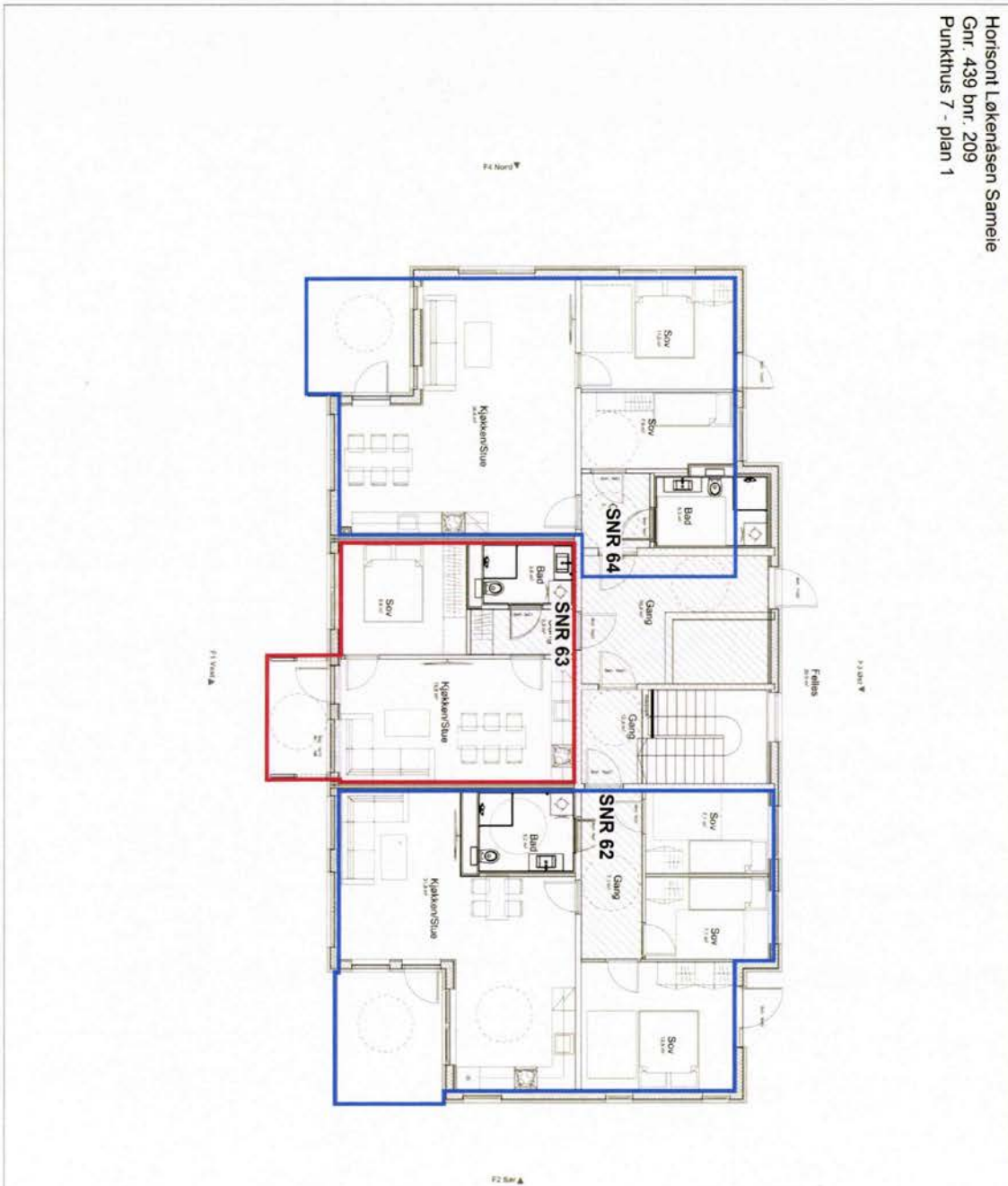
Horisont Løkenåsen Sameie
 Gnr. 439 bnr. 209
 Punkthus 7 - plan U1



