

LEILIGHET

Trevaliglia 7

1900 Fetsund

PRISANTYDNING

3 950 000 kr

Eieren selger eiendommen selv, uten eiendomsmegler, og er ansvarlig for salget, også budrunden.

01 · OVERSIKT

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	3 950 000 kr	OMKOSTNINGER	40 670 kr
TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER	3 990 670 kr	EIENDOMSTYPE	Leilighet
EIERFORM	Selveier	BRUKSAREAL (BRA)	52 m²
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-I)	49 m²	ANTALL ROM / SOVEROM	3 rom / 2 soverom
BYGGEÅR	2026	ENERGIMERKING	B-lysegrønn
FELLESKOSTNADER / MND.	2 943 kr	KOMMUNENUMMER	3205
GÅRDSNUMMER	439	BRUKSNUMMER	209
SEKSJONSNUMMER	67	KOMMUNE	Lillestrøm

04 · OM EIENDOMMEN

Beliggenhet og eiendommen

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Horisont på Løkenåsen i Fetsund, med utsikt mot Øyeren og nærhet til marka. Her får du en rolig og naturnær hverdag, samtidig som butikker, skoler og kollektivtilbud er innen rekkevidde.

Fra boligområdet er det lett å komme seg ut i skog og turterreng. Nærområdet byr på stier og turmuligheter som passer både til en kort luftetur etter jobb og lengre helgeturer. Det er også fine muligheter for løping, sykling og skiturer når forholdene ligger til rette.

Langs Glomma finner du Fetsund Lenser, hvor lokalhistorie og naturopplevelser møtes. Det tidligere fløtingsanlegget er et fint turmål, med gangveier langs vannet og mulighet til å oppleve fuglelivet og landskapet ved Nordre Øyeren.

Joker Løkenåsen ligger i gangavstand fra boligen. I Fetsund sentrum finner du flere dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, spisesteder og treningssenter. Området har også barnehager, skoler og et variert fritidstilbud. Riddersand barneskole og Østersund ungdomsskole ligger i nærområdet, og marka gir gode rammer for aktivitet og friluftsliv gjennom året.

For deg som pendler, ligger Fetsund stasjon en kort kjøretur unna. Herfra går det tog til Lillestrøm og Oslo, med en reisetid til Oslo S på omtrent 20 minutter. Lillestrøm byr dessuten på et større utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

På Løkenåsen kan du bo med naturen tett på og samtidig ha tilgang til det du trenger i hverdagen. Utsikten, solforholdene og nærheten til både skog og byliv er kvaliteter som gjør beliggenheten tiltalende.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen.

Offentlig kommunikasjon og avstander

Fetsund har kollektivforbindelser med buss og tog. Det finnes bussholdeplasser i nærområdet, og fra Fetsund stasjon kommer du til Oslo S på omtrent 20 minutter.

Svingen stasjon ligger ca. 2,7 km fra prosjektet og har et mer begrenset avgangstilbud. Oppdaterte rutetider finnes hos Ruter, Vy og Entur.

Beskrivelse av eiendommen

Velkommen til Trevaliglia 7!

En helt ny 3-roms hjørneleilighet med smart planløsning, fine lysforhold og egen uteplass med utsikt mot Øyeren. Her bor du på Løkenåsen i Fetsund, med marka like ved og hverdagens tilbud innen rekkevidde.

Leiligheten ligger i 1. etasje i Horisont Fetsund. Hjørneplasseringen gir lysinnslipp fra to sider, og de store vindusflatene mot vest skaper en lys og luftig stue. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning med plass til både sofagruppe og spisebord.

Fra stuen går du rett ut på den delvis overbygde uteplassen, med ettermiddags- og kveldssol i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, god benkeplass og takhøye overskap som gir ekstra oppbevaring. Leiligheten har to soverom: Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobe, mens det andre passer som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er flislagt og har gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Kvaliteter verdt å bemerke seg:

Helt ny 3-roms selveierleilighet fra 2026
Hjørnebeliggenhet med lysinnslipp fra to sider
Smart planløsning med to soverom
Egen, delvis overbygd uteplass med utsikt mot Øyeren
Ettermiddags- og kveldssol i sommerhalvåret
Kjøkken med integrerte hvitevarer og takhøye overskap
1-stavs eikeparkett og flislagt bad med gulvvarme
Varmekonektor og balansert ventilasjon
Sportsbod medfølger i kjelleranlegget
Garasjeleie i felles parkeringsanlegg for 20 000 kr per år, med tilrettelegging for elbillader
Gode utleiemuligheter ved utleie av hele leiligheten, innenfor sameiets vedtekter
Nærhet til marka, turstier og friluftsområder.

