



# ENEBOLIG MED UNIK BELIGGENHET OG RÅ UTSIKT PÅ SOLRIKE LØKENÅSEN

Eksklusiv enebolig fra Egra Concept tomt 37 Løkenåsen



Her har du muligheten til å bygge drømmeboligen på en solrik tomt i naturskjønne omgivelser i et barnevennlig område. Utsikten fra Løkenåsen må oppleves!

Enebolig beliggende i landlige, omgivelser, perfekt for en moderne familie. Boligen selges gjennom selgers konsept «Egra Concept».

Dersom det ønskes et møte med Egra Eiendom for å drøfte unike løsningsalternativer for design på bolig, kan dette avtales for møte på Egra Eiendom AS sine kontorer i Lillestrøm sentrum.

- Eksklusiv og særpreget enebolig fra Egra.
- Barnevennlig boligområde
- Umiddelbart nærhet til marka med bl.a. skiløyper, idrettsanlegg, golfbane, badevann mm.
- Barnehage (ny), barneskole og ungdomsskole i nærheten
- Bussholdeplass på boligfeltet
- 5 minutter fra Svingen og Fetsund togstasjon (20 min med tog til Oslo S)
- 12 minutter med bil til Lillestrøm sentrum

# Unikt og personlig

**EGRA CONCEPT** er et nytt konsept som tar utgangspunkt i fornuftige og solide løsninger. Egra Concept er et meget godt utgangspunkt for de som ønsker seg en fornuftig enebolig med god planløsning og stor tomt. Konseptet passer for de fleste som ønsker friheten en enebolig innebærer.

Eiendommen selges til fast pris, og kan besiktiges sammen med selger etter nærmere avtale. Tomten er merket med nummer 37.



Egra Eiendom

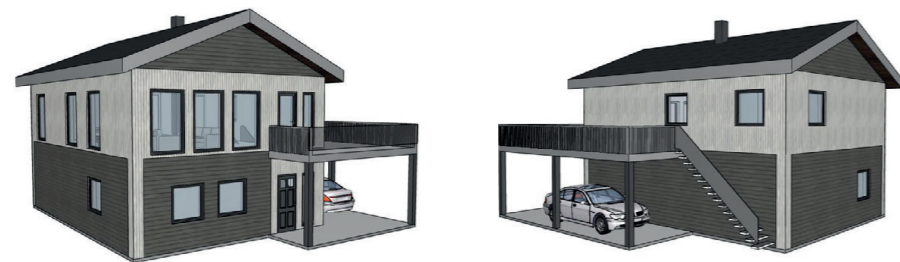


# Bygg huset du alltid har ønsket deg med Egra

Enebolig på BRA 149 m<sup>2</sup> med gbnr. 39/123 (tomt 37) – stor tomt på ca 700 m<sup>2</sup> i landlige omgivelser perfekt for en moderne familie. Boligen har 3 soverom, med mulighet for 4. Boligen har stor terrasse på 31,7 m<sup>2</sup> med carport under. Tett terrasse og trapp ned til uteområde. Ett av soverommene har en stor mastersuite med omkleddingsrom og eget masterbad. I tillegg inneholder boligen både en TV-stue i tillegg til spisestue. I tillegg til masterbad inneholder også boligen ytterligere ett bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel. 2 stuer, 1 TV-stue og 1 spisestue. Boligen har videre 2 bad.

Pris for skissert enebolig med tomt, komplett nøkkelferdig, er kr. 6.990.000,-.