BYGGESØKNADSTEGNING 2.ETG		BYGGMANN	
Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama Gnr./Bnr. 439/209		
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DaKark AS	A3	DATE: 28.10.24
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no	TEGNER: RS
			TEGNER: A20-05



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
Leverandør:	AAS & NORDAL ENTREPRENERFORRETNING AS NANNESSTADVEGEN 323 MAURA 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DAKARK AS	Prosjektnr. 1223-24 Hus 7
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		A3	Proj.nr. 976598407
		www.byggmann.no	Tegning: A20-06



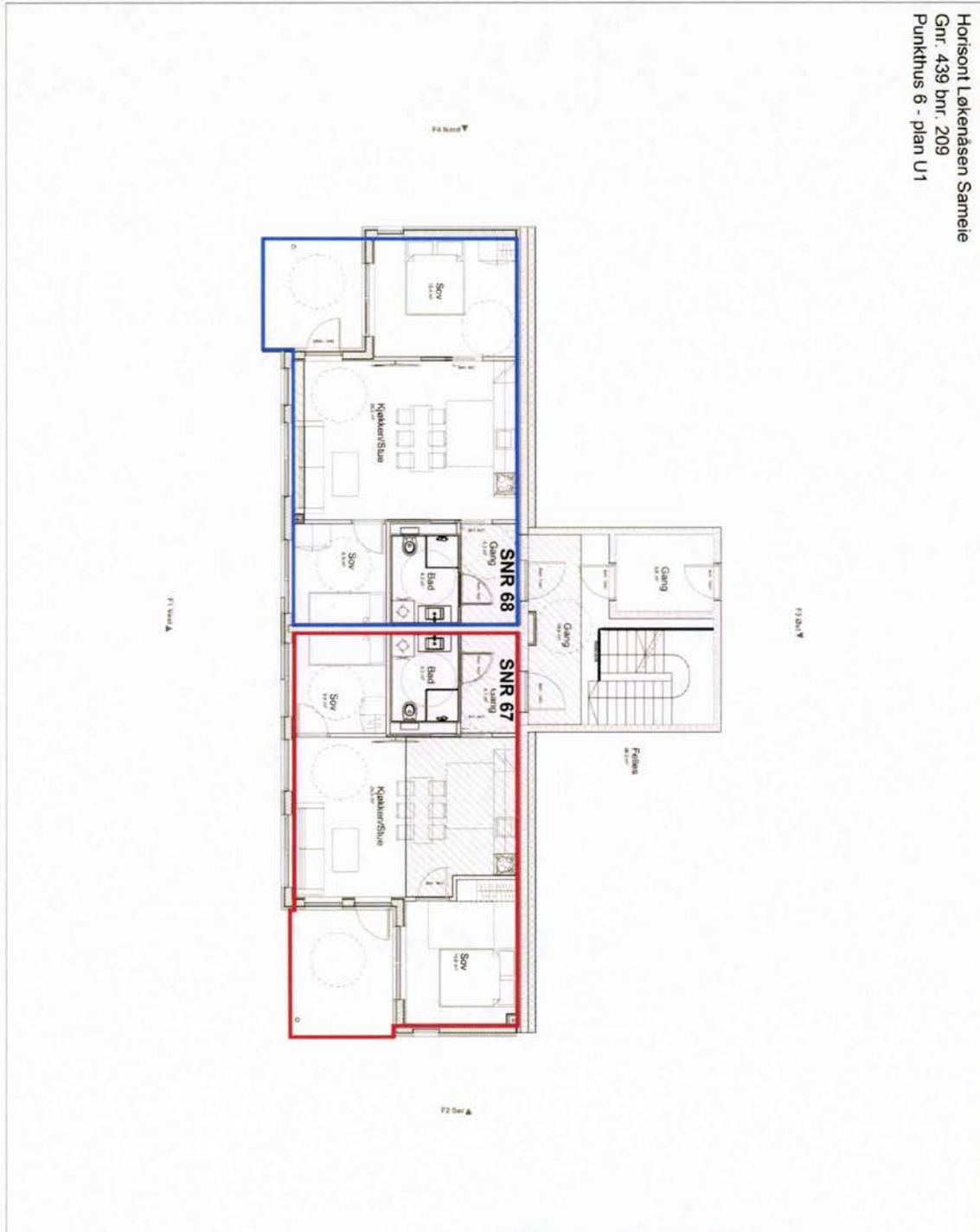
Horisont Løkenåsen Sameie
 Gnr. 439 bnr. 209
 Punkthus 6 - plan U2