Om sameiet:
Horisont Løkenåsen Sameie omfatter 77 eierseksjoner på eiendommen gnr. 439, bnr. 209 i Lillestrøm kommune. Av disse er 76 seksjoner til boligformål og én seksjon til næringsformål.

Alle boligseksjonene har midlertidig eksklusiv bruksrett til bod i kjelleren, i henhold til sameiets bruksrettsplan.

Budsjett og felleskostnader:
Budsjettet for 2026 legger til grunn følgende:
- Driftsinntekter: kr 2 655 588
- Driftskostnader: kr 2 655 588

Budsjettpostene er estimert ut fra opplysninger og tegninger mottatt fra utbygger da budsjettet ble utarbeidet. Felleskostnadene som oppgis ved salg, må derfor betraktes som foreløpige. Endringer i prosjekteringen, arealene eller eierbrøkene vil kunne påvirke både budsjettet og fordelingen av felleskostnadene.

Avtaler med eksterne leverandører om service, drift og vedlikehold kan inngås før sameiet er etablert. Det er forutsatt at kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og renovasjon faktureres direkte til den enkelte seksjon.

Eierskap og ervervsbegrensning:
Som seksjonseier eier man en andel av eiendommen og har enerett til å bruke sin egen bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.
Etter eierseksjonsloven § 23 første ledd kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie. Dersom et kjøp strider mot lovens bestemmelser, kan Kartverket nekte overskjøting. Kjøper er likevel forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjøret til selger vil bli gjennomført selv om overskjøting nektes.

Forkjøpsrett:
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

05 · INNHOLD

Innhold og standard

Innhold per etasje

Entré, bad, to soverom og en åpen stue-/kjøkkenløsning med direkte utgang til uteplass. Medfølger også en bod.

Byggemåte

Det foreligger ikke tilstandsrapport med arealoppmåling på boligen. Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra tegninger.

Leiligheten ligger i et moderne boligbygg oppført etter TEK17. Bygget har parkeringskjeller i betong og heis til samtlige etasjer. Fasadene består av en kombinasjon av trekledning og fasadeplater. Taket er tekket med membran tilpasset takkonstruksjonen.

Innvendig har boligen hovedsakelig sparklede og malte gipsvegger. Himlingene er utført med gips på trekonstruksjon eller malte betongflater. Enkelte partier er nedforet for å gi plass til tekniske installasjoner.

I stue, kjøkken, entré og soverom er det lagt 14 mm hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. Badet har flislagte vegger og keramiske gulvfliser med elektrisk gulvvarme.
Vinduer og balkongdør er utført i tre eller kompositt, med isolerglass og ferdig overflatebehandlede karmer.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Oppvarmingen skjer gjennom viftekonvektor i oppholdsrommet, supplert med elektriske varmekabler på badet. Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult og utført i henhold til NEK 400.

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Oppvarming skjer via viftekonvektor i oppholdsrom, kombinert med elektriske varmekabler på bad.
Det elektriske anlegget er utført i henhold til NEK 400 med hovedsakelig skjult anlegg.

Areal, tomt og parkering

Arealer og fordeling per etasje

1.etasje: BRA: 52 KVM, BRA-I: 49Kkvm

Tomt

Felles tomt i sameiet.

Parkering

Parkerings plass i kjeller 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. Det er tilrettelagt for elbillader i parkeringsanlegg.

Offentlige opplysninger

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

Området er regulert ihht. detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C1 (gnr/bnr 39/109, del av 40/2 og 39/107 m.fl.). Planid: 0203 R1601.

Området er regulert til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei - Løykjelia (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Annen veigrunn - tekniske anlegg (o_SVT)

Grønnstrukturt
- Felles grønnstruktur (f_G)
- Felles turdrag/grønnstruktur (f_GTD)

Området faller også inn under gjeldende kommuneplan for Lillestrøm kommune.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen. Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

flg. DOK-analyse fra GEODATA datert 08.06.2026, ligger eiendommen:
- i et område hvor løsmasser består av

hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (ikke grunnvannspotensiale i løsmassene)
- i et område hvor arealet er under marin grense
- i et område med med mulighet for marin leire: svært stor men usammenhengende
- i et område med usikker aktsomhetsgrad mht. Radon
- i et område med støykrav til sone 3 (øvrige deler av kommunen)
- nær et aktsomhetsområde mht. jord- og flomskred

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 kan sees hos megler eller ettersendes hvis ønskelig.