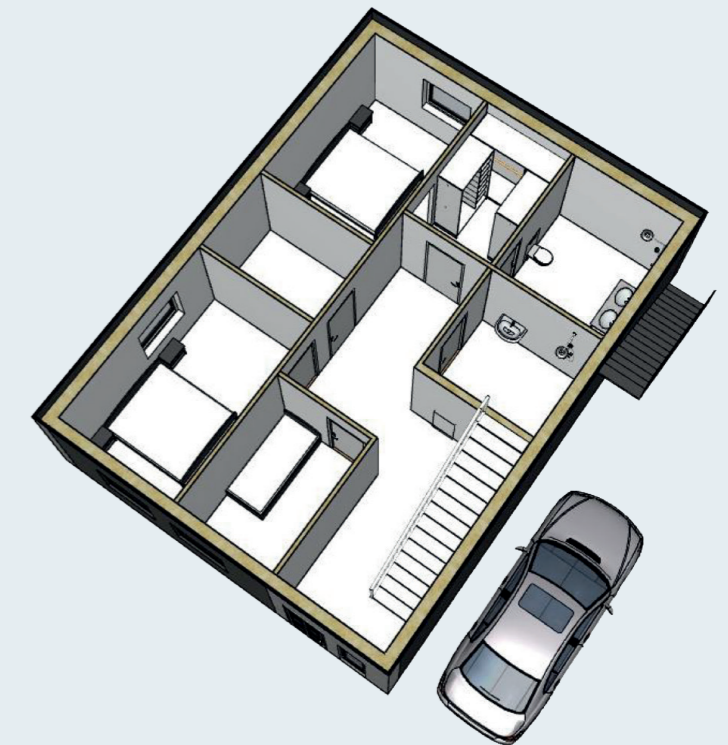
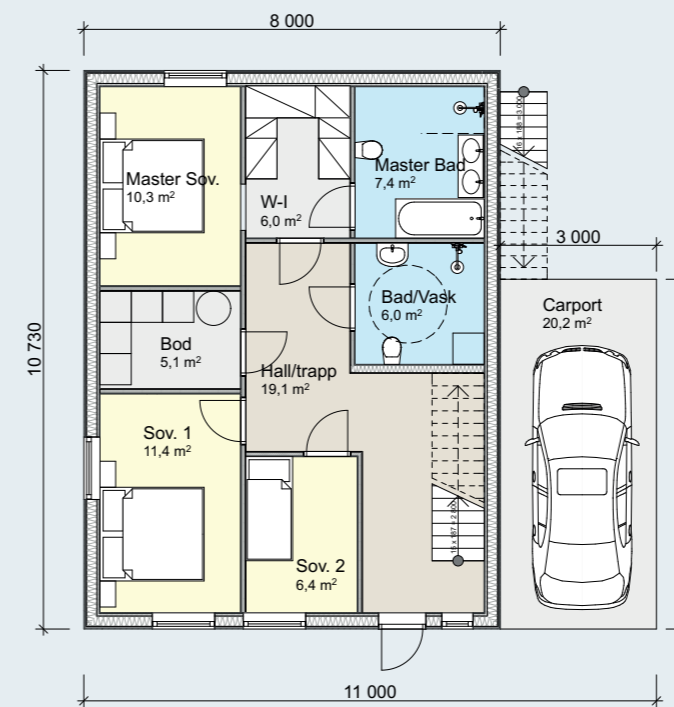
Egar Concept er et konsept der vi bygger en komplett nøkkelferdig bolig med god standard og kvalitet. Kjøper vil dessuten ha muligheter for en rekke tilvalg slik at boligen kan tilpasses akkurat slik man vil ha boligen. Blant annet kan det legges til rette for at boligen utvides på sikt. Man kan også legge på litt når det gjelder valg av kjøkken, downlights, fliser, parkett, farger etc. Her kan kunden tilføye det de måtte ønske i en tilvalgsprosess mot et tillegg i prisen.



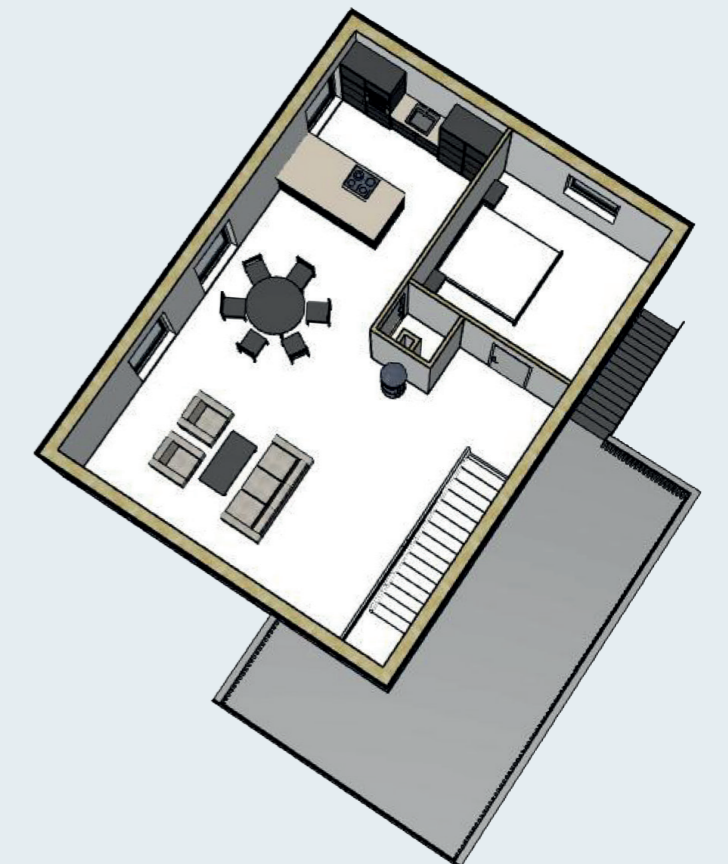
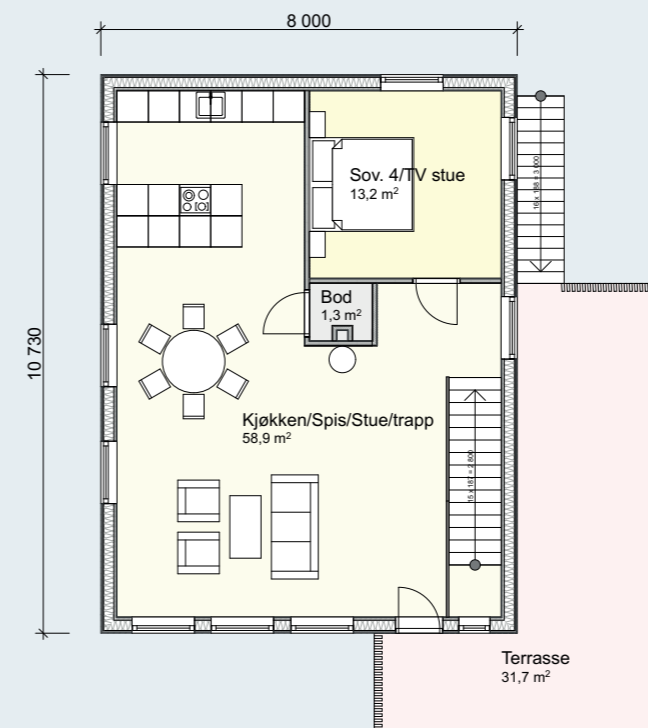
## KORT FORTALT OM BOLIGEN:

- Helt nytt konsept fra Egra – "Egra Concept"
- Store panoramavinduer med en fantastisk utsikt
- Stor terrasse med rå utsikt, gode solforhold og trapp til terreng
- En perfekt bolig for deg som ønsker en frittliggende enebolig i nærhet til naturen
- Boligen har også en separat TV-stue.
- 3 soverom hvorav ett har walk-in closet og eget spa-bad. TV-stue kan også gjøres om til soverom.
- Flott beliggenhet på toppen av nye Løkenåsen
- Muligheter for tilpassede løsninger

## 1.ETASJE



## 2.ETASJE



## LEVERANSEBESKRIVELSE ENEBOLIG TOMT 37

LØKENÅSEN DEL 2, EGRA EIENDOM AS – CONCEPT  
04.10.2019

Byggherre: Egra Eiendom AS  
Tomt 37, Løkenåsen del 2, 1900 Fetsund

### YTTERVEGG:

Hovedsakelig utvendig vindsperre av GU-X. Grunnet kledning på fasade.

### UTVENDIG BELISTNING:

Vinduer og dører pyntet med grunnet kledning.

### TAK:

Skråtak med Palema dobbeltkrum ru takstein eller tilsvarende i grå utførelse.

Takrenner og beslag i dark silver stål.

### ISOLASJON:

All isolasjon leveres som mineralull eller isopor i henhold til gjeldende TEK og varmetapsberegninger. Opp til 25 cm isolasjon i vegger, og 30-35 cm isolasjon i tak. Minimum 7 cm isolasjon i innervegger. 20 cm isolasjon i grunn. Innvendige gulv: 1-stavs parkett fra Maxbo type harmoni rustikk white i hall, bod, kjøkken, stue og soverom 1, 2, 3 og 4. Kompakt Marengo 60x60 gulvfliser i entré i 1. etg.

### INNVENDIGE VEGGER:

Kledd med gipsplater, sparklet og malt hovedsakelig i fargen 1622 Refleksjon (0801-Y25R).

### FLISER I VÅTROM:

Bad/Vaskerom i 1.etg: Eivissa Berilio 30x30 gulvfliser og Blanco Mate 30x60 på vegg.

Masterbad i 1.etg: Ogan Grey 60x60 gulvfliser, Goya Polished 60x60 på vegg, Elvesten hvit matt 30\*30 på gulv i dusjni-sjen.

### HIMLINGER:

Kledd med gipsplater, sparklet og hovedsakelig malt i takhvit

### LISTVERK:

Fabrikkbehandlet i hvit utførelse. Gulvlist i glatt stil med

dimensjon 70 mm. Gerikter i glatt stil med dimensjon 70 mm rundt dører og vinduer. Taklister furu 21\*45 skygge

### VINDUER, INNGANGSDØR OG SKYVEDØR:

Vinduer i tre, alubeslått utvendig for vedlikeholdsreduksjon

### INNERDØRER:

Moderne fyllingsdører, med karm med dempelist, i fabrikk-behandlet hvit utførelse fra Scanflex eller tilsvarende. Alle hengslede dører i størrelse 90x210. Alle dører leveres med flat terskel og Amsterdam dørvrider i rustfritt stål eller tilsvarende.

### KJØKKENINNREDNING:

Bordo Black fra Kvik. Elegant kvalitetskjøkken i sort utførelse. Vegghengt ventilator fra Scandomestic eller tilsvarende. La-minat benkeplate i concrete grey utførelse. Underlimt, støpt vaskekum i sort, og Hans grohe blandebatteri med uttrekkbar tut. Komfyrvakt som automatisk stenger av platetoppen ved tilløp til brann.

### BADEROMSINNREDNINGER:

Sekundærbad i 1.etg: Høg basic 100 møbelinnredning med fronter i sort. Hansgrohe logis Loop 70 blandebatteri eller tilsvarende, Crati dusjdør og Hansgrohe Crometta E 240 Varia Showerpipe dusjsett eller tilsvarende.

Masterbad i 1.etg: Høg basic 120 møbelinnredning med fronter i sort. Bau blandebatterier i sort, Crati dusjdør i sort og Bau dusjsett og termostat i sort. Neptun Valencia design-badekar med Bau kartermostat sort.

Alle toaletter er innbygningstoaletter med Villeroy & Boch toalettskål med dempelokk eller tilsvarende.

### GARDEROBEINNREDNING:

Det medfølger PAX garderobeinnredning i walk-in.

### TRAPP:

Trapp fra Nortrapp. Rekkverk, trinn og vange i hvit heltre.

### PEIS:

Peisovn Aduro 9-5 Lux eller tilsvarende.

### VENTILASJON:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Villavent, montert i henhold til analyse og prosjektering av Systemair. Ventilator tilkoblet utluftingskanal. Trykkvakt sørger for at ventilatoren ikke kommer i konflikt med ventilasjonsanlegget.