BYGGESØKNADSTEGNING
 1.ETG

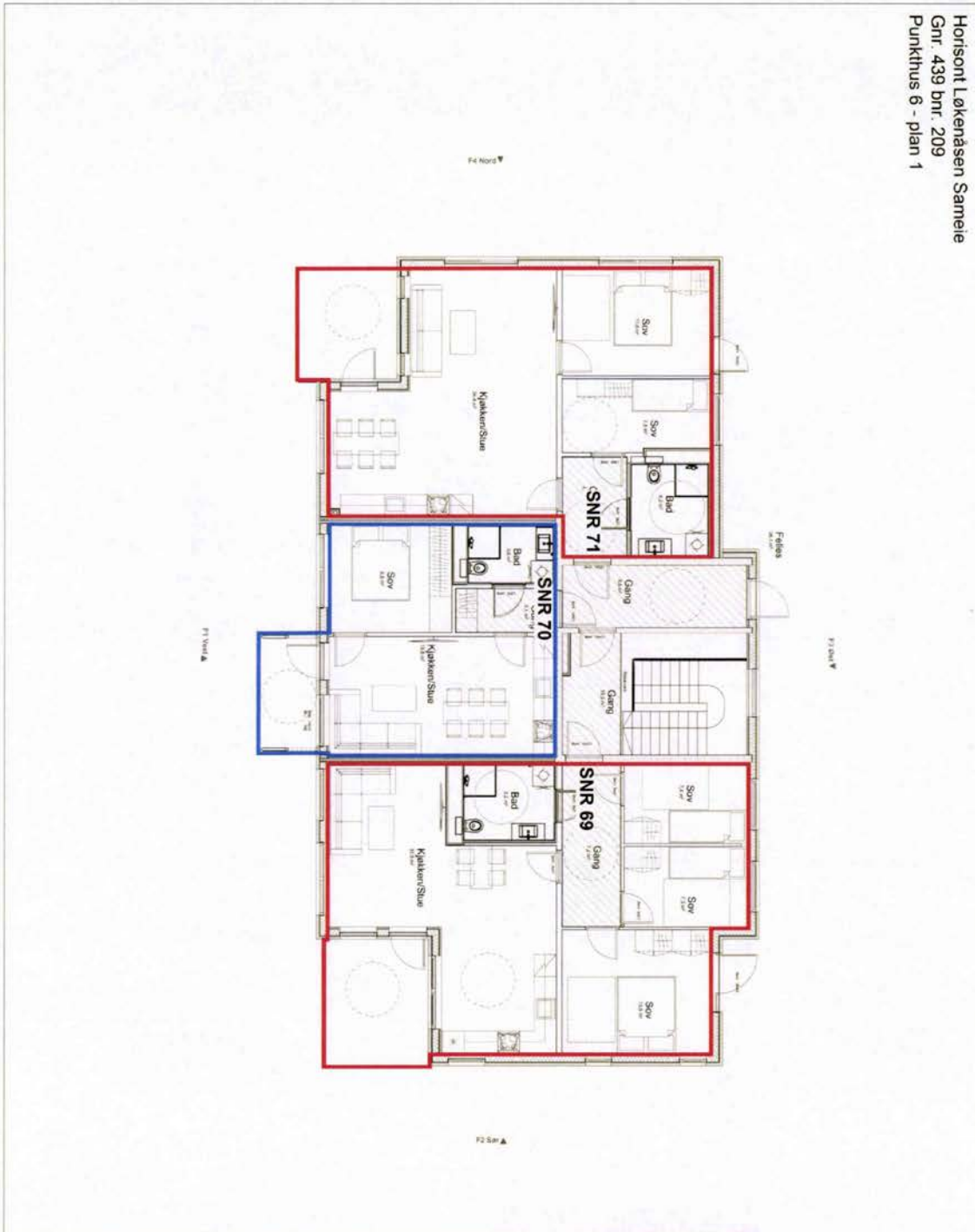
Tiltakshaver:		Tiltak: Løkenåsen Panorama		Gnr./Bnr. 439/209			
Leverandør:		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:		A3		Prosjektnr. 1223-24 Hus 6	
Aas & Nordal Entreprenørforetning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032		Dakark AS		DATO: 29.10.24		Dg. nr. 976598407	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no		Tegningnr. A20-04			