Tinglyste forhold og servitutter

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunentil å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Følgende tinglyste servitutter følger

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Trevaliglia 3 og 4, hus 3 og 4 gnr. 439, bnr. 109 og 209, datert 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.

eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknummer 1129701, tinglyst 23.09.2025 - Seksjonering
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42 / 5874

Dagboknummer 1258971, tinglyst 20.10.2025 - Reseksjonering
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42 / 5874

Dagboknummer 1119296, tinglyst 20.02.2024 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 1119296, tinglyst 20.02.2024 - Bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 1119296, tinglyst 20.02.2024 - Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 1119296, tinglyst 20.02.2024 - Bestemmelse om vann/kloakk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke tilstandsrapport.

Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

08 · ØKONOMI

Økonomi

PRISANTYDNING	3 950 000 kr
OMKOSTNINGER	39 500 kr
TINGLYSINGSGEBYR SKJØTE	585 kr
TINGLYSINGSGEBYR PANTEDOKUMENT	585 kr
TOTALE OMKOSTNINGER	40 670 kr
TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER	3 990 670 kr
EIENDOMSSKATT	0
FORMUESVERDI (PRIMÆR)	Formuesverdien som primærbolig er kr 0,00 pr 10.11.2026.
FORMUESVERDI (SEKUNDÆR)	Formuesverdien som som sekundærbolig kr 0,00 pr. 10.11.2026.
FELLESKOSTNADER / MND.	2 943 kr

HVA FELLESKOSTNADER DEKKER

Felleskostnader omfatter bl.a. bygningsforsikring, TV/internett, gang og trappevask, oppvarming, drift og vedlikehold, avsetning fremtidig vedlikehold samt forretningsførsel.

ØVRIGE ØKONOMISKE FORHOLD

Andel fellesgjeld: 0 kr.

Økonomi:
Det er ikke registrert kommunale gebyrer på seksjonen for 2026. Lillestrøm kommune har heller ikke beregnet noen prognose for kommunale gebyrer for 2027. Dette må ses i sammenheng med at eiendommen er ny, og gebyrer kan bli fastsatt og fakturert på et senere tidspunkt.

Strøm og andre kostnader som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og tv kommer i tillegg.

09 · VILKÅR

Diverse og budgivning

Løsøre og tilbehør

Hva som følger med boligen, fremgår av opplysningene i salgsoppgaven og eventuelle særskilte avtaler mellom kjøper og selger.
Medfølgende produkter og installasjoner overtas uten særskilt garanti fra selger, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter etter gjeldende lovgivning.
Det kan forekomme hull og merker etter innredning og utstyr som fjernes.
Eventuelle avtaler om utbedring må inngås særskilt.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Overtakelse

Fortløpende etter avtale.

Budgivning

Bud gis elektronisk fra eiendommens side på selgvia.no og bekreftes med BankID. Selger vurderer innkomne bud og velger selv om et bud skal aksepteres.

Informasjon til kjøper

Opplysninger og kjøpers undersøkelser

Alle interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsdokumentene og øvrige dokumenter som er relevante for handelen. Dette kan blant annet omfatte tilstandsrapport, selgers egenerklæring, reguleringskart og reguleringsbestemmelser, grunnboksutskrift, tinglyste servitutter og heftelser samt, der dette er aktuelt, vedtekter, husordensregler, årsregnskap, budsjett, innkalling og protokoll fra siste årsmøte eller generalforsamling.

Dokumentene følger salgsoppgaven som vedlegg eller kan oversendes ved henvendelse til selger.

Opplysningene i salgsoppgaven bygger på informasjon fra selger, tilstandsrapport eller andre opplysninger fra bygningssakkyndig, samt informasjon innhentet fra kommunen, eventuell forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en bygningssakkyndig eller annen fagkyndig, før bud inngis. Dersom det er behov for ytterligere undersøkelser eller avklaringer, bør disse gjennomføres før budgivningen.