### SIKKERHET MOT BRANN OG INNBRUDD:

Boligen leveres med 1 stk. pulverapparat. Komfyrvakt over platetopp for sikring mot tørrkoking. Seriekoblede røykvarslere med permanent strømtilkobling og backup-batteri. Skyvedør/terrassedør og åpningsvinduer kan alle låses i luftestilling.

### SIKKERHET FOR BARN:

Stikkontakter er utstyrt med barnesikring. Blandeventil på varmtvannsbereder for sikkerhet mot skolding. Klemsikring på garasjeport. Trinnsikring i trapp (stusstrinn).

### VVS:

Røropplegg leveres som ”rør-i-rør”-system. Innbygningstoalett på bad. Lekkasjestopper på hovedvann som automatisk stopper vanntilførselen ved lekkasje alle de stedene det er trådløse sensorer.

En frostfri slangekran utendørs ved bakhage. 200 liters varmtvannstank fra OSO eller tilsvarende.

### ELEKTRISK:

Skjult 3-faset anlegg fra og med sikringsskap. Elektriske punkter (stikkontakter, brytere, lys, osv) i henhold til NEK400.

Elektriske varmekabler i hele 1.etg, unntatt bod. Boligen leveres uten panelovner.

LED downlights i entré, hall, sekundærbad, mastersov og masterbad. Taklamper i sov 1, 2 og 3, vaskerom, boder og walk-in. Sengelamper på mastersov (2 stk). Opplegg til lysekrone/taklampe i spisestue, over kjøkkenøy og i trapperom (leveres uten lampe).

Belysning av hus utvendig med 4 stk. utelamper. 2 stk.

utvendig stikkontakter. Automatisk lysstyring av utelys i henhold til natt/dag.

Tomrør for oppkobling av elbillader ligger klart i ytterveggen mot carport.

### TEKNOLOGI:

Ringeklokke med videocalling fra Ring, som gjør at du kan svare på ringeklokka med video fra din telefon mens du f.eks. sitter på terrassen.

### UTEPLASS, TERRASSE OG HAGE:

Det er en terrasse med utgang fra stue i 2.etg. Terrassen har gulv i impregnert materiale i grå utførelse, og glassrekkverk mot vest. Trapp fra terrasse ned til terreng.

Eiendommen leveres delvis grovplanert og singlet gårds-plass. Den øvrige eiendommen består av naturtomt.

Boligen leveres med 2 parkeringsplasser; 1 under carport og 1 på bakkeplan. I tillegg er det avsatt rikelig med plass til gjesteparkering på gårdsplassen.

### MERKNADER:

Alle bilder i annonser og prospekt er illustrasjonsfoto og kan avvike fra leveransen. Der det er avvik mellom illustrasjonsfoto og leveransebeskrivelse, er det leveransebskrivelsen som gjelder.

Møbler, lysekroner, bilder/malerier, pyntegjenstander, planter og annet utstyr som fremkommer av illustrasjonsfotoene er ikke en del av leveransen. Innredninger, belysning og annet utstyr som medfølger boligen fremkommer av leveransebeskrivelsen.

Det kan forekomme avvik fra leveransebeskrivelsen på armaturer på kjøkken, bad og vaskerom, disse vil i så tilfelle erstattes med et tilsvarende produkt i design og kvalitet.

# Kort vei til kultur- og fritidsopplevelser

Kommunen byr på et rikt fritidstilbud til hele familien, og tomtene ligger i nærhet til fantastiske tur- og friluftsområder sommer som vinter. Det er bl.a. flotte langrennsløyper, sykkel og turmuligheter, bade- og fiskevann (Heiavann, Hvaltjern og Gansvika), samt golfbane. Kommunen har også et variert tilbud innen kultur og idrett, og har blant annet ny idrettshall. Fetsund lenser (5 km) er et kulturminne med bl.a. museum, og tilbyr aktiviteter for hele familien.



Fetsund lenser





## Barnevennlig område med nærhet til marka

Det er umiddelbar nærhet til skogen og gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Området er med andre ord optimalt for deg som ønsker å bruke naturen som din hage, men som ikke ønsker å gi helt slipp på det urbane livet i byen.

Det følger av reguleringsplanen at utbygger av området plikter å opparbeide lekeplasser på feltet og det er i tillegg avsatt til felles- og friarealer. Dette, kombinert med nabolagets størrelse vil med andre ord være perfekt for deg som ønsker å bo i et familievennlig område tilrettelagt for barn.



## Kort vei til alt du trenger

Svingen og Fetsund stasjon ligger ca. 5 minutter fra boligene med bil. Toget herfra bruker ca. 8 min. til Lillestrøm, og ca. 20 min. til Oslo S. Beliggenheten gir deg med dette muligheten til å bo landlig, med kort pendlervei til jobb.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Løkenåsen. Med bil fra boligfeltet tar det ca. 5 min. til Fetsund sentrum med flere servicetilbud. 12 min. til Lillestrøm som har alt av bymessige fasiliteter, 15 min. til Sørumsand, 15 min. til Strømmen, 30 min. til Oslo S og 30 min. til Oslo lufthavn.

Fet kommune skal bli en del av storkommunen Lillestrøm kommune i 2020. Du vil med andre ord være innbygger i Norges niende største kommune.



## Nabolag

### TRANSPORT

Oslo Gardermoen	41,7 km
Svingen togstasjon	2,6 km
Klokkerud busstasjon	0,6 km

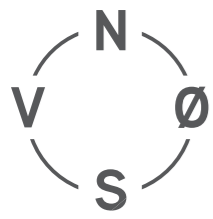
### VARER OG TJENESTER

Lillestrøm Torv	10,8 km
Fokus Butikksenter	11,1 km
Coop Extra Fetsund	3,1 km
Joker Gran	5,4 km
Boots apotek	3,1 km
Fetsund vinmonopol	3,1 km
Joker Løkenåsen	1 km
Spar Fetsund	2,9 km
Shell/7-eleven Fetsund	1,8 km
Circle K Fetsund	3 km
Rema 1000	2,9 km

### SKOLER OG BARNEHAGER

Riddersund skole	2 km
Østersund skole	1,9 km
Lillestrøm videregående skole	10,7
Sørumsand videregående skole	11 km
Østersund barnehage	2 km
Ramstadskogen barnehage	2,3 km
Fetsund barnehage	3,4 km



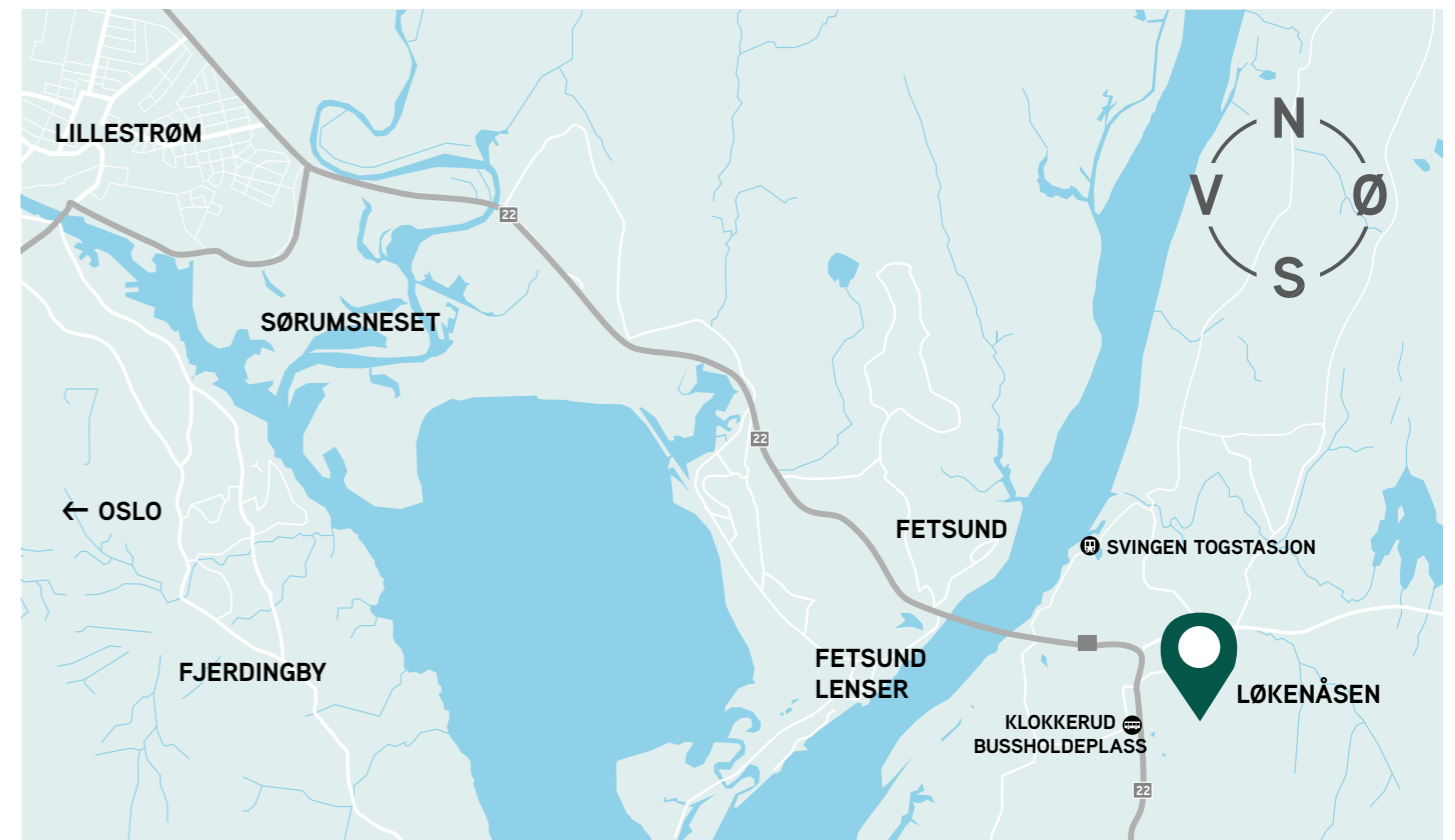


## ENE BOLIG TOMT 37

gnr. 39 / bnr. 123 Bruksareal: 149 m<sup>2</sup> Tomt: ca. 700 m<sup>2</sup> Pris: 6 990 000,-

### TEGNFORKLARING

	Bolitbyggelse - frittliggende småhusbyggelse		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	Bolitbyggelse - konsentrert boligbyggelse		Nærmiljøanlegg		Lekeplass
	Bolitbyggelse - blokkbyggelse		Kjørevei/fortau		
	Grønnstruktur		Bevaring naturmiljø		



## REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Tomten har BYA 20 %.

Detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 – øvre del, gjelder for området. For mer informasjon om planen se (<http://www.fet.kommune.no/vedtak-av-regulerings-plan-0203-r1401-loekenaasen-2-ovre-del.6011418-327919.html>) –Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med bestemmelsene.

Vedlagt prospektet følger situasjonskart over hele planområdet.

## VEI, VANN OG AVLØP, OG KOMMUNALE AVGIFTER

Tomten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Opparbeidelse av dette inn til tomtegrensen er inkludert i kjøpesummen. Alt arbeid innenfor tomtens grenser og kostnader ifm. dette må dekkes av kjøper.

Kjøper må betale for tilknytningsgebyr for vann og avløp. Dette kommer i tillegg til kjøpesummen. Oppgitt pris for bolig med en boenhet for 2019 er kr 30 048 pr. enhet. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Kommunale avgifter stipuleres til ca. kr 16 400 per år (Opplyst av Fet Kommune som standardgebyrer for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud). Eiendomsskatt kommer i tillegg. Mer informasjon om dette finnes på kommunens nettside.

## PARKERING

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass. Det skal i grad av utnytting medregnes 18 m2 for hver utendørs biloppstillingsplass. For mer informasjon - se

detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 -øvre del.

## EIENDOMSSKATT

Det kreves inn eiendomsskatt for alle eiendommer i hele kommunen. Det kan forekomme endringer i regelverket for eiendomsskatt. Mer informasjon om eiendomsskatt finnes på kommunens nettside.

## LIGNINGSVERDI TOMT

Ligningsverdi for eiendommen er ikke fastsatt, dette skjer først når bolig ferdigstilles.

Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret. Ligningsverdien for primærboliger vil imidlertid normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

## KONSESJON

Det er kreves ikke konsesjon på tomten. Kjøper må imidlertid signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet som sendes til kommunen.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER/FORPLIKTELSER

Tomten overskjøtes kjøper fri for økonomiske heftelser.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse servitutter/erklæringer. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende vann/avløpsledninger, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

## SALG AV KONTRAKTSPOSIJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten, samt at finansiering bekreftes. Ved videresalg

påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000 inkl. mva. Salg av kontraktsposisjon må godkjennes av selger.

Markedsføringsmateriell er selgers eie. Ved transport av kontrakt må kjøper ha selgers samtykke for å benytte markedsføringsmateriell.

## OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi  
Kr 172 (Grunnboksutskrift)  
Kr 525 (Tinglysingsgebyr pantedokument)  
Kr 525 (Tinglysingsgebyr skjøte)  
Kr. 500 (Etablering av realsameie)

## LOV OM HVITVASKING

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Boligen selges i henhold til bustadoppføringslovens regler.

## SALGSOPPGAVE

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## ADKOMST

Svingen- og Fetsund stasjon ligger ca. 5 minutter fra boligen med bil. Toget herfra bruker ca. 8 min til Lillestrøm, og ca. 20 min til Oslo S. Beliggenheten gir deg med dette muligheten til å bo landlig, med kort pendlervei til jobb.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Løkenåsen. Med bil fra boligfeltet tar det ca. 5 min til Fetsund sentrum med flere servicetilbud. 12 min til Lillestrøm som har alt av bymessige fasiliteter, 15 min til Sørumsand, 15 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

## VESENTLIGE OPPLYSNINGER RAMMETILLATELSE OG BYGGESØKNAD

Det foreligger for tiden ikke rammetillatelse – dette er ikke søkt om enda. Selger vil i løpet av kort tid gjøre dette, og det forventes at dette vil gå gjennom ettersom boligen er i samsvar med reguleringsplanen for området.

## Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS  
Hvamstubben 17, 2013 Skjetten,  
Organisasjonsnummer: 980 348 202



## §2. FELLESBESTEMMELSER

### §2.1. Bebyggelse, utomhusarealer mm

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

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

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

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

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

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

### §2.2. Støy

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

### §2.3. Dokumentasjonskrav

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

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

Utomhusplaner skal vise følgende:

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

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

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

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

§3.2. Maks tillatt %-BYA = 20%.

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

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

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

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

§3.5. For felt BF 1-12 tillates det kun en boenhet per tomt på tomter under 700 m<sup>2</sup>. På tomter større enn 700 m<sup>2</sup> tillates sekundærbolig med inntil 70 m<sup>2</sup> BRA. På BF 13-14 tillates tomannsboliger.

§3.6. Maks tillatte BYA for garasjer i felt BF1-BF14 er 50 m<sup>2</sup>.

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

- §3.8. Det skal i grad av utnyttning medregnes 18 m<sup>2</sup> for hver utendørs biloppstillingsplass.
- §3.9. MUA for enebolig = 300m<sup>2</sup>. MUA for andre boligtyper og for eneboliger innenfor BF 15, 16 og 17 = 200m<sup>2</sup>. MUA for sekundærbolig: 50 m<sup>2</sup>.
- §3.10. For felt BF15, BF16, BF17 tillates maks en parkeringsplass per boenhet i tilknytning til boenheten. Minst en plass per boenhet skal etableres i felles parkeringsanlegg i tilknytning til atkomsten til feltet.
- §3.11. For felt BF15, BF16 og BF17 skal tomtestørrelser være minimum 500 m<sup>2</sup> for eneboliger.
- §3.12. Det skal etableres nærlekeplass innenfor feltene BF15, BF16, BF17 på minimum 60m<sup>2</sup> per delfelt.
- §3.13. For BF13 og BF14 skal det være ensartet takform, helhetlig uttrykk og materialbruk for alle boligene i delfeltet.

#### §4. OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK1-BK5

- §4.1. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/uthus.
- §4.2. Det tillates ikke sekundærboliger.
- §4.3. Bebyggelse skal innenfor hvert delfelt ha helhetlig uttrykk og materialbruk.
- §4.4. Maks tillatt %-BYA = 25%.
- §4.5. % BYA for feltene BK 1-5 skal regnes samlet for feltet og ikke for hver enkelt boligtomt som senere blir fradelt. Fradeling skal gjennomføres ihht godkjent utomhusplan.
- §4.6. For BK1-BK4 tillates maks. gesimshøyde =6,5m og maks mønehøyde =9,5 m fra ferdig planert terreng. For boliger med flate tak tillates et påbygg med maks BRA 50% av boligens fotavtrykk, og med maks gesimshøyde 9,5 meter fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.
- For boliger med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.
- §4.7. For BK5 tillates maks. gesims- og mønehøyde = 9,5 m fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.
- §4.8. For konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplass på felles parkering.
- §4.9. MUA for hver boenhet = 200m<sup>2</sup>.
- §4.10. Det skal sikres stiforbindelse øst- vest gjennom feltet BK4 for å gi atkomst fra BK3 til felles nærlekeplass, og gjennom feltet BK5 for å gi atkomst videre til felles områdelekeplass #3.
- §4.11. Det skal også etableres snarvei mellom felles lekearealer i BK 1 og 2 og o\_NA samt f\_lek1.

- §4.12. Bebyggelse i BK3 og BK4 skal adskilles av min. et mellomrom med min. 8 meters bredde. Bebyggelse i BK5 skal adskilles av min. tre mellomrom på min. 8 meters bredde.
- §4.13. Det skal etableres nærlekeplasser innenfor feltene BK1 og BK2, på minimum 150m<sup>2</sup> per delfelt.
- §4.14. Felles renovasjon tillates oppført innenfor felt BK 1-5.

#### §5. OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE, BB1

- §5.1. Det tillates blokkbebyggelse med maks gesimshøyde 14 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Nødvendig heisoppbygg og trapp til takterrasse tillates med maks gesimshøyde 17 m. Det tillates etablering av takterrasse.
- §5.2. Maks tillatt %-BYA =50 %
- §5.3. Maks tillatt BRA= 4 600 m<sup>2</sup>
- §5.4. For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1,25 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter opp til 80m<sup>2</sup> BRA, og minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80m<sup>2</sup> BRA. Parkering skal i hovedsak løses i parkeringsanlegg i underetasje.
- Nødvendig besøksparkering skal etableres på terreng. Minimum 5% av parkeringsplassene for blokkbebyggelse, skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- §5.5. For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, fortrinnsvis nær inngang på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.
- §5.6. Alle leiligheter i blokkbebyggelse skal ha balkong eller annen privat uteplass på min. 12 m<sup>2</sup>.
- §5.7. MFUA (fellesareal) for blokkleiligheter: 20 m<sup>2</sup> pr enhet. Dette arealet tillates etablert på lokk. Maks. halvparten av arealet kan være på takterrasser.
- §5.8. Det skal opparbeides nærlekeplass på min. 100m<sup>2</sup>. Areal til nærlekeplass kan medregnes i MFUA.
- §5.9. Området tillates benyttet til mellomlagring av masser fra byggearbeider av vei frem til felt BF13, for feltene BF9-12, BF14 og BB1 inntil ferdigmelding av nevnte felter.

#### §6. OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG, o\_KT1

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

#### §7. ENERGIANLEGG BE OG VANN- OG AVLØPSANLEGG BVA

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

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

#### §8. RENOVASJON, BRE 01-12

- §8.1. Renovasjonspunkter f\_BRE03 - f\_BRE12 skal plasseres som i plankartet, mindre justering av plassering og utforming av arealet kan tillates.
- §8.2. Renovasjonspunkter skal plasseres i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser og renovatørens retningslinjer.
- §8.3. Kildesortering tillates etablert i felt i o\_BRE01 og o\_BRE02.

#### §9. OMRÅDE FOR OFFENTLIG NÆRMILJØANLEGG, o\_NA

- §9.1. Innenfor anleggsområdet #7 skal det opparbeides ballbane str. 5/20x30m med tilhørende fotballmål. Plassering tillates justert innenfor formålet.
- §9.2. Anlegget skal minimum opparbeides med akebakke og møteplass med tilhørende møblering, som 2 bord med benker.
- §9.3. Det tillates mindre bebyggelse direkte tilknyttet formål nærmiljøanlegg, med inntil 50 m2 BYA.
- §9.4. Det skal opparbeides atkomst fram til ballbanen, parkering for sykler og min 3 biler. Det tillates terrengarrondering/ utflating av terreng for anlegging av ballbane.

#### §10. LEKEPLASSER f\_LEK 1-10.

- §10.1. Krav til lekeplasser: Nærlekeplasser er angitt i plankartet. Krav til areal for nærlekeplasser er minimum 115m2. Areal og vegetasjon skal ryddes slik at arealet egner seg for lek/uteaktiviteter, samt møteplass. For BF 15-17, BK 1-2 og BB1 er arealkrav til nærlekeplasser angitt under bestemmelser til hvert enkelt byggeformål.
- §10.2. Lekeplasser skal være felles for følgende felter:
- F\_LEK1 – BF3
  - F\_LEK2 – BF4 og BF5
  - F\_LEK3 – BF6 og BF7
  - F\_LEK4 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1
  - F\_LEK5 – BK3, BK4 og BK5
  - F\_LEK6 – BF13
  - F\_LEK7 – BF11, BF12 og BF14
  - F\_LEK8 – BF9 og BF10
  - F\_LEK9 – BF1 og BF2
  - F\_LEK10 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1
- §10.3. Lekeplassene tillates plassert i med avvik inntil 15 meter fra formål i plankartet, etter godkjenning fra kommunen.

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

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

#### §11. BESTEMMELSESONRÅDER

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

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

§11.3. Områdelekeplasser skal være felles for følgende felter:

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

#### §12. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§12.2. Felles adkomstveier skal være felles for følgende felter:

- f\_V11 - del av BF5 (de tomtene som har atkomst fra veien)

#### §13. GRØNNSTRUKTUR – FELLES FRIOMRÅDE

§13.1. Områdene er felles for hele planområdet.

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

§13.3. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Det tillates mindre tiltak som hører naturlig til funksjonen som felles friområde. Etablering av gangstier med nødvendig mindre terrengbearbeiding tillates. Det stilles ikke krav til universell utforming. Stier skal anlegges i terrenget på en slik måte at den gir best mulig framkommelighet til fots. Alle tiltak skal utformes med best mulig landskapstilpasning.

- §13.4. Det tillates etablert lekeplasser innenfor de angitte bestemmelsesområdene, og tilrettelegging av atkomster til lekeplassene.
- §13.5. Skogbunn og annen vegetasjon som skades i forbindelse med byggearbeider skal istandsettes ved revegetering/tilplanting. Der det etableres fyllinger eller terrengjusteringer, skal skogbunn/ vegetasjonsdekket tas vare på og reetableres på ferdig planert terreng.
- §13.6. Det skal opparbeides en allmenn tilgjengelig stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet. Plassering skal godkjennes av kommunen.
- §13.7. Utførelse av terrengarbeider skal forholde seg til anbefalinger i byggdetaljblad 316.211 Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder.

#### §14. HENSYNSSONER

- §14.1. Arealet innenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø (H\_560\_1–17) må gjerdes inn med tilstrekkelig sikring i byggeperioden, og det tillates ikke lagring av materialer eller masser i disse områdene. Det må ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen, som f.eks. anlegg av veier, stier, beplantning eller oppføring av midlertidige eller permanente bygg eller anlegg. Unntatt er minimumskravene til felles områdelek og felles lekeplasser, og nødvendig atkomst til disse. Eksisterende jordsmonn og vegetasjon, bortsett fra hogstmoden skog, skal bevares. Etter en konkret vurdering av fjernvirkning kan kommunen kreve nyplanting av områdene.»

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

#### §15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §15.1. Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:
- Utomhusplan, iht. bestemmelser om dokumentasjonskrav.
  - Plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
- §15.2. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:
- VA- plan iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.
  - Inngjerding av relevante marksikringsområder. Inngjerding skal være gjennomført.
  - Planteplan, iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- §15.3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal følgende være opparbeidet så langt det er relevant for det enkelte delfelt:
- Teknisk infrastruktur som trafo, returpunkter, renovasjon, pumpestasjoner og trykkøkningsstasjon, vanntårn (o\_KT2)
  - Hovedatkomstvei med fortau, tilhørende felles lekearealer og felles utearealer/ grønnstruktur
  - Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammer/snumuligheter for brannvesenets kjøretøy, tilgang til brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.
- §15.4. Senest før midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 60 kan gis, skal Nærmiljøanlegg o\_NA være opparbeidet.

- §15.5. Før tillatelse til fradeling av tomter kan gis innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK5 og frittliggende småhusbebyggelse BF15- BF17, skal det foreligge godkjent utomhusplan for hele det aktuelle delfeltet.
- §15.6. Før midlertidig brukstillatelse kan gis for BF 1-3 og BF15-17, skal boliger langs hovedvei 2 (o\_V2), også boliger langs Løkenåsen 1, oppfylle krav i støyretningslinjene T1442 og nødvendige støytiltak skal være gjennomført.
- §15.7. Før igangsettingstillatelse kan gis til første boenhet innenfor planområdet, skal krysningspunktet for fotgjengere over Løykjelia være tilrettelagt som anbefalt i Hb-V127 «gangfeltkriterier» som anbefalt i trafikkanalyse datert 13.03.2015.
- §15.8. Ny stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet o\_KT1 skal opparbeides senest før midlertidig brukstillatelse gis for BF17.





# Kontakt oss for visning



**Tine Granlund**

*Advokat*

Telefon: 64 83 11 22

Mobil: 95 85 04 12

[tine@advonico.no](mailto:tine@advonico.no)



**Christian Halvorsen**

*Advokat*

Telefon: 64 83 11 10

Mobil: 95 83 70 17

[christian.halvorsen@advonico.no](mailto:christian.halvorsen@advonico.no)