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



BYGGESØKNADSTEGNING 2.ETG			
Tilakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama Gnr./Bnr. 439/209		
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforetning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 29.10.24 TEGNER: RS
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no	Opp. nr. 976598407 Tegningsnr. A20-05



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


BYGGESØKNADSTEGNING 3.ETG		BYGGMANN	
Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209	MAK 1:100
			Prosjektnr. 1223-24 Hus 6
Leverandør:	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	A3	DATE
Aas & Nordal Entreprenørforetning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	Dakark AS		29.10.24
			TEGNER
			RS
TEGNINGENE MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS		www.byggmann.no	Tegningnr. A20-06
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			

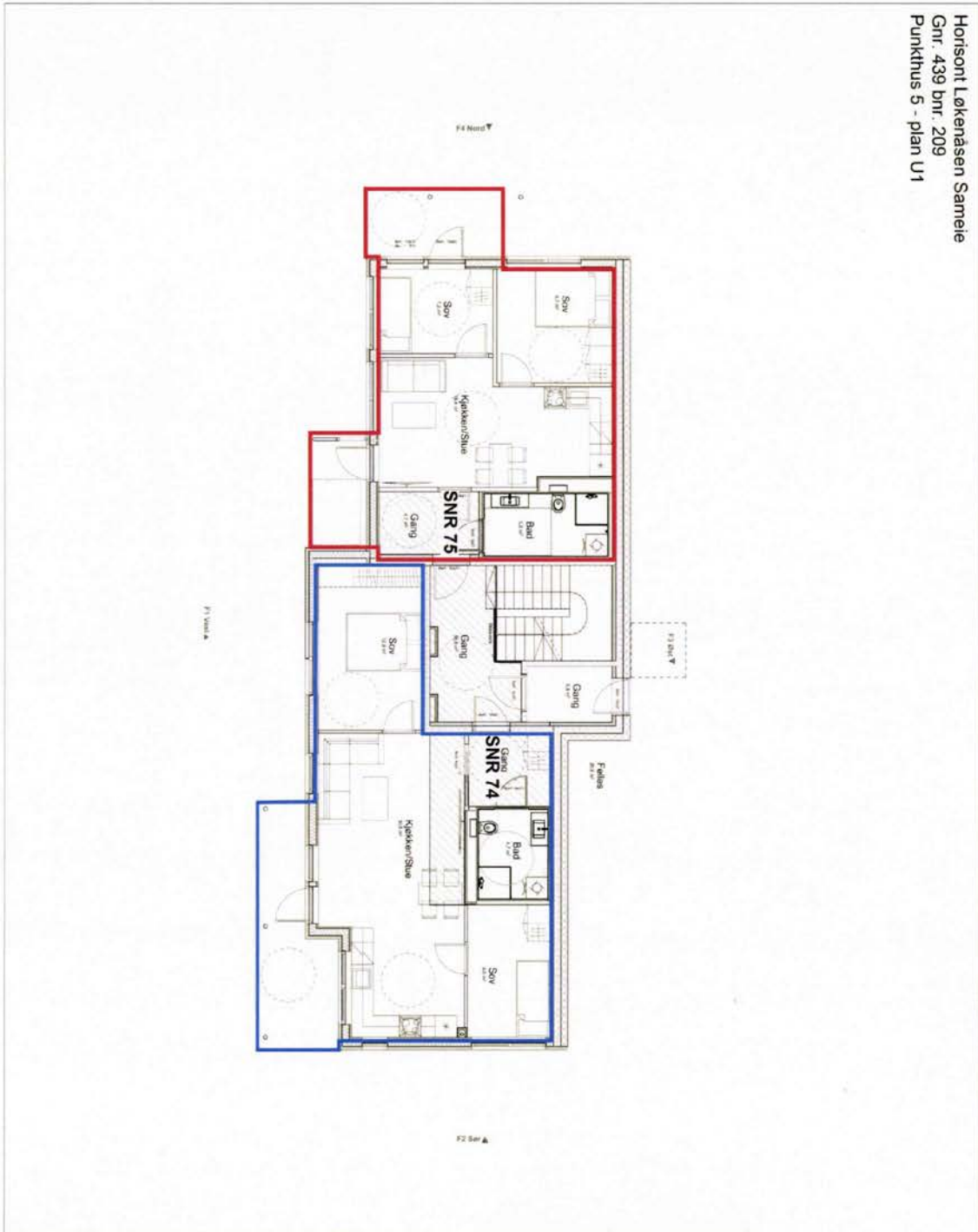
Horisont Løkenåsen Sameie
 Gnr. 439 bnr. 209
 Punkthus 5 - plan U2