Tomtegrenser og godkjent bruk

Det er ikke kontrollert om fysiske grenser, som gjerder, hekker eller annen beplantning, samsvarer med eiendommens registrerte tomtegrenser. Opplysninger om tomtegrenser bygger på tilgjengelige matrikkel- og kartopplysninger.

Dagens bruk og benevnelse av enkelte rom kan avvike fra opprinnelig byggemeldt eller godkjent bruk. Interessenter oppfordres til å gjennomgå tilgjengelige bygningstegninger og kommunale opplysninger og eventuelt foreta egne undersøkelser.

Informasjon til kjøper

Sameie/borettslag

Opplysninger om felleskostnader, fellesgjeld, budsjett og planlagte tiltak er basert på informasjon som foreligger på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides. Felleskostnader og fellesgjeld kan senere bli endret som følge av gyldige vedtak i sameiet eller borettslaget, blant annet i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering, låneopptak eller endringer i løpende kostnader.

Kjøpekontrakt

Selgvias standard kjøpekontrakt legges til grunn for handelen, med mindre annet uttrykkelig avtales mellom kjøper og selger. Standard kjøpekontrakt kan fås ved henvendelse.

Lovvalg og eiendommens tilstand

Eiendommen selges etter reglene i avhendingslova. Eiendommen skal overleveres til kjøper i samsvar med det som følger av avtalen og salgsdokumentene.

Kjøper må sette seg grundig inn i samtlige salgsdokumenter, herunder salgsoppgaven, tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og vedleggene til salgsoppgaven. Kjøper regnes som kjent med forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som kjøperen har fått anledning til å gjøre seg kjent med. Slike forhold kan som hovedregel ikke senere påberopes som mangler.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye før bud inngis. En kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten å undersøke den, kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold kjøperen kjente eller måtte kjenne til, eller forhold kjøperen burde ha blitt kjent med ved en undersøkelse kjøperen uten rimelig grunn unnlot å gjennomføre.

Informasjon til kjøper

Dersom eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen med rimelighet kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, forutsatt at opplysningene kan antas å ha virket inn på avtalen.

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, skader og forhold som følge av alder og bruk. Kjøper må påregne at det etter overtakelsen kan bli nødvendig med vedlikehold og utbedringer. Om et konkret forhold utgjør en mangel, må vurderes etter avtalen og reglene i avhendingslova.

Dersom bygningene på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selger eller selgers medhjelpere, foreligger det som utgangspunkt en mangel når avviket er større enn 2 prosent og utgjør minst 1 m². Det foreligger likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på arealopplysningen.

Ved mangler må kjøper selv dekke tap og kostnader opp til kr 10 000. Beløpet er kjøperens lovbestemte egenandel ved beregningen av et eventuelt prisavslag eller erstatningskrav.

Dersom kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen «som den er», jf. avhendingslova § 3-9. Selgers ansvar begrenses i samsvar med det som lovlig kan avtales. Oppfordringen om å undersøke eiendommen grundig gjelder også kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Oppgjør

Det økonomiske oppgjøret og tinglysingen håndteres av et profesjonelt oppgjørsforetak som har nødvendig tillatelse fra Finanstilsynet. Nærmere informasjon om oppgjørsforetaket fremgår av kjøpekontrakten eller gis før kontraktsinngåelsen.

Informasjon til kjøper

Formidlingsavtaler

Selgvia har en formidlingsavtale med Gjensidige og HELP og kan motta provisjon.

Tinglyste servitutter og heftelser

Eiendommen overtas med de tinglyste servituttene, rettighetene og forpliktelsene som fremgår av grunnboksutskriften og salgsdokumentene.

Dette kan blant annet omfatte bestemmelser om vei og adkomst, vann- og avløpsledninger, reparasjon og vedlikehold av ledninger, bebyggelse, gjerder og andre bruks- eller råderettsbegrensninger. Slike servitutter følger eiendommen og slettes normalt ikke i forbindelse med salget, med mindre annet er uttrykkelig opplyst.

Din selger

Madelen Nordli

SELGER

Telefonnummeret til selgeren står i annonsen på FINN.

VEDLEGG

Vedleggene følger etter denne siden.

- UTLEIEPRIS side 20

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

10.11.2026

Trevaliglia 7, 1900 FETSUND
Gnr. **439** Brnr. **209** Bruksenhetsnummer **P6-101**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

18 000 – 18 500 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Jessheim

Adin Repesa
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: adin.repesa@utleiemegleren.no
Tlf: 41263999