**BYGGESØKNADSTEGNING
 1. ETG**

Tiltakshaver:		Tiltak: Løkenåsen Panorama	Gnr./Bnr. 439/209		
Leverandør: Aas & Nordal Entreprenørforretning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3		
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS				DATE: 24.10.24	Dis. nr. 976598407
				TEGNER: RS	Tegningsnr. A20-04
				www.byggmann.no	

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 Entreprenørforetning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATE: 24.10.24
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		TEGNER: RS	Drp. nr. 976598407
		www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-06



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



BYGGESØKNADSTEGNING 3. ETG		BYGGMANN	
Tiltakshaver:	Tiltak: Løkenåsen Panorama Gnr./Bnr. 439/209		
Leverander:	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATE: 24.10.24
Aas & Nordal Entreprenørforetning AS Nannestadvegen 323 Maura 2032			Opp.nr. 976598407
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no	TEGNER: RS
			Tegningnr. A20-06



Tegnforklaring:

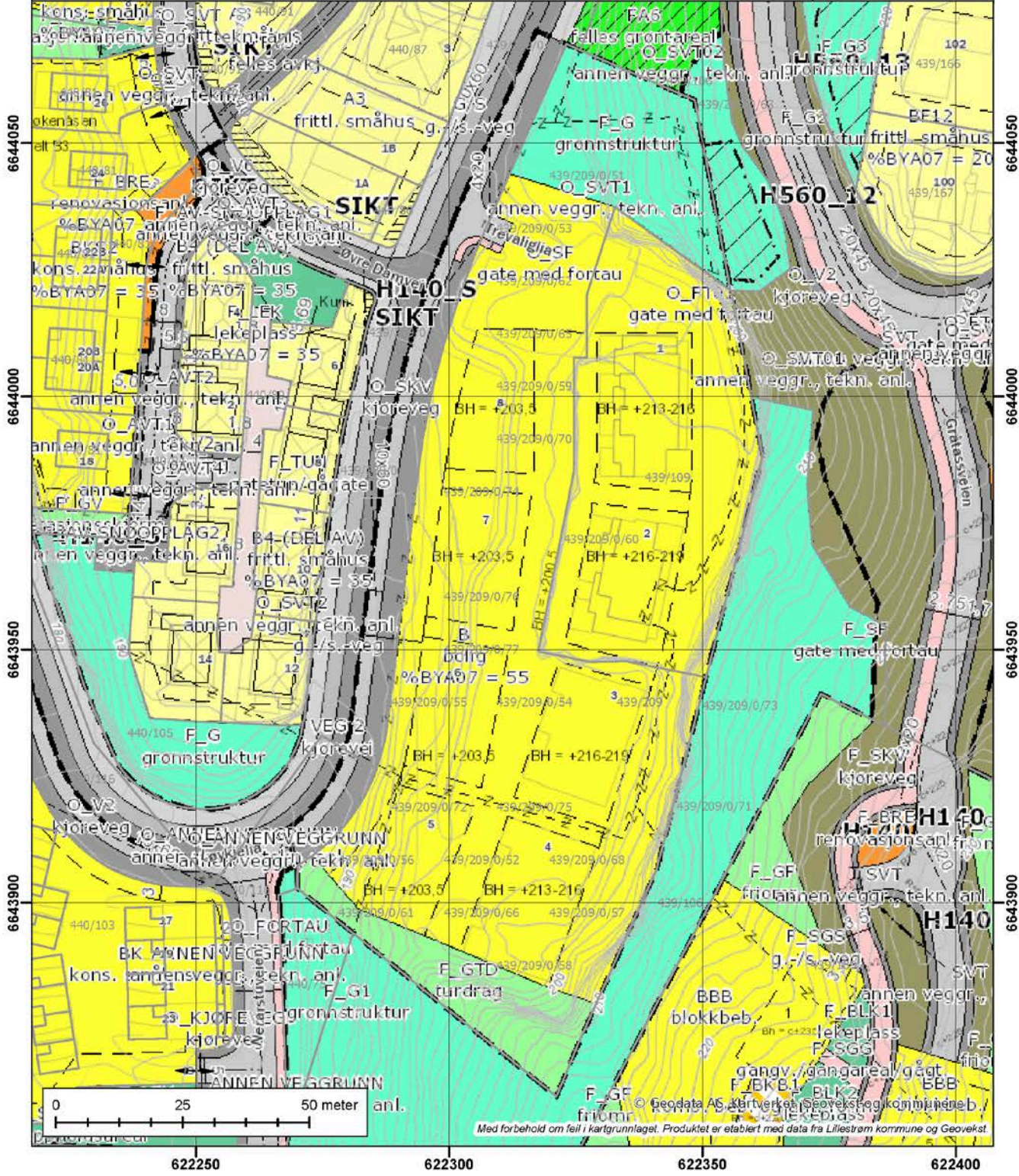
- | | | | |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Frittliggende småhusbebyggelse ■ Kjørevei ■ Annen veggrunn ■ Gang- / sykkelveg ■ Felles avkjørsel ■ Felles grøntareal ■ 1110 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse ■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse ■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse ■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | <ul style="list-style-type: none"> ■ 1510 - Energianlegg ■ 1550 - Renovasjonsanlegg ■ 1610 - Lekeplass ■ 1690 - Annet uteoppholdsareal ■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål ■ 2010 - Veg ■ 2011 - Kjøreveg ■ 2012 - Gate med fortau ■ 2014 - Gatetun ■ 2015 - Gang- sykkelveg ■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate | <ul style="list-style-type: none"> ■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. ■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal ■ 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT ■ 3030 - Turdrag ■ 3040 - Friområde ■ 3060 - Vegetasjonsskjerm ■ RpAngittHensynSone ■ RpSikingsone ■ 640 - Frisiktsone ■ 1242 - Avkjørsel ■ 1203 - Regulert tomtgrense | <ul style="list-style-type: none"> ■ 1204 - Eiendomsgrense oppheves ■ 1211 - Bygggrense ■ 1213 - Planlagt bebyggelse ■ 1221 - Regulert senterlinje ■ 1222 - Frisiktslinje ■ 1223 - Regulert kant kjørebane ■ 1227 - Regulert støyskjerm ■ 1228 - Regulert støttemur ■ 1259 - Måle- og avstandsinje — Formålsgrænse ■ Gjeldende plan |
|---|---|--|--|

↑
N

Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.






Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89


Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026


Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

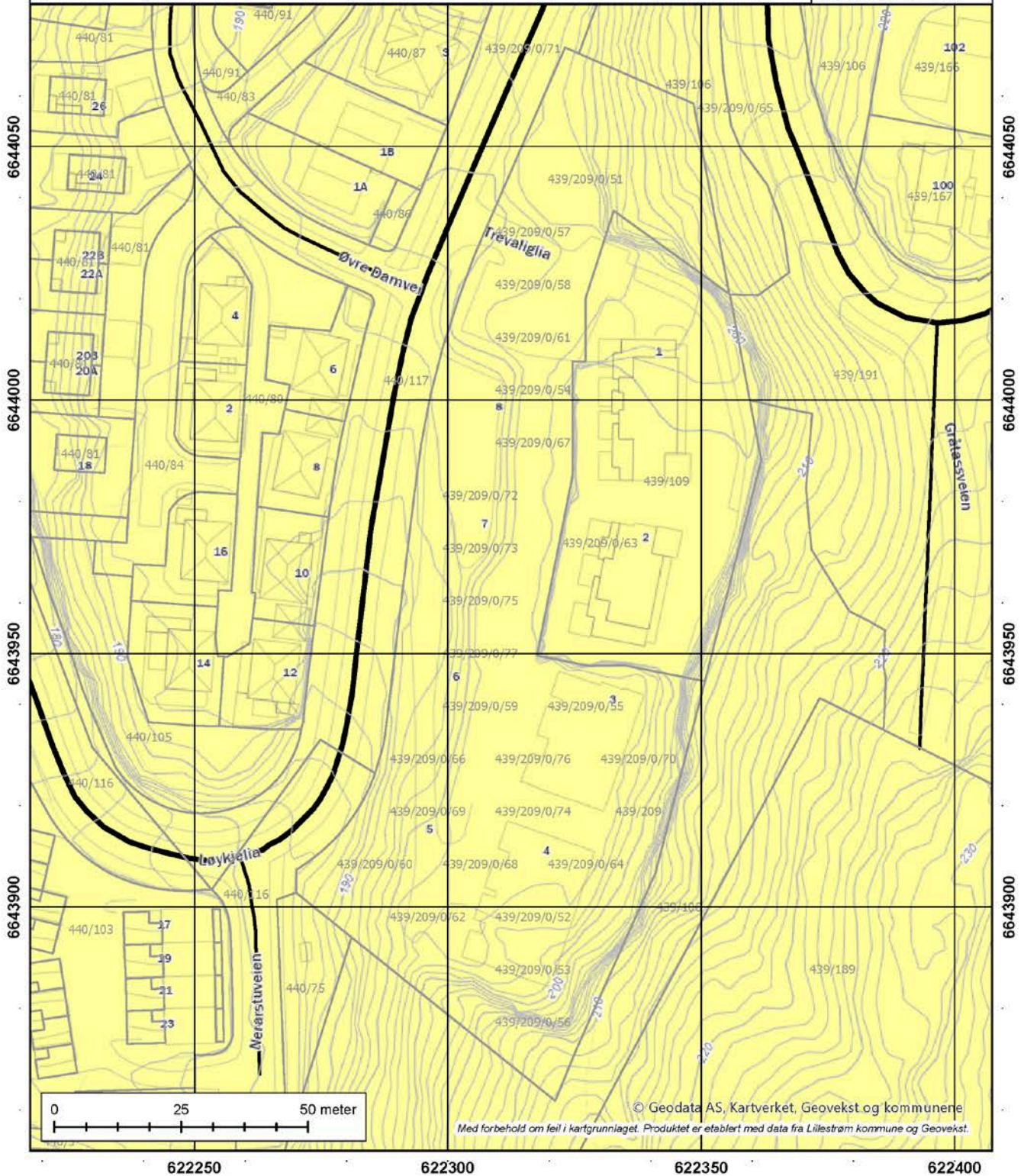
 Boligbebyggelse, nåv.

KpSamferdsellinje

 1124 - Samlevei N

 1125 - Adkomstvei N

 Kommuneplanområde



Eiendomsskatt

Produsert: 08.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	209	Festenr.	0	Seksjonsnr.	34
Hovedadresse	Trevaligia 4								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	1128.00

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	209	Festenr.	0	Seksjonsnr.	34
Adresse	Trevaliglia 4, 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 fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Enhet	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsbrønn	boenhet	1 boenhet	0,00 kr	1/1	0	3 910,00 kr	0,00 kr
Fast gebyr vann bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	1 183,01 kr	0,00 kr
Fast gebyr avløp bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	1 665,00 kr	0,00 kr
					Sum	6 758,01 kr	0,00 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at

noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trevaligia 4
1900 FETSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre