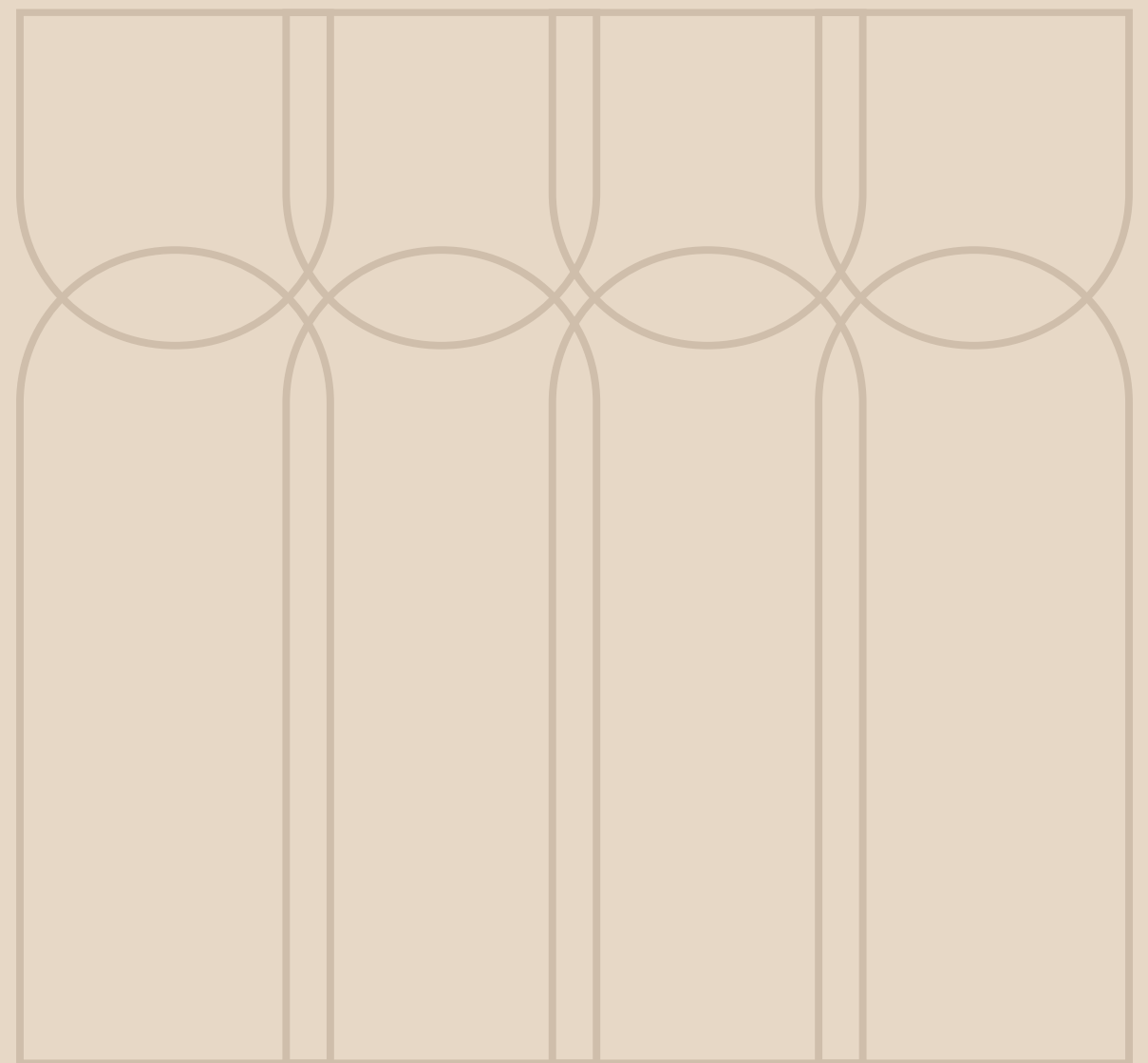




FETSUND

HORISONT - Trevaliglia 4 - H0101

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 5 090 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
69 591,-	2
TOTALPRIS	ETASJE
5 159 591,-	1
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
4 089,- pr. mnd	2025
P-ROM/BRA	ENERGIMERKING
66/70 kvm	- Ikke angitt
BOLIGTYPE	
Eierseksjon	

Din megler

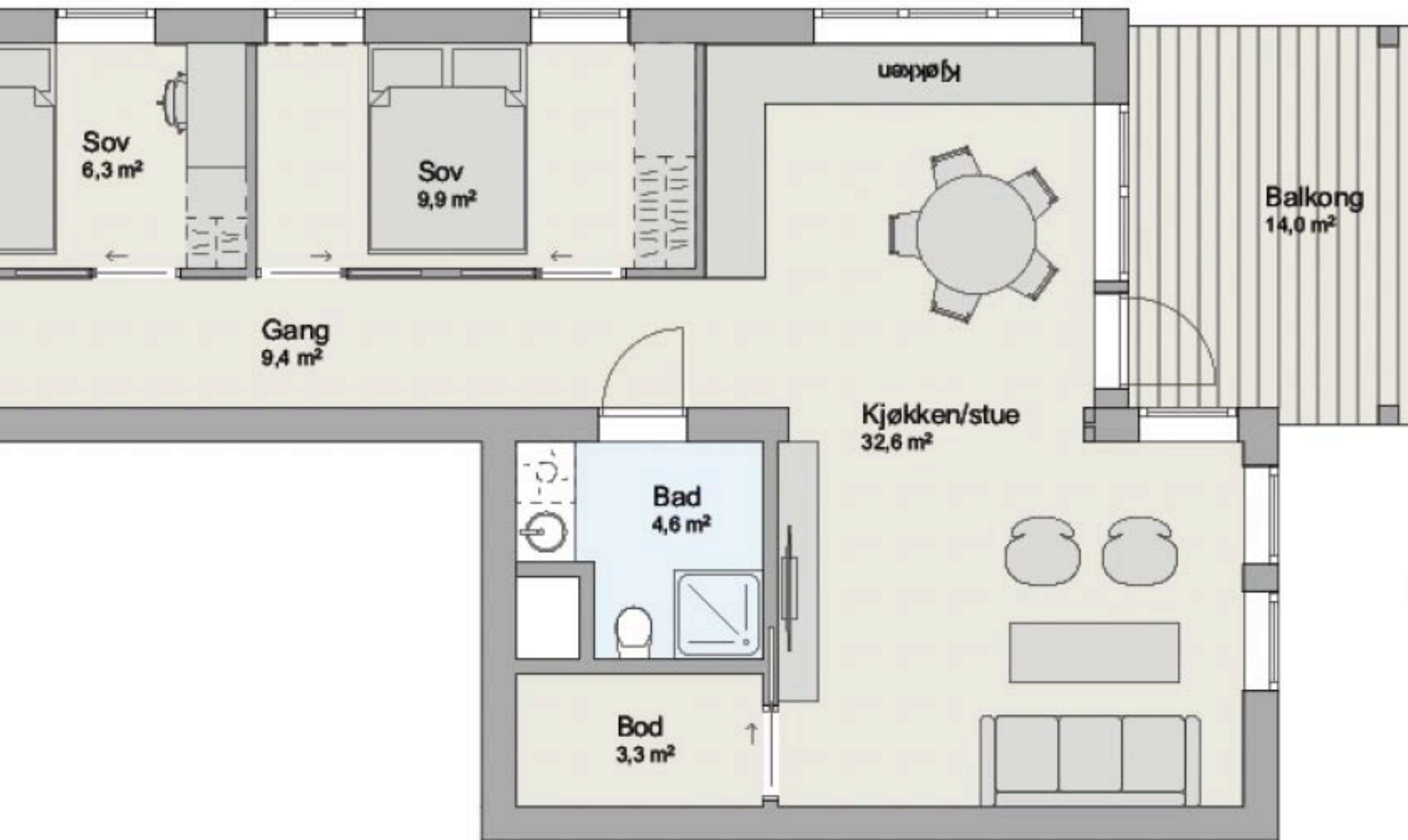


Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Milad er en engasjert og dyktig eiendomsmegler, kjent for å levere sterke resultater og yte topp service i hvert eneste oppdrag. Med et skarpt blikk for både detaljer og helhet, jobber han målrettet for å sikre høyest mulig verdi for hver bolig han formidler.



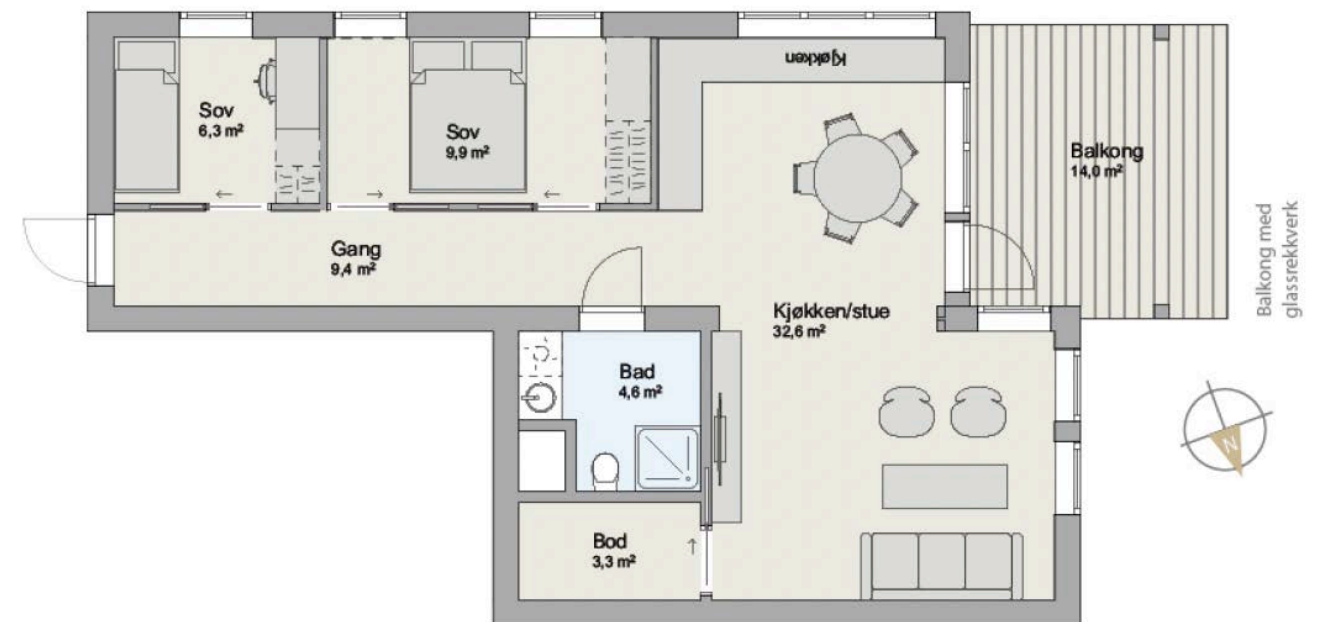
Helt ny og r lekker 3-roms selveier | Stor balkong på 8 kvm | Mulighet for garasjeleie* | 0,- i forskudd | 5 år garanti

Dette er et salg av en kontraktposisjon.

Helt ny 3-roms selveierleilighet med høy standard i 1. etasje – sentralt på Fetsund. Leiligheten har en romslig balkong på 8 må, gjennomgående en-stavs hvitpigmentert eikeparkett, topp moderne bad og k kken, god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Balansert ventilasjon og fjernvarme sørger for et sunt inneklima og lavere energiforbruk. Ved k p av denne leiligheten er det kr. 0,- i forskudd og 5 års nybygg-garanti; her er alt tilrettelagt for en enkel og bekymringsfri hverdag. Beliggenheten er sentral, med kort vei til både butikker og kollektivtransport.

- Estimert overtakelse Q3-Q4 2025
- Intet forskudd
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Sportsbod
- Mulighet for   leie garasjeplass*

Plantegning



HORISONT - TREVALIGLIA 4 - H0101

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 090 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 334,00 (Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi (kr 533 333,-))

240,00 (Panteattest)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

30 000,00 (Transportgebyr)

24 927,00 (Øvre omkostninger ihht. opprinnelig kjøpekontrakt)

69 591,00 (Omkostninger totalt)

5 159 591,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kostnader - opprinnelig avtale:

4 690 000,00 (Kjøpesum)

39 591,00 (Omkostninger)

0,00 (Tilvalg)

4 729 591,00 (Totalpris opprinnelig avtale)

Kostnader - kontraktsposisjon:

400 000,00 (Prisantydning kontraktsposisjon)

30 000,00 (Transportgebyr)

430 000,00 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

5 159 591,00

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 159 591

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 089,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader: 2 450 ,-

Oppvarming: 1 400,-

Fiber: 239,-

Felleskostnader

Størrelsen på felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulert til ca. kr 35 pr. m2 BRA/pr. mnd. i gjennomsnitt. Stipulerte månedlige felleskostnader for den enkelte leilighet for første driftsår fremgår i prislisten. Stipulerte felleskostnader skal dekke eiendommens ordinære driftsutgifter, slik som felles forsikring, styrehonorar, forretningsførsel, tilsyn/ driftsvedlikehold på heis, sprinkler, lås, dørpumper, adgangskontroll, parkeringsport, varmeanlegg, brannmelderanlegg, ledelys, fjernvarmesentral osv. Dette som eksempler på kostnader. I tillegg skal felleskostnadene dekke avsetning til vedlikehold, brøyting og snørydding, gartnerarbeider, trappevask og lignende. Fiber kommer i tillegg 239,- pr. mnd. De totale felleskostnader er avhengig av det servicenivået sameiet velger. De faktiske felleskostnadene kan avvike fra anslagene angitt over, da dette er basert på erfaringstall og estimer. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i sameiet har ansvar for å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har. Det er ikke medtatt kostnader til skjøtsel av utvendige fellesarealer da det blir opp til sameiet å beslutte om dette skal gjøres på dugnad, om det skal engasjeres gartner e.l.

Kostnader knyttet til oppvarming:

Kostnader til strøm, varmtvann og oppvarming av den enkelte leilighet, kan avhengig av de løsninger som velges, bli omfattet av felleskostnadene i sameiet. Beregningen av forbruk per leilighet vil da være basert på sameierbrøk. Alternativt kan det bli etablert individuell måling i hver leilighet av oppvarmingsvann og forbruksvann. Disse kostnadene vil for et slikt tilfelle komme i tillegg til de stipulerte månedlige felleskostnadene oppgitt i prislisten og angivelsen ovenfor. Kostnadene vil erfaringsmessig utgjøre kr 15-20 kroner per kvm BRA for oppvarming som kommer i tillegg til øvrige felleskostnader. Basert på ovennevnte modell vil kostnaden utgjøre ca. 1 400,- mnd for leiligheten. Modellen for utregning kan endres av utbygger etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven, og er kun ment som en veiledning.

Det må påregnes at det ved innflytting må betales inntil 3 måneder forskudd på månedlige felleskostnader, for å etablere tilfredsstillende likviditet i sameiet i en igangsettingsfase av driften.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

I Lillestrøm kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen se kommunens nettsider.

Kommunale avgifter

Informasjon: Betjenes via fellesutgifter.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leilighetene leveres med innebygde kabelrør for TV og internett med uttak i stue,

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

Formueverdi

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Prosjektet ligger i et nytt attraktivt boligområde på Løkenåsen i Fetsund i Trevaligia og får adkomst via Løykjelia. Innenfor reguleringen er det allerede bygget 2 av totalt 8 blokker.

Løkenåsen har kvaliteter som barnevennlig beliggenhet, gode solforhold, flott utsikt, nærhet til marka og kort vei til storbyen. Mange finner seg til rette da dette området er gunstig plassert på kartet, bare bare 30 km fra Oslo. Fetsund har i dag rundt 8600 innbyggere, og er i stadig vekst på grunn av sentral beliggenhet.

Butikker

Det er ca. 3 km til Fetsund sentrum med blant annet dagligvareforretninger, apotek, vinmonopol, interiørbutikk, treningssenter m.m. Daglige innkjøp kan gjøres på Joker Løkenåsen som ligger i gangavstand fra leilighetene. Ønsker du et større utvalg av butikker er kjøpesentrene Lillestrøm Torg og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Med naturen som nabo
Fra leiligheten vil du hele året ha kort vei til et fantastisk turterreng.
Foretrekker du å komme deg frem til fots, på ski eller på sykkel, så byr nærområdet på en spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann.

Trygghet for barn og ungdom

Barn og ungdom kan oppleve trygghet i et godt oppvekstmiljø med sunne aktivitetstilbud og skoler som satser.

Fra Løkenåsen er det gangavstand til Riddersand barneskole og Østersund ungdomsskole. For de minste barna er det et godt utvalg av barnehager i nærområdet.

For den aktive

Fetsund er et sted i stadig utvikling og nye tilbud vokser frem i et raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant å fylle fritiden.
Er du glad i et slag golf byr Leikvin Golfpark på 9-hulls bane, driving range og treningsområder i vakre omgivelser.
Er du født med ski på beina finner du Hvaltjern Skistadion med kilometer lange løyper ca. 3 km unna. I tillegg har Fet Idrettslag et godt og variert tilbud av ulike idretter, som blant annet fotball, håndball og innebandy. Nylig åpnet Eika Fet Arena som er en moderne og attraktiv flerbrukshall.

Kort vei til storbyen

Fra Løkenåsen er det kun 12 km til Lillestrøm og ca 30 km til Oslo sentrum. Liker du å reise ligger Oslo lufthavn ca 40 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Fetsund har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 500 m fra leilighetene, samt at det er planlagt ny holdeplass ca. 100-200 m fra leilighetene når veien mellom Løkenåsen og Granåsen er etablert. Det er togstasjon både på

Svingen ca. 2,7 km unna og i Fetsund sentrum, og herfra er du i Oslo sentrum på 20 minutter.

Parkering

Tilstøtende leilighetene vil det bli etablert og utskilt en egen eiendom eller seksjon som utgjør et parkeringsanlegg. Anlegget blir eid og driftet av et eget parkeringsselskap (Horisont P-hus), hvor alle boligeierne vil få mulighet til å leie en p-plass.

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.

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. Dette bidrar til å unngå unøddig fremmedparkering på området. Selger/utbygger tar i alle tilfeller forbehold om å organisere parkeringsanlegget og tilhørende rettigheter til dette, på den måten utbygger anser gagner prosjektet som helhet på en best mulig måte.

Adkomst

Prosjektet ligger i et nytt attraktivt boligområde på Løkenåsen i Fetsund i Trevaligia og får adkomst via Løykjelia.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Trevaligia 5 og 6, 1900 Fetsund, Gårdsnummer 39 og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune. Eiendommen er eiet, og endelig tomteareal blir avklart i forbindelse med seksjonering.

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Byggemåte

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

Garasjeanlegget utføres i betong.

Leilighetene fabrikkbygges og kompletteres deretter på byggeplass, og dette vil i enkelte leiligheter gi synlige overgangslister i tak, vegger og gulv. Alternativt vil leilighetene bli plassbygget. Innvendige flater er av gips og utvendige flater er av tre og fasadeplater. Tak over boliger og parkeringsområde tekkes med membraner tilegnet formålet.

Ferdigattest/brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest utstedes av Lillestrøm kommune etter at arbeidene er ferdigstilt.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta leiligheten uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Det er utbyggers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse til overtakelse. Kjøper er kjent med at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet er ferdig og ferdigattest foreligger.

Innhold

1. Etasje: Gang, Sov 1, Sov 2, Kjøkken/stue, Bad, Bod, Balkong

Areal

BRA 70kvm

P-rom 66kvm

BTA 8

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 66 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I denne saken er det benyttet gamle måleregler.

Kontrakten som selges er inngått før de nye målereglene trådte i kraft i 01.01.2024.

Med de nye reglene vil areal være:

BRA-I: 70 kvm

TBA: ca. 8 kvm

BRA-E: 5 kvm

Arealbeskrivelse:

Primærrom

1. etasje: 66 kvm

Standard

I utgangspunkt leveres alle leiligheter med gjennomgående samme kvalitet og stil, men med variasjon i kjøkken- og baderomsløsningene. "Standard - Klassisk" er som navnet sier standard leveranse og er utgangspunkt brukt som grunnlag.

Generelt

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

Innvendige gulv

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

Innvendige vegger

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

Himlinger (innvendige tak)

Alle himlinger i boligen er i trekonstruksjon med gips,

sparklet, eventuelt påført strie og malt.

Alternativt malt betongoverflate med synlige v-fuger.

Innvendig takhøyde

Innvendig takhøyde er ca. 2,55 meter.

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

Dører og vinduer

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

Bad

På bad leveres baderomsinnredning i henhold til tegninger (ved detaljprosjektering kan det bli noe endrede størrelser på underskap). Det leveres servant m/ ettgreps servantbatteri, og speilskap med belysning. Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjslange, hånddusj og dusjstang. Dusjvegger i glass. Toalett er veggmontert i hvitt porselen på innebygget eller utenpåliggende sisterne (type/kvalitet er Oras/Grohe/ Geberit eller tilsvarende). Toalettsetet har soft close. Det leveres downlights i himling med dimmer på bad. Det er avsatt plass, og levert røropplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Utstyr kjøkken

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

Garderobeinnredning

Det er avsatt plass til minimum 1 løpemeter med skap

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

Diverse utstyr

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

Ventilasjon

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

Sanitær

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

Elektrisk

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

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Øvrig informasjon

Adresse

HORISONT - Trevaliglia 4 - H0101, 1900 FETSUND

Gnr. 39, bnr. 109, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

Selger

Maryam Hussain

Sameie

boligsameie

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Eierseksjonssameiets navn vil bli «Horisont boligsameie».

Boligsameiet «Horisont» vil bestå av:

- Blokk 3/ Trevaliglia 5: 27 leiligheter.

- Blokk 4/ Trevaliglia 6: 22 leiligheter.

Totalt 49 leiligheter, med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, samt parkeringskjeller.

Horisont består av selveierleiligheter.

Det vil bli stiftet et eierseksjonssameie som skal ivareta felles interesser for seksjonseierne. Sameiet skal besørge forretningsførsel og sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og anlegg. Fellesområder og uteområdet er organisert gjennom en velforening.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet er pliktig

til å avholde årlig sameiermøte hvor blant annet regnskap og budsjett behandles. Sameiets styre har ansvar for at Eiendommen og bygningsmassen forvaltes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter, i den grad ansvaret ikke ligger på eiere av boligseksjonene. Selger eller forretningsfører skal innkalle kjøperne til et orienteringsmøte ca. 1-2 måneder før ferdigstillelse. På orienteringsmøte skal det velges et foreløpig styre blant kjøperne som innkalles til overtakelse av sameiets fellesarealer.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter utarbeides ved konstituering av sameiet.

Utkast av vedtekter vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

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

Regulering

Regulerings og arealplaner: Området er regulert til bolig og småhusbebyggelse (reguleringsplan Løkenåsen, Boligfelt B5).

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelsen av leilighetene fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen og i området for øvrig; herunder regulerings-området (se plan). Dette gjelder blant annet arbeider med ferdigstillelse av utomhusarealer, ferdigstillelse av øvrige boliger/prosjekter, ferdigstillelse av fellesarealer, infrastruktur og tekniske installasjoner etc. Dette omfatter også rett til å

ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Det må følgelig påregnes ulemper i form av støv/støy mv. som følge av dette. Fellesarealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt og ferdigbefaring for disse arealene avholdt etter overtakelse av leilighetene, uten at kjøper kan nekte ferdigbefaring eller gjøre gjeldende andre beføyelser.

Tinglyste heftelser

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

3205/39/109:

25.02.1998 - Dokumentnr: 2900 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

09.12.1997 - Dokumentnr: 19558 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:39 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 1289570 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:39 Bnr:109

01.01.2024 - Dokumentnr: 139207 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:39 Bnr:109

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Opplysninger om boligen, inkludert arealangivelser, bygger på den opprinnelige salgsoppgaven, eventuelle tilvalgsavtaler, samt informasjon fra selger av kontraktsposisjonen.

Ved kjøp av nyoppført bolig eller fritidsbolig har selger som regel rett til å gjøre mindre justeringer i leveransen, forutsatt at dette ikke reduserer boligens standard. Det tas forbehold om mulige feil i opprinnelig salgsdokumentasjon, mindre endringer i leveransen samt avvik i areal. Nybygg leveres normalt byggrensjort, men kjøper må regne med å måtte foreta vask før innflytting.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Det er ikke mulig å tegne forsikring. Boligkjøperforsikring: Det er ikke mulig å tegne forsikring.

Lovanvendelse

Overdragelsen av rettighetene i kontrakten omfattes av bestemmelsene i kjøpsloven, samt fjerde ledd i avhendingslovens § 1-1, og bygger for øvrig på alminnelige rettsregler. Den underliggende avtalen som overføres, er underlagt reglene i bustadoppføringslova.

Selgers opprinnelige garanti etter bustadoppføringslova § 12 gjelder også for den nye kjøperen av kontraktsposisjonen. Det presiseres likevel at garantien kun dekker kjøpesummen i den opprinnelige kjøpekontrakten. Beløpet som betales for selve kontraktsposisjonen omfattes ikke av garantien.

Budgivning

Ettersom salget gjelder en kontraktsposisjon, er det merverdien for denne kontraktsposisjonen det skal gis bud på – ikke totalprisen, som inkluderer både merverdien og kjøpesummen i den opprinnelige kontrakten som kjøper overtar. Prisantydningen for merverdien er oppgitt i salgsoppgaven. Ta gjerne kontakt med megler dersom du har spørsmål knyttet til dette.

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Salget gjelder en kontraktsposisjon til en spesifikk bolig som er under oppføring. Ny kjøper trer inn i den opprinnelige kjøpekontrakten og overtar samtlige rettigheter og forpliktelser fra nåværende kjøper (kjøper 1). Alle forhold knyttet til boligleveransen er regulert i den opprinnelige kontrakten. Det forutsettes at interessenter setter seg grundig inn i kjøpekontrakten med tilhørende vedlegg før bud inngis. Kjøpekontrakten er vedlagt salgsoppgaven.

Overdragelsen forutsetter godkjenning fra utbygger, samt aksept fra garantistiller om transport av den opprinnelige garantien.

Betalingen skjer i to trinn:

Betaling 1 – ved kontraktsignering:
Det er ikke avtalt betaling av forskudd. Ved signering av transportkontrakten skal kjøper betale transportgebyret samt eventuell merverdi. Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1. Betaling 1 gjøres straks etter signering av transportavtalen.

Betaling 2 – ved overtakelse:
Resterende kjøpesum i henhold til opprinnelig kontrakt, inkludert omkostninger og eventuelle tilvalg, betales ved overtakelse av boligen i tråd med kontraktens betalingsbetingelser.

Merverdi og transportgebyr oppbevares på meglers klientkonto frem til kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen. Først da utbetales disse beløpene til kjøper 1 (selger av kontraktposisjonen). Eventuelle opptjente renter tilfaller også kjøper 1.

Dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, bortfaller kjøpers plikt til å betale merverdien, jf. Avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Det presiseres imidlertid at kjøper 1 ikke kan holdes ansvarlig for mangler eller forsinkelser fra utbyggers side. Kjøper er likevel forpliktet til å betale hele merverdien, også i tilfeller hvor mangelen er vesentlig og gir grunnlag for å heve kjøpet med utbygger.

Informasjon om boligen er hentet fra den opprinnelige salgsoppgaven, avtaler om eventuelle tilvalg, samt opplysninger fra kjøper 1.

Ved kjøp av bolig under oppføring er det vanlig at selger forbeholder seg retten til mindre endringer i leveransen, så lenge standarden ikke forringes. Det tas forbehold om feil i den opprinnelige salgsoppgaven, mindre justeringer i leveransen samt avvik i areal. Alle boliger leveres som hovedregel byggerengjort, og kjøper må påregne egen vask før innflytting.

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN.

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte. God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank. Vær klar til budrunden, søk lån på smn.no.

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgave Horisont
Kjøpekontrakt
§12 Garanti
Vedlegg til Salgsoppgave Horisont
Reguleringsplan

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 0,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 48 700,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

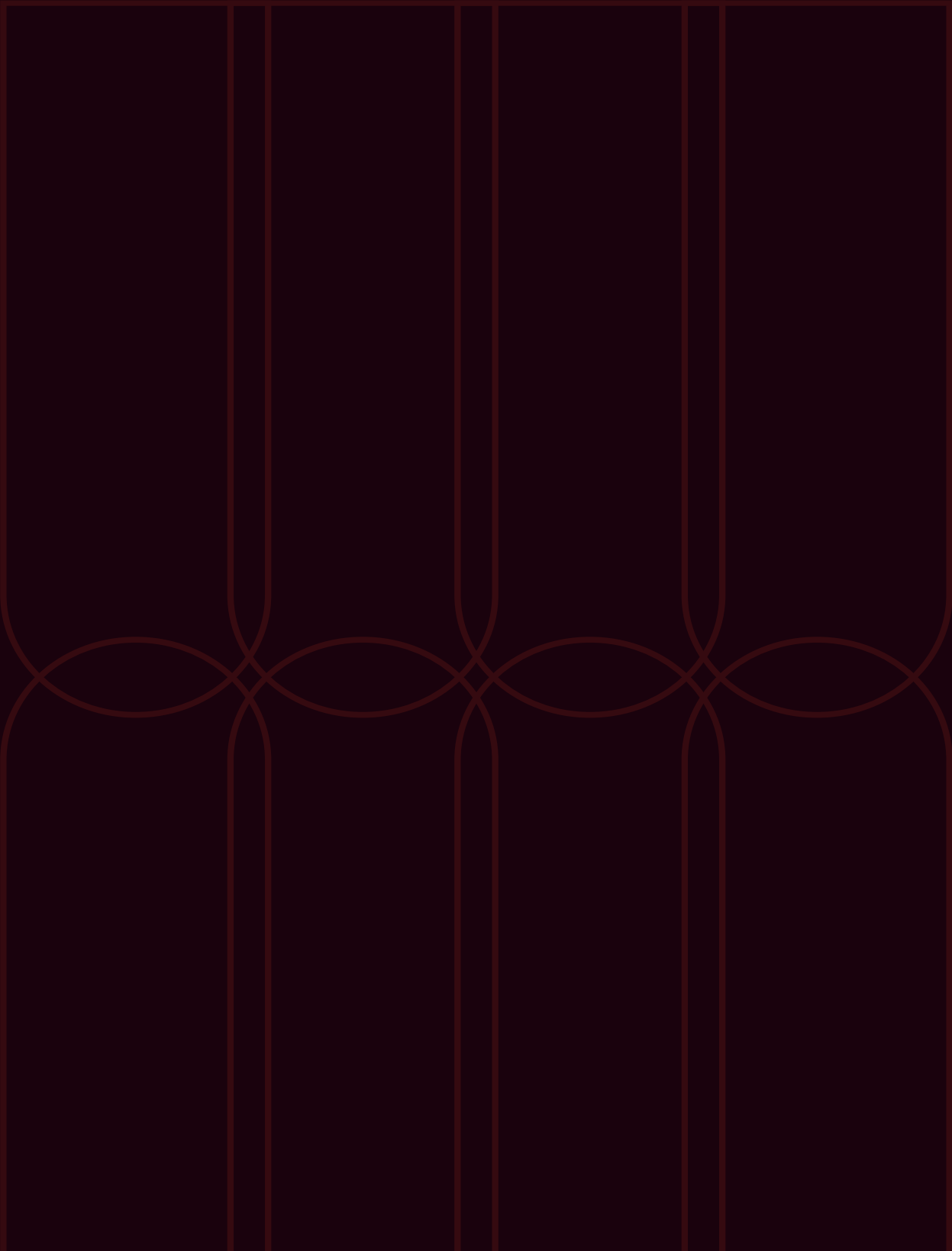
Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42 (Innflytting fra
1. juni)
0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

27.05.2025

HORISONT - TREVALIGLIA 4 - H0101

VEDLEGG





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Byggblankett 3427:2023

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. [lovens § 3](#).

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SNIK 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT
(for eierseksjonsbolig)

Prosjekt

Horisont Boligsameie
Trevaligia 4
Gnr 39, bnr 109 i Lillestrøm kommune (kan fradeles, endres gnr. bnr.)
Leilighetsnummer: BLOKK 3 - B3 - H0101

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper

Fornavn	Etternavn	Fødselsnummer
Maryam	Hussain	250194 31846

Adresse

Bjarne Haugens gate 41

Postnummer	Poststed
1475	FINSTADJORDET

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer
maryam.hussain2501@gmail.com	942 50 909	942 50 909

og
Selger

Foretaksnavn	Organisasjonsnummer
Eiendomsgruppen Oslo AS	989276603

Adresse

Fr. Nansen plass 11

Postnummer	Poststed
9008	Tromsø

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer
eivind@eiendomsgruppen.no	916 57 384	916 57 384

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:

For kjøper:

Kjøpere forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn	Etternavn
Eivind	Hestekind

Adresse

Sørumsgata 11

Postnummer	Poststed
2000	Lillestrøm

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer
eivind@eiendomsgruppen.no	916 57 384	916 57 384

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova [§ 6a](#)

☒ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen maryam.hussain2501@gmail.com eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak		Organisasjonsnummer
Bankenes Boligmegler AS - Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand		981129792
Adresse		
Sørumsandveien 66		
Postnummer	Poststed	
1920	Sørumsand	
E-postadresse	Telefonnummer	
oyvind.saegrov@aktiv.no	414 15 504	
Ansvarlig megler		
Øyvind Sægrov		

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger.
Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.
Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørsmeglers klientkonto.
Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

3. Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter kalt boligseksjonen)

- a) Kontrakten gjelder kjøp av boligseksjon i sameiet Horisont beskrevet som B3 - H0101 med leilighetsnummer i etasje som vist i vedlegg C.
- b) Tilleggsdel til boligseksjonen:
- Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

 - Boligens balkong/terrasse dersom dette er nødvendig
 - Sportsboder. Selger forestår fordelingen av sportsbodene
 - Parkeringsplasser, dersom dette kjøpes og avhengig av organiseringen av parkeringsanlegget, slik at dette ikke nødvendigvis vil være tilleggsareal
- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligseksjonen:
- d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:
- e) Annet:

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer 439 / 109 i Lillestrøm kommune.
Nærmere beskrivelse av tomt:
Tomten er regulert i henhold til plan nummer Løkenåsen Felt C (GNR/BNR 39/109, del av 40/2 og 39/107 M.FL.) av i kommune.

3.3 Heftelser og lignende på boligseksjonen

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 2023-06-12 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

Kjøper overtar boligseksjonen med de heftelser ut over pengeheftelser som framgår av nedenstående.

a) Eksisterende heftelser ut over pengeheftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.

b) Nye, kjente heftelser ut over pengeheftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligseksjonen:

- det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen.

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

3.4 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtagelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgi sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Igangsettingstillatelse
Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 2024-05-15 .

Byggelån
Det tas forbehold om åpning av byggelån innen 2024-05-15 .

Salg av en bestemt andel boliger
Det tas forbehold om at det innen 2024-05-15 er solgt boliger som utgjør minst 70 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 2024-05-15 der prosjektets totalverdi er kr 238 000 000.00.

I tillegg har selger tatt følgende forbehold:

Andre forbehold

Det tas forbehold om at

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.
innen _____.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene. Oppstart av byggearbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova [§ 12](#) andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:
Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 4 690 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 533 333.00.

Dokumentavgift	kr <u>13 334.00</u>
Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr <u>500.00</u>
Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr <u>500.00</u>
Gebyr for utskrift av pantattest	kr <u>240.00</u>
Annet:	

Øvrige omkostninger ihht. salgsoppgave	kr <u>24 927.00</u>
P-plass årlig kostnad (første år betales sammen med kjøpesum)	kr <u>20 000.00</u>
Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse	kr <u>59 500.32</u>

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppjøret.

5.3 Felleskostnader

Felleskostnadene for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven [§§ 27 og 29](#). Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 2 457.00 for første driftsår.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto [Se oppgjørsinstruks](#). Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova [§ 47](#). Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13
Betalingsplan:

Forskudd	kr <u>0.00</u>
Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum):	kr <u>4 690 000.00</u>
Total kjøpesum:	kr <u>4 690 000.00</u>

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#) første ledd bokstav c. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest 5 virkedager før overtakelse. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt. Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt. Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over. Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,
- d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. § 57.

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen. Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47. Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysing finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova § 12. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse. Garantien skal utgjøre kr 140 700.00 , som tilsvarer 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 234 500.00 , som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av Finansieringsbevis/ kredittsjekk for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 4 749 500.00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 660 kalenderdager etter at

- forbeholdene er bortfalt, se 4.1 og 4.2,

- kjøper har stilt sikkerhet, se 7.2.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen fritt avtale en tidligere frist til å ha boligen klar til overtakelse. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.
Frist til å ha boligen klar for overtagelse forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i slike ferieperioder.

8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova [§ 11](#) er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova [§ 17](#), kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer. Prosjektet og dets priser er basert på at prosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har selger utarbeidet en særskilt endringsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader, blant annet til prosjektering, administrasjon med videre.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova [§ 9](#) andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova [§ 47](#) kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er sameiets eiendom forsikret av selger. Selger skal sørge for at sameiets eiendom er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring dersom ikke annet tidspunkt for å overta forsikringen er avtalt mellom selger og sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsrøreforsikring fra overtakelsen.

11. Forhåndsbefaring

Selger innkaller til forhåndsbefaring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova [§ 15](#).

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- hvem som er til stede;
- eventuelle mangler som påvises;
- frist for utbedring av påviste mangler;
- hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova [§ 49](#);
- tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntretr følgende virkninger:

- Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- Eventuell dagmulkt stanser.
- Selger får krav på sluttoppgjør.
- Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova [§ 49](#).
- Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova [§ 12](#) er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Dersom overtakelse av boligen gjennomføres før eiendommen er seksjonert, innkalles kjøpere for å velge et styre eller representanter som kan gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid. Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 10 000.00 av kjøpesummen på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før forbeholdene i 4.1 er bortfalt, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova [§ 54](#). Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen inkludert merverdiavgift, se 5.1, som utgjør kr 234 500.00

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova [§§ 52 og 53](#).

15. Tvister

Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova [§ 16](#).

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. Videresalg av denne kontrakten

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Ved selgers godkjenning av kontraktsalg skal selgers standard transportavtale/formular benyttes og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. MVA til selger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

1. Boligen skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak.
2. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.
3. Kjøper er inneforstått med at prosjektet er på et tidlig stadium og aksepterer at det kan oppstå mindre arealavvik på inntil 5 % i forhold til de arealangivelser som er oppgitt i salgsdokumentasjonen, uten at kjøper kan gjøre gjeldende noen mangelsbeføyelser av den grunn. NB! Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoarealer; dvs. at innvendige vegger, sjakter mm. ikke er medregnet.
4. Det presiseres at tegninger og illustrasjoner i prospektet/salgsoppgaven ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredning, vindusplassering/størrelse mv., samt byggets eksteriør og adkomster. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljene i utearealet. Opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig; dog slik at endringene ikke skal redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan.
5. Før samtlige leiligheter er solgt, har selger ensidig rett til å endre det totale antall seksjoner samt de usolgte leilighetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for endring av vedtekter mv., er kjøperne forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper og sameiets styre plikter å medvirke til at slike endringer skal kunne skje. Den samme plikt gjelder for det tilfelle at det blir nødvendig å justere seksjoneringen, herunder ved reseksjonering, eiendomsgrenser, rettigheter/plikter (servitutter) også etter at boligene er solgt og/eller overlevert.
6. Det tas videre forbehold om at sameiet/sameierne/seksjonene vil kunne bli sameiere av deler av eiendommen(e) innenfor eller utenfor reguleringsområdet som ikke omfattes av de enkelte boligprosjektene (fellesareal for hele området). Uavhengig av organiseringen og eiendomsrett til disse arealene, må imidlertid sameiet/sameierne/seksjonene uansett påregne å måtte besørge og bekoste forholdsmessige andeler av drift- og vedlikehold av slike fellesarealer innenfor og utenfor reguleringsområdet. Innvendige og utvendige fellesarealer regnes som overtatt når de er tatt i bruk. Det gjennomføres ferdigbefaring/overtakelsesforretning med styret eller styrets representant og kjøper gir med underskrift av denne avtale fullmakt til styret/representant for styret til å overta områdene.
7. Organisering parkeringsanlegg:
Tilstøtende leilighetene vil det bli etablert og utskilt en egen eiendom eller seksjon som utgjør et parkeringsanlegg. Anlegget blir eid og driftet av et eget parkeringsselskap (Horisont P-hus), hvor alle boligeierne vil få mulighet til å leie en p-plass. 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.
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. Dette bidrar til å unngå unødig fremmedparkering på området.
Selger/utbygger tar i alle tilfeller forbehold om å organisere parkeringsanlegget og tilhørende rettigheter til dette, på den måten utbygger anser gagnar prosjektet som helhet på en best mulig måte.
8. Det legges opp til en forhåndsbefaring ca. 1 - 4 uker før endelig ferdigbefaring og overleveringstidspunkt. De ovenfor nevnte perioder er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmukt ved forsinkelse. Det eksakte ferdigbefarings og overtakelsestidspunkt med klokkeslett og oppmøtested skal innkalles minimum 7 kalenderdager i forveien.
9. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 39.500,- til dekning av blant annet seksjonering av eiendommen, stiftelse/etablering av boligsameiet, kommunale plan- og søkegebyrer, andel av dokumentavgift, tinglysingsgebyr skjøte og 1 pantobligasjon, takstmann til overtagelsesbefaring, byggvask, tilkobling strøm, tilkobling vann/avløp/ og lignende kostnader.
10. Kjøper har frem til igangsettingstillatelse (IG) foreligger, rett til å avbestille mot betaling av et fast avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen/vederlaget. Ved avbestilling etter at IG foreligger, må kjøper dekke selgers fulle økonomiske tap jfr. bustadoppføringslovens regler om dette.
11. Ved selgers godkjenning av kontraktsalg skal selgers standard transportavtale/formular benyttes og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. MVA til selger.

- Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.
- Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper.
- Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.
12. Selger kan fritt overdra sine rettigheter og plikter etter avtalen til en annen utbygger.
13. Sameiet er forpliktet til å ha serviceavtaler på fellesarealer på slike forhold som port, felles ventilasjon, alarmer, varmesentral, sprinkleranlegg, heis, lys, kontroll av tak, renner og nedløp samt dører og vinduer i minst 5 år etter overtakelse. Kjøper må påregne at selger inngår forhåndsavtaler til markedsmessige vilkår med inntil 5 års bindingstid på Kabel-TV og internett, service/tilsyn heis og sprinkler, lås og adgangskontroll for dører og porter og lignende. For parkeringsanlegget må det påregnes at selger inngår forhåndsavtale med leverandør av lading for el-biler med inntil 7 års bindingstid. Sameiet må bekoste eventuelle kostnader til utkjøp eller bytte av leverandører.
14. Kjøper skal umiddelbart etter kontraktssignering fremlegge for selger dokumentasjon på at finansieringen av kjøpesummen/omkostningene/vederlaget er ordnet på en måte som selger finner tilfredsstillende. Dersom kjøper ikke fremlegger tilfredsstillende lånetilsagn, finansieringssbekreftelse og/eller dokumentasjon på egenkapital, har selger rett, men ikke plikt, til å gå fra avtalen.
15. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke presterer fullt oppgjør etter avtalen, godtar kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav (e).
16. Det vises forøvrig til utfyllende og supplerende bestemmelser og orienteringer som følger av kontraktsdokumentene angitt under (Vedlegg) i denne kjøpekontrakten; samt annen informasjon ervervet i anledning handelen. Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/vedlegg og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.
17. Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti, eller tilsvarende garantistillelse fra finansinstitusjon, for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme forhold i henhold til kontraktens pkt. 10.1.5 ovenfor. Kjøper aksepterer at eventuelle tilbakehold av kjøpesum knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer kan fristilles til kjøper av styrelederen i det til enhver tid bestående styre i sameiet.
18. Kjøper er kjent med at frister og antydninger om forventet ferdigstillelse av boligprosjektet er basert på forventet byggetid i en normalsituasjon. Ved signering av dette kontraktsformular, aksepterer kjøper at Selger har krav på fristforlengelse/forlenget byggeperiode dersom fremdriften i boligprosjektet hindres eller på annen måte påvirkes av det pågående utbruddet av koronaviruset (Covid-19). Dette vil typisk gjelde, men er ikke begrenset til, tilfeller der virusutbruddet direkte eller indirekte medfører forsinkede materialleveranser, manglende tilgang på arbeidskraft eller konkurser hos leverandører og engasjerte kontraktsmedhjelpere i prosjektet, eller myndighets-pålagte/eller anbefalinger fører til stans/opphevelse/forsinkelser i prosjektet. Ovennevnte gjelder selv om utbruddet av Covid-19, og ekstraordinære myndighetstiltak for å bekjempe virusutbruddet, er kjent på tidspunktet for signering av kontrakten.
19. I medhold av bustadoppføringsloven § 6A, aksepterer kjøperen/forbrukeren ved signatur på denne kjøpekontrakten, at elektronisk kommunikasjon kan benyttes; herunder også hvor det etter loven er krav om skriftlighet.

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					☐
Leveransebeskrivelse	B					☐

	Vedlegg	Nummer	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Tegninger:	C					☐
- fasadetegning						☐
- snittegning						☐
- plantegning						☐
- kjøkketegning						☐
- romskjema						☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D					☐
Parkeringsavtale	E					☐
Vedtekter	F					☐
Sameiebudsjett	G					☐
Borettslagets budsjett	H					☐
Situasjonsplan	I					☐
Reguleringskart med vedtekter	J					☐
Målebrev	K					☐
Festekontrakt	L					☐
Salgsoppgave	M					☐
Utomhusplan	N					☐
Faktureringsplan	O					☐
Annet	Ø					☐

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper
Maryam Hussain

Navn selger

Eiendomsgruppen Oslo AS



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hestekind, Eivind	18.09.1975	BANKID	27.02.2025 14:32
Hussain, Maryam	25.01.1994	BANKID	25.02.2025 07:56



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

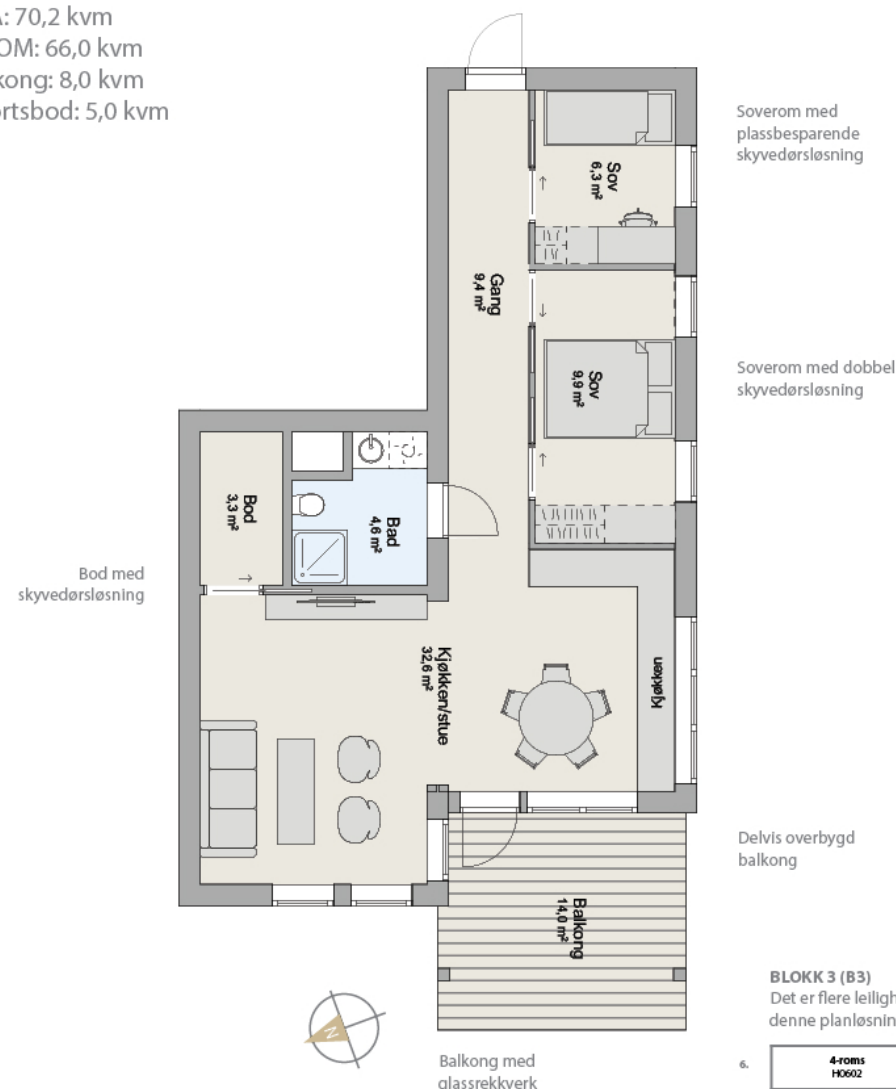
- B3-H0501
- B3-H0401
- B3-H0301
- B3-H0201
- B3-H0101

3-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning med vinduer langs gavlveggen.

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

BRA: 70,2 kvm
P-ROM: 66,0 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm



BLOKK 3 (B3)
Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0602			3/4-roms H0601	
6.					
5.	3-roms H0505	2-roms H0504	2-roms H0503	3-roms+ H0502	3-roms H0501
4.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403	3-roms+ H0402	3-roms H0401
3.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303	3-roms+ H0302	2-roms H0301
2.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203	3-roms+ H0202	3-roms H0201
1.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103	3-roms+ H0102	3-roms H0101
	Underetasje / parkeringsanlegg				

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

NEWPOINT RE

IAMGARANTI

GARANTI 402067

Bustadoppføringslova § 12

Kjøp av bolig som ikke er fullført

Utstedelsesdato: 14.05.2025

Garantidebitor

UNION BOLIG AS (993 455 598)
Fr Nansens plass 11
9008 TROMSØ

Garantikreditor

Kjøpere av Horisont Park Trinn 2

Garantist

Newpoint Reinsurance Company Limited (L43340)
c/o IAM Insurance AS
Rådhusgata 23B, 0158 Oslo

Garantierklæring

Garantisten stiller seg herved overfor Garantikreditor som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Garantidebitor har i henhold til kontrakt.

Beskrivelse:

Samlegaranti for boliger i Horisont Park Trinn 2 - 27 leiligheter

Prosjekt: Horisont Park Trinn 2

Garantien gjelder for Garantidebitor kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også for Garantidebitor ansvar for forsinket fullføring.

Den enkelte kjøper kan ikke kreve en større del av garantisummen enn det som relaterer seg til vedkommendes vederlag for leiligheten.

Garantien er begrenset til kr 3 493 500 som utgjør 3,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien endres deretter til kr 5 822 500, som utgjør 5,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor ved Garantikreditorens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de 5 første årene deretter.

Garantien i utførelsestiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 3,0% av vederlaget. I reklamasjonstiden kan garantien samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5,0% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som Garantikreditorens har mot Garantidebitor, og som er fremsatt mot Garantidebitor innen de respektive frister, er oppfylt. Garantisten skal alltid varsles dersom kontrakten mellom Forbrukeren og Entreprenøren heves.

Garantisten har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende Garantidebitor innsigelser mot Garantikreditorens krav, men på Garantistens egen risiko. Blir det senere fastslått at Garantidebitorens innsigelser er uholdbare, vil Garantisten utover selve kravet også være ansvarlig overfor Garantikreditoren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Garantistens forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Garantisten fram til avgjørelsen av tvisten mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Twister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Garantien kan gjøres gjeldende av Garantikreditorens rettsetterfølgere, jf. bustadoppføringslova § 12 sjette ledd.

Garantien kan ikke i andre tilfeller transporteres uten Garantistens samtykke.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Garantisten.

Krav under garantien meldes til: Newpoint Reinsurance Company Limited, c/o IAM Insurance AS, Rådhusgata 23B, 0158 Oslo eller krav@garantier.no.

På vegne av Newpoint Reinsurance Company Limited (avtale datert 01.06.2023)
IAM Insurance AS



Rune Aksdal
Daglig leder

Vi i Eiendomsgruppen Oslo har gleden av å melde om at vi nå har startet byggearbeidene.



Foto fra byggeplass i dag.

Dette er status i prosjektet akkurat nå:

- Per i dag er det solgt 44 av 49 leiligheter, og dette er et tilstrekkelig salg til å igangsette prosjektet.
- Vi har engasjert totalentreprenør Johs Granås AS til å bygge boligene, og grunnarbeider utføres av Leif Grimsrud AS.
- Byggearbeidene startet i dag, 7. mai.
- Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2025. Dersom dette skulle endre seg vil du bli skriftlig varslet i kommende informasjonsbrev.

Gjennom hele prosjektperioden vil dere med varierende mellomrom motta slike informasjonsbrev som dette. Dere vil i disse brevene bli løpende orientert om status og framdrift i prosjektet.

Dere vil etter hvert bli orientert om priser og alternativer knyttet til tilvalg/endringer, samt frister og kundemøter i den forbindelse. Det vil være totalentreprenøren som kaller inn til tilvalgsmøtene.

Mot slutten av byggeperioden vil du bli orientert om nærmere tidspunkter for forhåndsbefaringer og motta innkalling til overtakelsesforretning.

Informasjonsbrevene sendes per e-post til den e-postadresse som du har oppgitt i forbindelse med ditt boligkjøp. Hvis du ønsker informasjonsbrevene sendt til en annen e-postadresse eller sendt i papirformat per vanlig post i stedet, meld i fra så ordner vi det.

Vi kommer tilbake til deg med neste informasjonsbrev (nr. 3) før fellesferien 2024. Skulle det være noe du lurer på før neste informasjonsbrev sendes ut er det bare å ta kontakt på e-post.

Lillestrøm, 7. mai 2024

Kristian Lindås

Prosjektleder

kristian.lindaas@eiendomsgruppen.no





Fet kommune

Bestemmelser i tilknytning til detaljreguleringsplan for:

Løkenåsen, Boligfelt B5
Gnr/bnr: 40/85 og deler av 40/2 og 40/75.

§ 1 - FORMÅL

- 1.1
- Formålet med planen er å detaljregulere delfelt B5 på Løkenåsen til konsentrert småhusbebyggelse i B5-øst, lavblokkbebyggelse i B5-vest og å tilpasse hensiktsmessige fellesområder.
- 1.2
- Området er disponert til følgende formål iht. plan- og bygningsloven:

Bebyggelse og anlegg, §12-5, 1. ledd

- Boligbebyggelse:
- Felt B5-øst – konsentrert småhusbebyggelse

sosi-kode: 1112
- Felt B5-vest – blokkbebyggelse

sosi-kode: 1113
- Lekeplass (felles): f_Lek
- sosi-kode: 1610
- Annet uteoppholdsareal (felles): f_Sti
- sosi-kode: 1690

Samferdselsanlegg, §12-5, 2. ledd

- Kjørevei (offentlig): o_V2, o_V4 og o_V5
- sosi-kode: 2011
- Fortau (offentlig): o_Fortau 4 og o_Fortau5
- sosi-kode: 2012
- Annen veggrunn – grøft/tekniske anlegg (offentlig)
- sosi-kode: 2018

Grønnstruktur, §12-5, 3. ledd

- Grønnstruktur i kombinasjon med andre angitte formål (offentlig):
- Grønnstruktur/Annen veigrunn (veifylling): o_G/AV

sosi-kode: 3900

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

- 2.1
- Estetikk og landskapstilpasning
Byggefeltene skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område med god estetisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning rundt bebyggelse, fellesområder, avfallshåndtering og atkomstløsninger.
- 2.2
- Overvannshåndtering
Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområdet. Det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann, drensvann og flomtopper. Ved søknad om igangsetting (IG) for byggefeltene, skal plan for overvannshåndtering framkomme.
- 2.3
- Støy
For både utendørs og innendørs støynivå gjelder Miljøverndepartementets “Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Det vises i denne sammenheng til støytiltak for felt A1, plan-id 0203 R1111.
- 2.4
- Krav om dokumentasjon – utomhusplan

Sammen med rammesøknad for boligene, skal det minimum foreligge samlet utomhusplan for hvert av delfeltene (hele B5-øst / hele B5-vest). Regulerte felles uteoppholdsarealer, f_Lek og f_Sti, skal framkomme på den første av utomhusplanene som godkjennes. Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygg
- Felles leke- og uteoppholdsarealer på mark
- Felles takterrasse(r)
- Interne gangveier og stier
- Avkjørsler fra offentlig vei, interne atkomstveier, garasjer og biloppstillingsplasser
- Beplantning
- Koter og terrengbearbeiding (inkl. eventuelle støttemurer)
- Renovasjon
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. §2.2
- Beplantningssone mellom parkeringsanlegg og o_V4 (B5 vest)

- 2.5
- Universell utforming
Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal tilfredsstill prinsippene om universell utforming. Eventuelle avvik skal begrunnes spesielt.
- 2.6
- Geoteknisk kvalitetssikring
Ved rammesøknad for boliger skal det redegjøres for fundamentering i grunnen Sprengningsarbeider for begge delfelt skal dokumenteres og utføres i samråd med geotekniker.
- 2.7
- Renovasjon
Det skal legges opp til felles renovasjonsløsning innenfor hvert delfelt. Dette skal framkomme på utomhusplan, jf. §2.4. Løsning skal godkjennes av det aktuelle selskapet for avfallshåndtering før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.
- 2.8
- Antall boenheter
Det kan bygges maksimalt 12 boenheter innenfor delfelt B5-øst og maksimalt 24 boenheter innenfor delfelt B5-vest.

§ 3 - OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1
- B5 øst - konsentrert småhusbebyggelse
- 3.1.1
- Utnyttelse
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedede boliger) med tilhørende garasje/carport. Maksimal tillatt utnyttelse i % - BYA = 35%.

1 garasje/carport (18,0 m²) og 1 biloppstillingsplass (12,5 m²) pr. boenhet inngår i beregning av utnyttelse.

Balkong/terrasse tillates oppført inntil 2 meter utenfor byggegrense. Balkonger utover byggegrensen kan ikke understøttes, og skal ikke medregnes ved beregning av utnyttelse.
- 3.1.2
- Høyder
Maks. møne- og gesimshøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng for saltak er henholdsvis 7 og 5 meter.
Maks. gesimshøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng for pulttak og flatt tak er 6 meter.

Husrekke langs atkomstvei (o_V5): Maks. byggehøyde kote + 189.

Husrekke langs feltgrense til B5-vest: Maks. byggehøyde kote + 187.

Bygninger i samme rekke og langs samme vei skal ha lik takvinkel, evt. flatt tak.

- 3.1.3 Garasje/carport
Det tillates anlagt terrasse over garasje/carport. Maksimal gesimshøyde er 4 meter. Det tillates rekkverk i tillegg.

3.2 B5 vest - lavblokkbebyggelse

- 3.2.1 Utnyttelse
Det skal oppføres lavblokkbebyggelse med inntil 3 boligetasjer over parkeringsanlegg i underetasje. Maksimal tillatt utnyttelse i % - BYA = 50%.

Takterrasse/balkong tillates oppført inntil 2 meter utenfor byggegrense.

- 3.2.2 Høyde
Maksimal byggehøyde er kote +179.

På mindre deler av bygning tillates det overskridelse av maksimal byggehøyde for etablering av mindre tekniske installasjoner, rekkverk, heis- og trappehus, e.l. Heis- og trappehus tillates etablert over maksimal byggehøyde for tilgang til tak/mark.

- 3.2.3 Parkeringsanlegg / p-plasser, inkl. sykkelparkering
Parkeringsanlegg skal være i åpent eller lukket anlegg i bygningsmassens underetasje. Det tillates også p-plasser på mark utenfor bygningsmassen. Atkomst til parkeringen skal være fra o_V4, og endelig plassering av atkomst(er) skal framkomme på utomhusplan og situasjonsplan.

Det settes av minimum 1 p-plass pr. boenhet inntil 80 m², og minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet over 80 m². I tillegg skal det etableres 5 gjesteparkeringsplasser og 2 p-plasser som skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det settes av minimum 1 sykkelp-plasser pr. boenhet i parkeringsanlegget.

Arealer tilstøtende parkeringsanlegget skal gis god terrengtilpasning. Området mellom p-anlegg og o_V4 skal mykes opp ved hjelp av beplantning (beplantningssone) og skal framkomme i utomhusplan, jf. §2.4.

- 3.2.4 Uteplasser
Det skal etableres privat, vestvendt balkong/terrasse tilknyttet hver boenhet. Areal på lokk over parkeringsetasje og mellom bygningskroppene skal opparbeides som felles uteoppholdsareal med mulighet for nærlekeplass for de minste. Felles uteoppholdsareal/uteplass skal være tilgjengelig direkte fra heis-/trappehus eller fra terreng. Ved etablering av takterrasse, skal denne være tilbaketrukket fra fasadeliv. Utforming av felles uteplass(er) skal framkomme i utomhusplan, jf. §2.4.

- 3.2.5 Nærlekeplass
Det skal anlegges minst én nærlekeplass tilknyttet delfeltet. Denne skal etableres med sandkasse og benk.

- 3.3 Felles uteoppholdsareal: f_Lek
Lekeplass f_Lek er felles for både B5-øst og B5-vest. Lekeplassen skal være universelt utformet (jf. §2.5) og skal sikres med gjerde mot bilvei og eventuelle høydesprang i terreng. Arealet skal opparbeides parkmessig og minimum utstyres

med sandkasse, huske og bord/benker. Opparbeidelse skal framkomme i utomhusplan, jf. §2.4.

Renovasjonsområde for B5-øst skal plasseres innenfor området, jf. §3.4.

- 3.4 Renovasjon B5-øst.
Innenfor området f_Lek skal det etableres renovasjonsområde for felt B5-øst. Areal for renovasjon skal maksimalt beslaglegge 20m², være fysisk atskilt fra lekeområdet med gjerde og skal framkomme på utomhusplan, jf. §2.4.

- 3.5 Felles uteoppholdsareal: f_Sti
Innenfor området skal det etableres en stiforbindelse mellom lekeplass, f_Lek og framtidig fortau, o_Fortau 4. Stien vil ikke oppfylle stigningskrav iht. universell utforming, men den skal anlegges i terrenget på en sånn måte at den gir best mulig framkommelighet til fots. Opparbeidelse skal framkomme i utomhusplan jf. §2.4.

§4 - SAMFERDSELSANLEGG

- 4.1 Offentlige kjøreveier, fortau og annet veiformål skal inngå i godkjent detaljplan/byggeplan, tilknyttet de respektive, tidligere godkjente, reguleringsplaner.

- 4.2 o_V4 og o_Fortau4
Offentlig vei, o_V4, opparbeides iht. reguleringsplan for A1, plan-id 0203 R1111. Bestemmelser for opparbeidelse av offentlig fortau, o_Fortau4, videreføres fra plan-id 0203R1111, og innebærer at det settes av plass til fortau langs o_V4, iht. plankartet. Krav om opparbeidelse av fortauet inntre i forbindelse med brukstillatelse for bygging av flere enn 50 boenheter med atkomst fra veien.

Felles atkomst til B5-vest er direkte fra o_V4. Det tillates kryssing over o_Fortau4 for etablering av avkjørsel(er) til parkeringsanlegg for felt B5-vest. Detaljering av atkomst(er), inkludert areal for framtidig fortau, skal framkomme på utomhusplan, jf. §2.4.

- 4.3 o_V5 og o_Fortau5
Offentlig vei, o_V5 med vendehammer og fortau, o_Fortau5, skal opparbeides iht. plankartet. Atkomst til alle enheter i B5-øst er fra o_V5, og tillates etablert fra vendehammer. Nøyaktig plassering skal framkomme på utomhusplan, jf. §2.4.

- 4.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg
Grøfter og skråninger innenfor planområdet skal sikre nødvendig trasé for kommunaltekniske ledninger. Områdene skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eventuelle støttemurer skal være i naturstein, så fremt sikkerhet og tekniske krav er ivarettatt.

- 4.5 Annen veigrunn – grøntanlegg, o_AVG
Området sikrer areal til veiskjæring tilknyttet o_V5. Veiskjæringen/ skråningen skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte, jf. §4.4.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 Kombinert formål: Grønnstruktur/ Annen veigrunn, o_G/AV
Reguleringsformålet *grønnstruktur* er kombinert med formålet *annen veigrunn* og ligger som en veifylling mellom o_V4 og o_V2. Området skal revegeteres i henhold til

beskrivelser i «Landskapsplanen for Løkenåsen». Området er ikke egnet til lek eller opphold, men skal framstå som grønnstruktur.

§6 - REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp, og for fordrøyning av overflatevann, jf. §2.2. Tekniske planer skal godkjennes av Fet kommune.
- 6.2 Før første brukstillatelse gis, skal f_Lek, f_Sti og uteområder tilknyttet det aktuelle byggeområdet, være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan jf. §2.4. Dersom ferdigstilling av nevnte områder ikke er gjennomførbart pga. årstid, skal ferdigstilling skje innen 30. august det påfølgende kalenderåret.
- 6.3 Før første brukstillatelse gis, skal støyforhold for det aktuelle byggeområdet være dokumentert godkjent, jf. §2.3.
- 6.4 Det tillates ikke gitt igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet før kryss med Rv. 22 med tilhørende gangvei/fortau og bussholdeplasser med gangadkomster er opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen. Adkomst til bussholdeplasser på begge sider av riksveien er innbefattet i dette gang- og sykkelsystemet.
- 6.5 Eksisterende adkomster til bebyggelse i felt A1 skal stenges fysisk og nye fellesavkjørsler skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.

20.11.2013 rev. 10.06.2014
Vindveggen Arkitekter AS

BLOKK 3 OG 4

Kun illustrasjon



FETSUND - ET HØYDEPUNKT I LILLESTRØM

Bomiljø på sitt beste
- med storslagen utsikt
over Lillestrøm!

HORISONT

FETSUND, LILLESTRØM



Kun illustrasjon

Boliger til folk flest

Horisont blir et moderne og funksjonelt boligsameie med leiligheter til fornuftige priser.

Prosjektet ligger i et nytt attraktivt boligområde på Løkenåsen i Fetsund i Trevaligia og får adkomst via Løykjelia.

Innenfor reguleringen er det allerede bygget 2 av totalt 8 blokker.

Løkenåsen har kvaliteter som barnevennlig beliggenhet, gode solforhold, flott utsikt, nærhet til marka og kort vei til storbyen. Mange finner seg til rette da dette området er gunstig plassert på kartet, bare bare 30 km fra Oslo.

Fetsund har i dag rundt 8600 innbyggere, og er i stadig vekst på grunn av sentral beliggenhet.

Butikker

Det er ca. 3 km til Fetsund sentrum med blant annet dagligvareforretninger, apotek, vinmonopol, interiørbutikk, treningssenter m.m. Daglige innkjøp kan gjøres på Joker Løkenåsen som ligger i gangavstand fra leilighetene.

Ønsker du et større utvalg av butikker er kjøpesentrene Lillestrøm Torg og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Med naturen som nabo

Fra leiligheten vil du hele året ha kort vei til et fantastisk turterreng. Foretrekker du å komme deg frem til fots, på ski eller på sykkel, så byr nærområdet på en spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann.

Trygghet for barn og ungdom

Barn og ungdom kan oppleve trygghet i et godt oppvekstmiljø med sunne aktivitetstilbud og skoler som satser.



Fra Løkenåsen er det gangavstand til Riddersand barneskole og Østersund ungdomsskole. For de minste barna er det et godt utvalg av barnehager i nærområdet.

For den aktive

Fetsund er et sted i stadig utvikling og nye tilbud vokser frem i et raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant å fylle fritiden. Er du glad i et slag golf byr Leikvin Golfpark på 9-hulls bane, driving range og treningsområder i vakre omgivelser. Er du født med ski på beina finner du Hvaltjern Skistadion med kilometer lange løyper ca. 3 km unna. I tillegg har Fet Idrettslag et godt og variert tilbud av ulike idretter, som blant annet fotball, håndball og innebandy.

Nylig åpnet Eika Fet Arena som er en moderne og attraktiv flerbrukshall.

Kort vei til storbyen

Fra Løkenåsen er det kun 12 km til Lillestrøm og ca 30 km til Oslo sentrum. Liker du å reise ligger Oslo lufthavn ca 40 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Fetsund har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 500 m fra leilighetene, samt at det er planlagt ny holdeplass ca. 100-200 m fra leilighetene når veien mellom Løkenåsen og Granåsen er etablert. Det er togstasjon både på Svingen ca. 2,7 km unna og i Fetsund sentrum, og herfra er du i Oslo sentrum på 20 minutter.



Til nå topp, Romerike



Foto: mia no





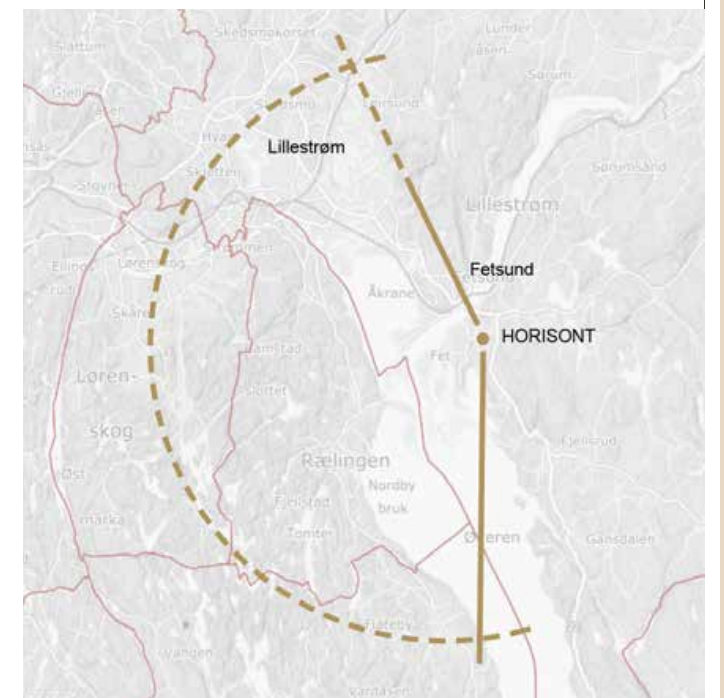
Bo med storslagen utsikt over Lillestrøm

Fellestrekket for alle boligene er at de får storslagen panorama- og vestvendt utsikt over Lillestrøm, store vindusflater og romslige balkonger/terrasser.

Utsikten vil strekke seg fra Øyeren i øst til Leirsund i vest. Du vil faktisk se 4 kommuner i ett overblikk; Enebakk, Rælingen, Lørenskog og Lillestrøm.



Velkommen til Fetsund
- et høydepunkt i Lillestrøm





Blokk 3 og 4

Leilighetsbygget Blokk 3 er på 7 plan og innholder 27 leiligheter fordelt over 6. etg. Underetasjen er under bakkenivå og inneholder oppstillingsplass for biler og boder.

Det er egen heis i hvert bygg som går til alle plan.

Leilighetsbygget Blokk 4 er på 6 plan og innholder 22 leiligheter fordelt over 5. etg. Underetasjen er under bakkenivå og inneholder oppstillingsplass for biler og boder.

Fellesområdet vil bestå av indre stier, større og mindre grøntområder med sosiale områder og lekeplasser for de minste.



Vi tilbyr et enklere liv

- Unngå snømåking/hagestell
- Lite vedlikehold
- Lave energikostnader
- Ordnet bokostnader, der det meste er inkl. i mnd. kostnadene





Kun illustrasjon

La oss slippe lyset inn

Alle leiligheter leveres med store vindusflater mot utsiktsretningen. Balkonger og terrasser har innfelt glass i rekkverk.

Leilighetene leveres med rene lettstelte flater som gjenspeiler lyset.



Bad og stil

Illustrasjon til høyre viser stil "Standard klassisk".

For andre stiler, se «Horisont Stilguide». Fås som vedlegg eller ved å kontakte selger.



Kun illustrasjon

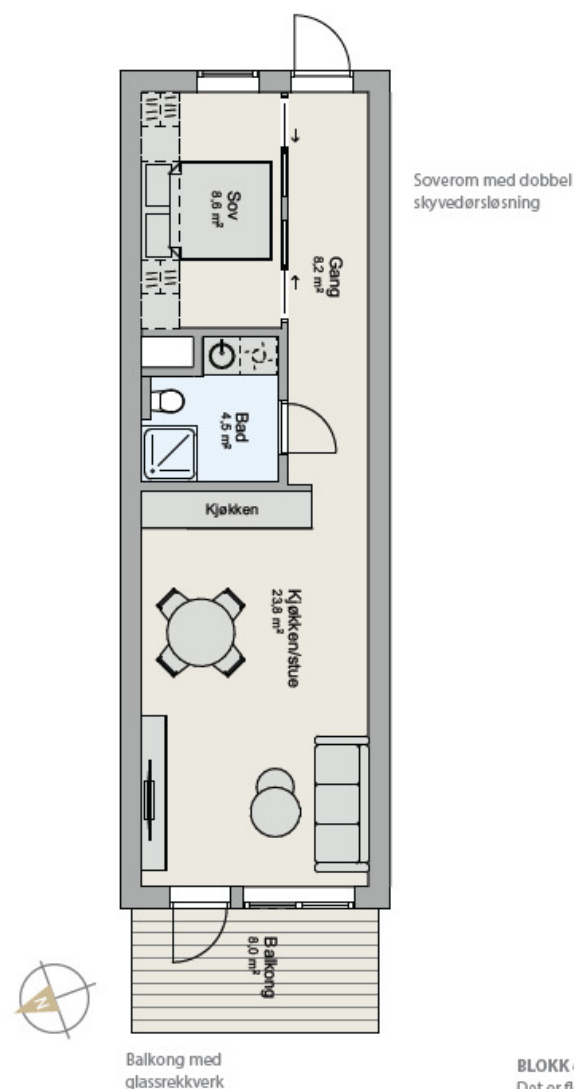
- B4-H0403
- B4-H0303
- B4-H0203
- B4-H0103

2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning

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

BRA: 47,0 kvm
P-ROM: 46,3 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 2,5 kvm



BLOKK 4 (B4)
Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0502		3/4-roms H0501	
5.	3-roms H0405	3-roms H0404	2-roms H0403	2-roms H0402
4.	3-roms H0305	3-roms H0304	2-roms H0303	2-roms H0302
3.	3-roms H0205	3-roms H0204	2-roms H0203	2-roms H0202
2.	3-roms H0105	3-roms H0104	2-roms H0103	2-roms H0102
1.	3-roms H0105	3-roms H0104	2-roms H0103	2-roms H0102

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

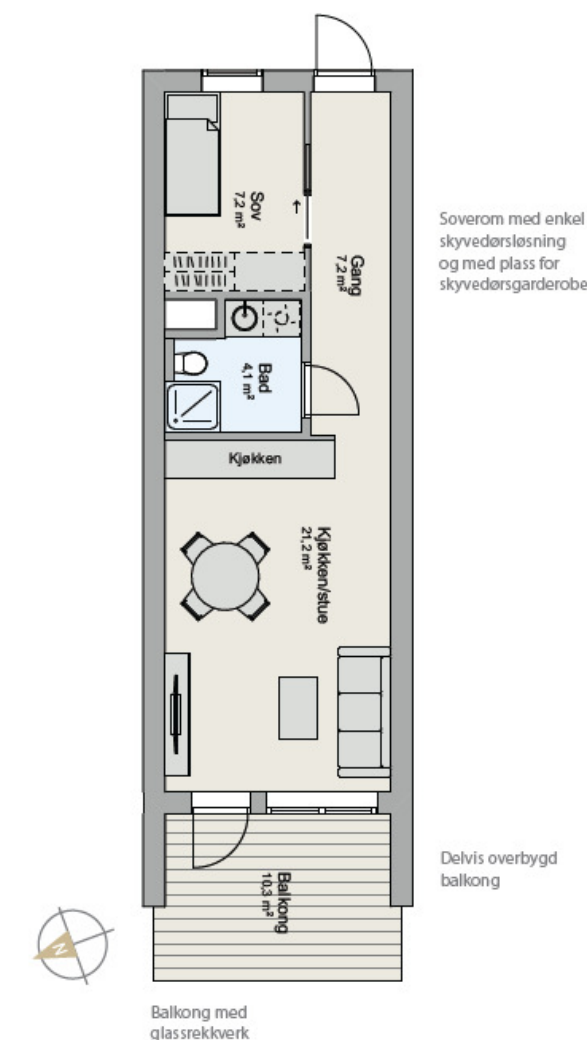
- B4-H0402
- B4-H0302
- B4-H0202
- B4-H0102

2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning.

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

BRA: 41,5 kvm
P-ROM: 40,8 kvm
Terrasse: 10,3 kvm
Sportsbod: 2,5 kvm



BLOKK 4 (B4)
Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0502		3/4-roms H0501	
5.	3-roms H0405	3-roms H0404	2-roms H0403	2-roms H0402
4.	3-roms H0305	3-roms H0304	2-roms H0303	2-roms H0302
3.	3-roms H0205	3-roms H0204	2-roms H0203	2-roms H0202
2.	3-roms H0105	3-roms H0104	2-roms H0103	2-roms H0102
1.	3-roms H0105	3-roms H0104	2-roms H0103	2-roms H0102

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

- B3-H0505
- B3-H0405
- B3-H0305
- B3-H0205
- B3-H0105

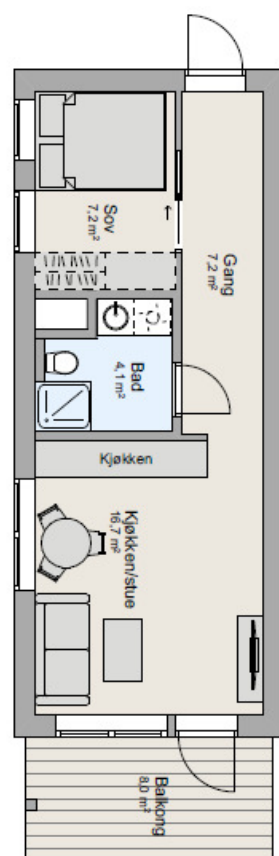
2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning med vinduer langs gavlveggen.

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

BRA: 37,0 kvm
P-ROM: 36,2 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 2,5 kvm

Leilighetstype
har vinduer langs
gavlveggen



Soverom med dobbel
skyvedørsløsning

Balkong med
glassrekkverk

BLOKK 3 (B3)
Det er flere leiligheter med
denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0602			3/4-roms H0601	
6.					
5.	3-roms H0505	2-roms H0504	2-roms H0503	3-roms+ H0502	3-roms H0501
4.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403	3-roms+ H0402	3-roms H0401
3.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303	3-roms+ H0302	3-roms H0301
2.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203	3-roms+ H0202	3-roms H0201
1.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103	3-roms+ H0102	3-roms H0101
	Underetasje / parkeringsanlegg				

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

- B3-H0504
- B3-H0404
- B3-H0304
- B3-H0204
- B3-H0104

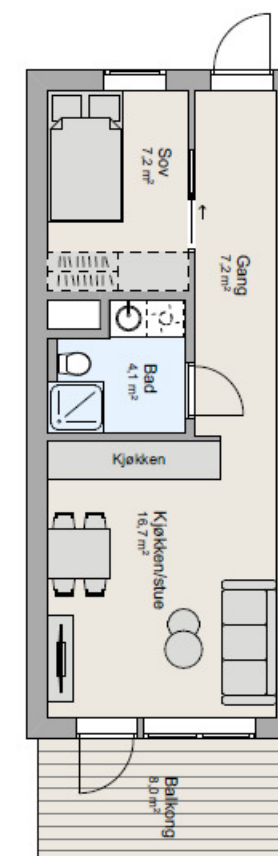
2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning.

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

BRA: 37,0 kvm
P-ROM: 36,2 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 2,5 kvm

Soverom med dobbel
skyvedørsløsning



Balkong med
glassrekkverk

BLOKK 3 (B3)
Det er flere leiligheter med
denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0602			3/4-roms H0601	
6.					
5.	3-roms H0505	2-roms H0504	2-roms H0503	3-roms+ H0502	3-roms H0501
4.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403	3-roms+ H0402	3-roms H0401
3.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303	3-roms+ H0302	3-roms H0301
2.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203	3-roms+ H0202	3-roms H0201
1.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103	3-roms+ H0102	3-roms H0101
	Underetasje / parkeringsanlegg				

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

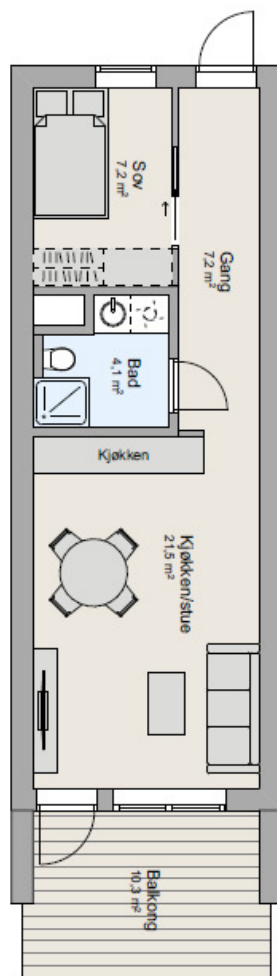
- B3-H0503
- B3-H0403
- B3-H0303
- B3-H0203
- B3-H0103

2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning.

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

BRA: 41,6 kvm
P-ROM: 40,8 kvm
Balkong: 10,3 kvm
Sportsbod: 2,5 kvm



Soverom med plassbesparende skyvedørsløsning



Balkong med glassrekkverk

BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0602		3/4-roms H0601	
6.	3-roms H0505	2-roms H0504	2-roms H0503	3-roms H0501
5.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403	3-roms H0401
4.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303	3-roms H0301
3.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203	3-roms H0201
2.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103	3-roms H0101
1.	Underetasje / parkeringsanlegg			

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

- B3-H0502
- B3-H0402
- B3-H0302
- B3-H0202
- B3-H0102

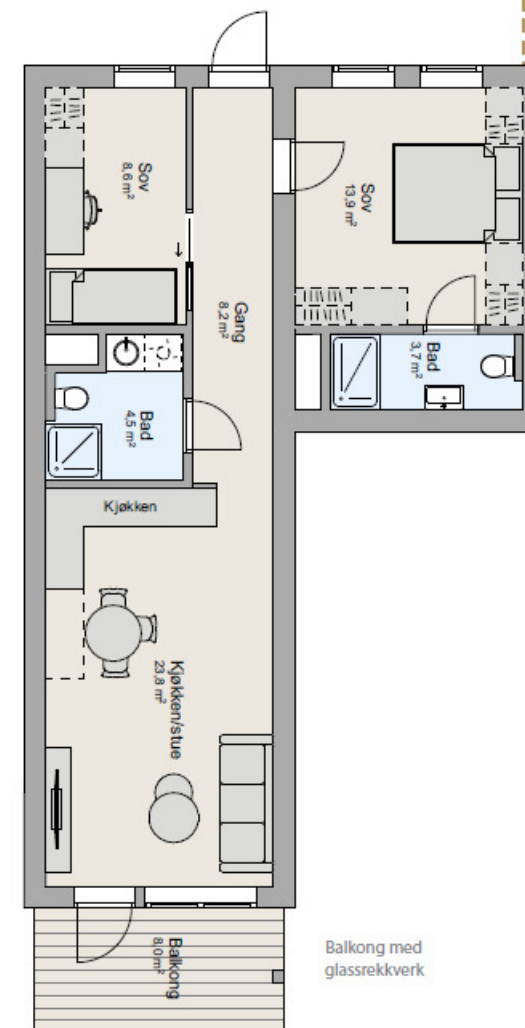
2-ROMS+ LEILIGHET

En fleksibel og smart 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: 68,3 kvm
P-ROM: 65,9 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Soverom med skyvedørsløsning



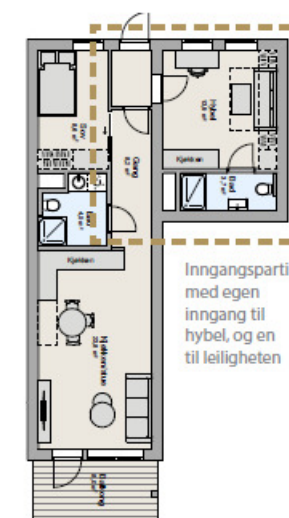
«Plussrommet» med eget bad kan brukes som:

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

Balkong med glassrekkverk



2-roms med hybelløsning



Inngangsparti med egen inngang til hybel, og en til leiligheten

BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0602		3/4-roms H0601	
6.	3-roms H0505	2-roms H0504	2-roms H0503	3-roms H0501
5.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403	3-roms H0401
4.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303	3-roms H0301
3.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203	3-roms H0201
2.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103	3-roms H0101
1.	Underetasje / parkeringsanlegg			

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.



Kun illustrasjon

Stil, interiør og fargebruk

I utgangspunkt leveres alle leiligheter med gjennomgående samme kvalitet og stil, men med variasjon i kjøkken- og baderomsløsningene.

"Standard - Klassisk" er som navnet sier vår standard leveranse og er utgangspunkt brukt som grunnlag i prislisten.

Du kan velge mellom flere stiler i Stilguiden (se egen oppslagsside).

Som tilvalg, kan du velge å få integrerte hvitevarer hvis ønskelig.

Kontakt selger for Stilguide og mer informasjon.



Tilvalg

Bildet til høyre viser eksempel med tilvalgsendring av kjøkkenfronter fra hvitt til beige.

Kjøkkenfronter er plukket ut av Stilguide, "Horisont - Eng".



Kun illustrasjon

- B4-H0405
- B4-H0305
- B4-H0205
- B4-H0105

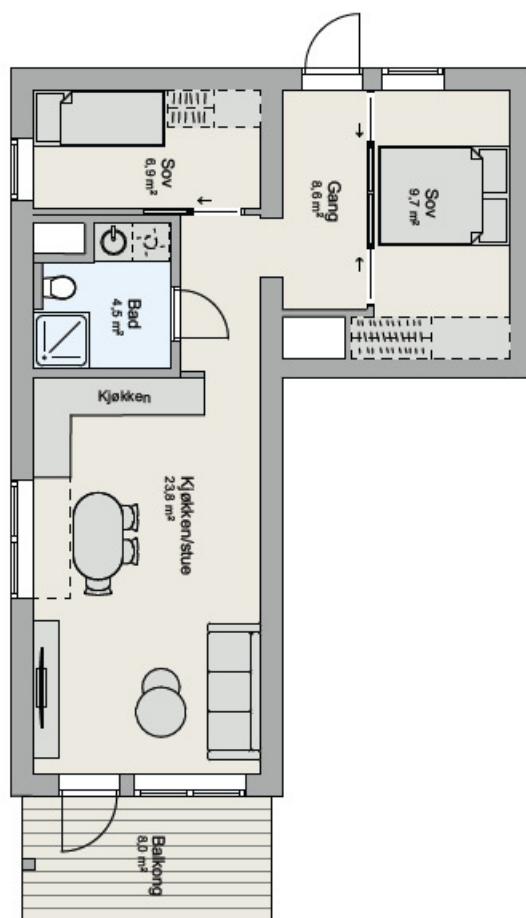
3-ROMS LEILIGHET

Smart og arealeffektiv endeleilighet, med vinduer langs gavlveggen.

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

BRA: 57,7 kvm
P-ROM: 56,1 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Kjøkkenløsning kan utvides
med barløsning mot vindu,
mot tillegg



Soverom med smart
plassbesparende
skyvedørløsning

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	3/4-roms+ H0401
3.	3-roms H0305	3-roms H0304	2-roms H0303	3/4-roms+ H0301
2.	3-roms H0205	3-roms H0204	2-roms H0203	3/4-roms+ H0201
1.	3-roms H0105	3-roms H0104	2-roms H0103	3/4-roms+ H0101
Underetasje / parkeringsanlegg				

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

- B4-H0404
- B4-H0304
- B4-H0204
- B4-H0104

3-ROMS LEILIGHET

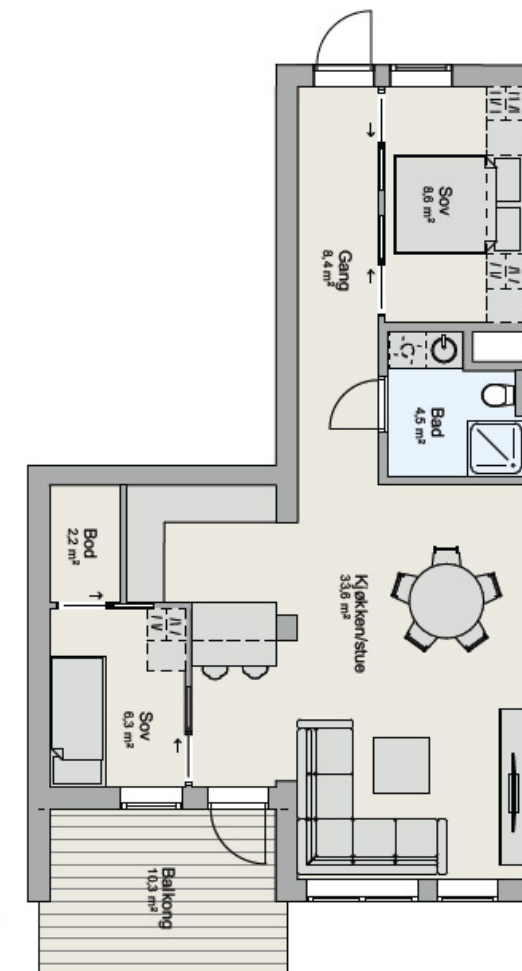
Leilighet med stor utnyttelsesgrad og skjermet kjøkken med halvøy.

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

BRA: 66,8 kvm
P-ROM: 63,8 kvm
Terrasse: 10,0 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Soverom med smart
plassbesparende
skyvedørløsning

Kjøkkenløsning
med halvøy



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	3/4-roms+ H0401
3.	3-roms H0305	3-roms H0304	2-roms H0303	3/4-roms+ H0301
2.	3-roms H0205	3-roms H0204	2-roms H0203	3/4-roms+ H0201
1.	3-roms H0105	3-roms H0104	2-roms H0103	3/4-roms+ H0101
Underetasje / parkeringsanlegg				

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.



Kun illustrasjon

Sett din personlige stil på leiligheten

For de som velger å kjøpe leilighet tidlig i prosessen vil blitt gitt anledning å gjøre endringer på interiør, materialer- og fargevalg.

På dette prosjektet så har vi engasjert en egen interiørarkitekt som har utviklet egen Stilguide for deg.

Stilguiden er en inspirasjonkilde, der du kan velge mellom fire ulike stilretninger - som pakkelsninger og som tilvalg.

Stilen Standard - Klassisk er utgangspunkt og er brukt som grunnlag i prislisen.

«Horisont Stilguide» fås som vedlegg, kontakt selger.



Vi tilbyr 4 stilretninger som pakkelsninger:

- Standard - Klassisk
- Horisont - Eng
- Horisont - Åker
- Horisont - Skog



Kun illustrasjon



Kun illustrasjon

Leiligheter med +Plussrom

Denne leilighetstypen har "plussrommet" og kan leveres med alternative løsninger.

I Blokk 3 kan du velge 3-roms+, med eller uten "plussrommet" brukt som hybel med egen dør.

Leilighetstypen finner du fra 1. - til 5. etg., se: B3-H0102, B3-H0202, B3-H0302, B3-H0402 og B3-H0502

I Blokk 4 kan du velge mellom 3- eller 4-roms+ med flere planløsninger, med eller uten egen dør til hybel. Leilighetstypen ligger i hjørnet, i sydvest-enden av blokken og mot friarealer.

Leilighetstypen finner du fra 1. - til 4. etg., se: B4-H0101, B4-H0201, B4-H0301 og B4-H0401



«Plussrommet» med eget bad kan brukes som:

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



Kun illustrasjon

B4-H0501

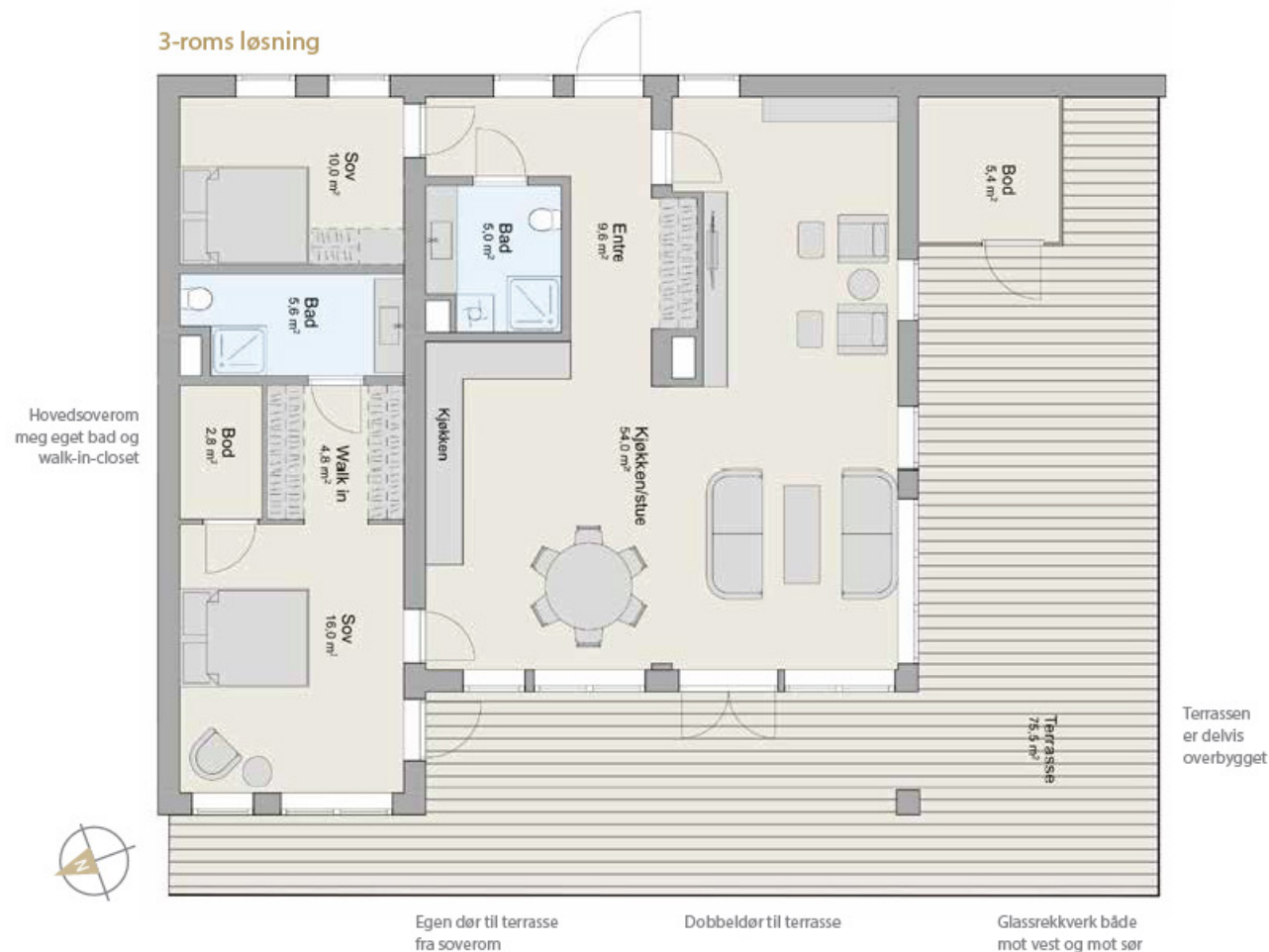
3/4-ROMS - TOPPLEILIGHET, HJØRNE

BRA: 115,6 kvm
P-ROM: 104,8 kvm
Terrasse: 75,5 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Unik toppleilighet med store utsiktvinduer, ekstra stor terrasse som vil gi storslagen utsikt både mot sør, vest og mot nord. De som velger tidlig i prosessen kan velge mellom planløsninger uten tillegg i prisen.

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

3-roms løsning



4-roms løsning



Vi tar forbehold om mindre endringer.

BLOKK 4 (B4)

Det er kun en leilighet i bygget med denne planløsning.

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

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

B4-H0502

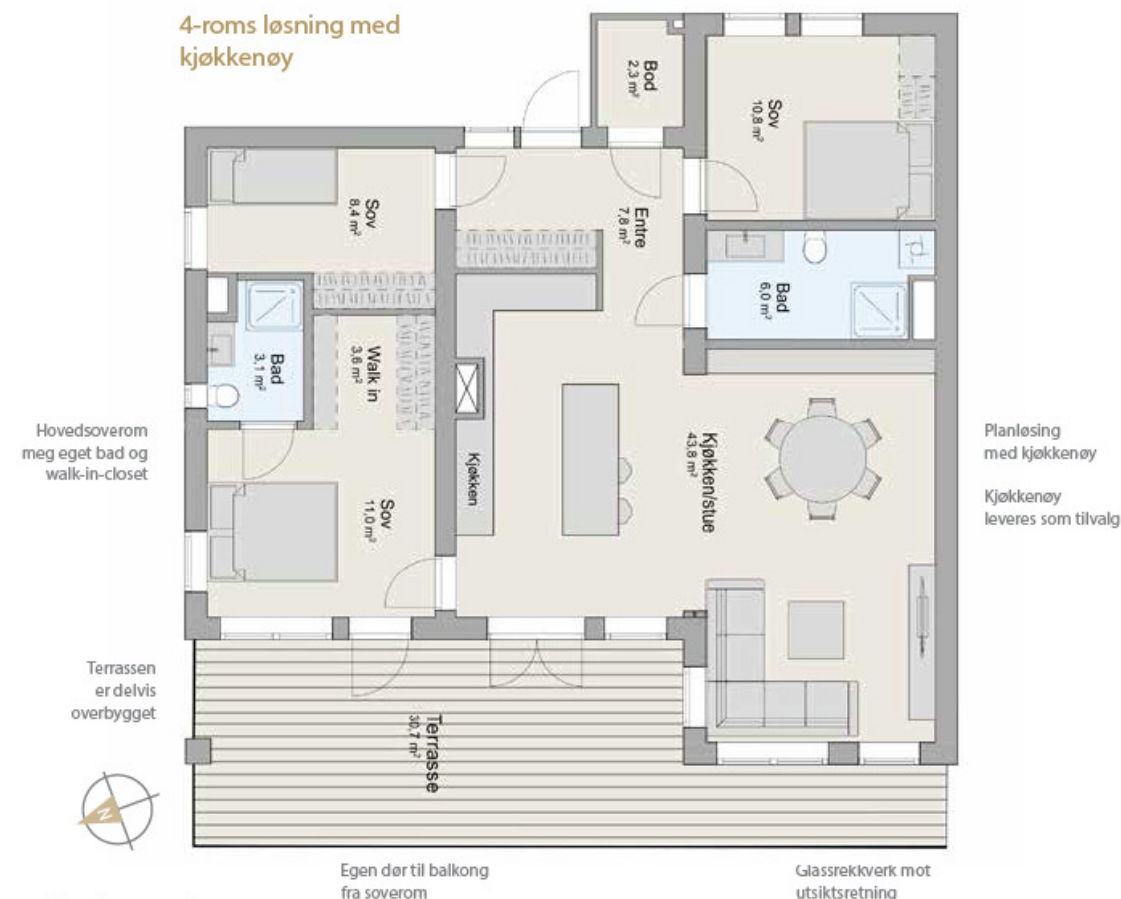
4-ROMS - TOPPLEILIGHET

BRA: 101,2 kvm
P-ROM: 98,5 kvm
Terrasse: 30,7 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Leilighet med stor utnyttelsesgrad og romslig terrasse. Velg mellom leilighet med eller uten kjøkkenøy. De som velger tidlig i prosessen kan velge mellom planløsninger uten tillegg i prisen.

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

4-roms løsning med kjøkkenøy



4-roms løsning med åpen stue- og kjøkken



Vi tar forbehold om mindre endringer.

BLOKK 4 (B4)

Det er kun en leilighet i bygget med denne planløsning.

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

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

B3-H0601

3/4-ROMS TOPPLEILIGHET, HJØRNE

BRA: 100,4 kvm
P-ROM: 93,4 kvm
Balkong: 62,6 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Unik toppleilighet med store utsiktstvinder, ekstra stor terrasse som vil gi storslagen utsikt både mot sør, vest og mot nord. De som velger tidlig i prosessen kan velge mellom planløsninger uten tillegg i prisen.

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

3-roms løsning



4-roms løsning



Vi tar forbehold om mindre endringer.

BLOKK 3 (B3)

Det er kun en leilighet i bygget med denne planløsning.

	4-roms H0602	3 1/4-roms H0601
6.	3-roms H0505	3-roms H0501
5.	2-roms H0504	2-roms H0503
4.	3-roms H0405	3-roms H0401
3.	3-roms H0305	3-roms H0301
2.	3-roms H0205	3-roms H0201
1.	3-roms H0105	3-roms H0101

For salgsstatus, se: Hairsont-bolig.no

B3-H0602

3/4-ROMS TOPPLEILIGHET

Leilighet med stor utnyttelsesgrad og romslig terrasse.

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

BRA: 78,7 kvm
P-ROM: 74,4 kvm
Balkong: 31,5 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Eget bad til hovedsoverom

Terrassen er delvis overbygget



BLOKK 3 (B3)

Det er kun en leilighet i bygget med denne planløsning.

	4-roms H0602	3 1/4-roms H0601
6.	3-roms H0505	3-roms H0501
5.	2-roms H0504	2-roms H0503
4.	3-roms H0405	3-roms H0401
3.	3-roms H0305	3-roms H0301
2.	3-roms H0205	3-roms H0201
1.	3-roms H0105	3-roms H0101

For salgsstatus, se: Hairsont-bolig.no



Kun illustrasjon

100 kvm toppleilighet med stor terrasse

Toppleiligheten får stue som er noe forlenget mot terrassen, planløsningen vil gi deg storslagen panorama utsikten fra morgen til kveld.

Også her har vi lagt vekt på store vindusflater i front med glassrekkverk. Kombinasjonen vi slippe utsikten og årstidene nærmere.

Leiligheten leveres uten kjøkkenøy, men kan leveres med kjøkkenøy mot tillegg.

Begge planløsninger har "mastersuite" med eget bad, walk-in-closet og dør direkte til terrassen.



Terrasse på 31 kvm!
Den store terrassen vil få en lun krok mot stue og tørr område da terrassen er delvis overbygget.



Kun illustrasjon

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

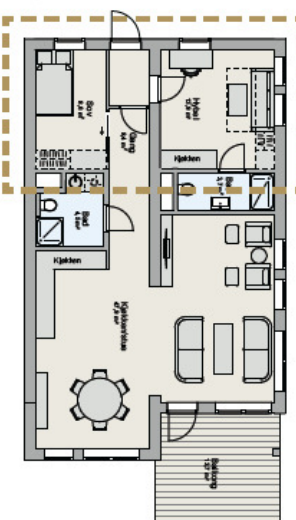
3/4 ROMS+ LEILIGHET

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

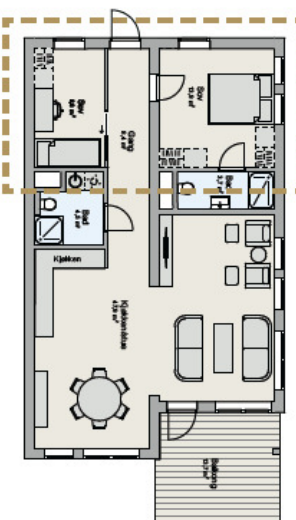


Soverom med dobbel skyvedørsløsning

Inngangsparti med egen inngang til hybel, og en til leiligheten

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

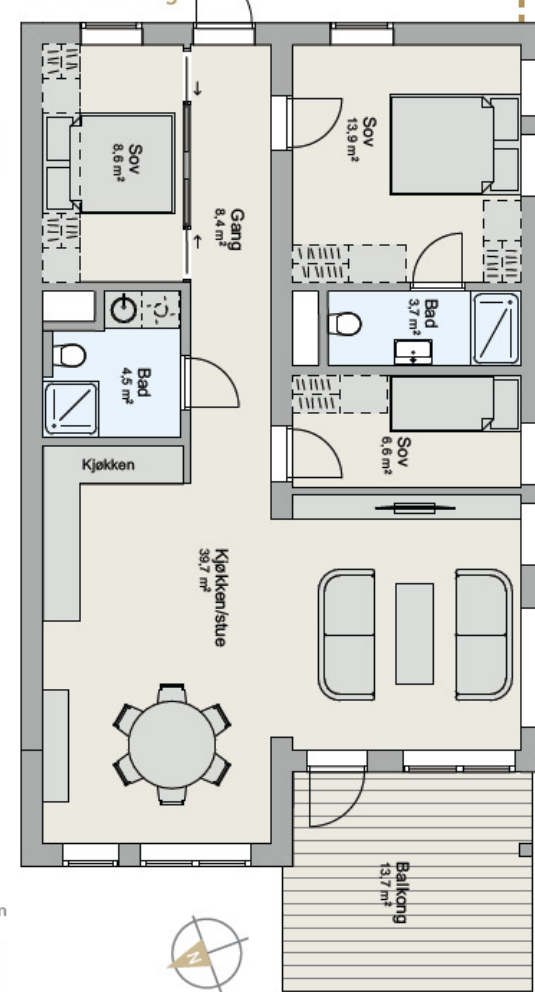
3-roms løsning med eksklusive hovedsoverom



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.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403
4.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303
3.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203
2.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103
1.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103

Underetasje / parkeringsanlegg

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.

- B3-H0501
- B3-H0401
- B3-H0301
- B3-H0201
- B3-H0101

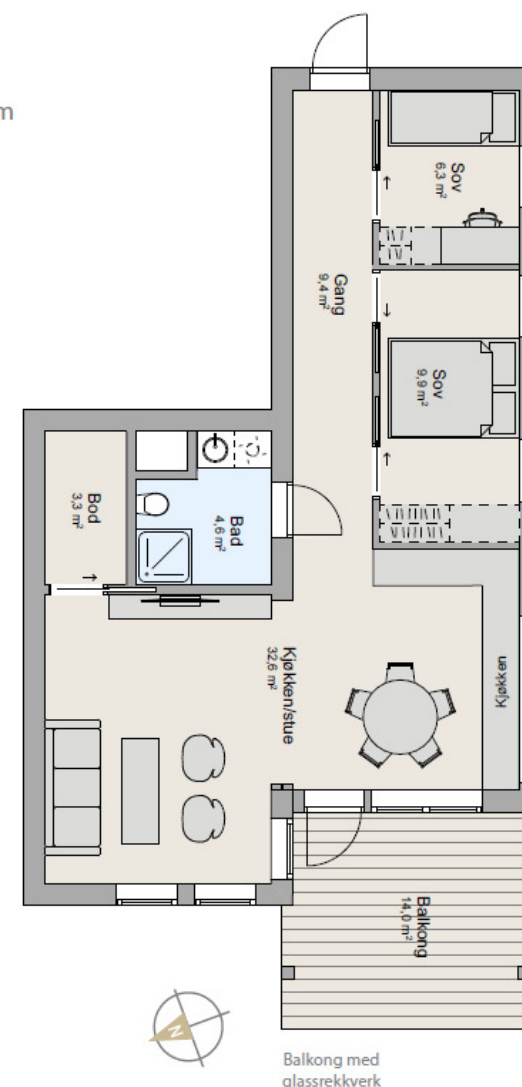
3-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning med vinduer langs gavlveggen.

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

BRA: 70,2 kvm
P-ROM: 66,0 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Bod med skyvedørsløsning



Soverom med plassbesparende skyvedørsløsning

Soverom med dobbel skyvedørsløsning

Delvis overbygd balkong

Balkong med glassrekkverk

BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

	4-roms H0602	3/4-roms H0601	
6.	3-roms H0505	2-roms H0504	2-roms H0503
5.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403
4.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303
3.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203
2.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103
1.	3-roms H0105	2-roms H0104	2-roms H0103

Underetasje / parkeringsanlegg

For salgsstatus, se: Hoirsont-bolig.no

Vi tar forbehold om mindre endringer.



Kun illustrasjon

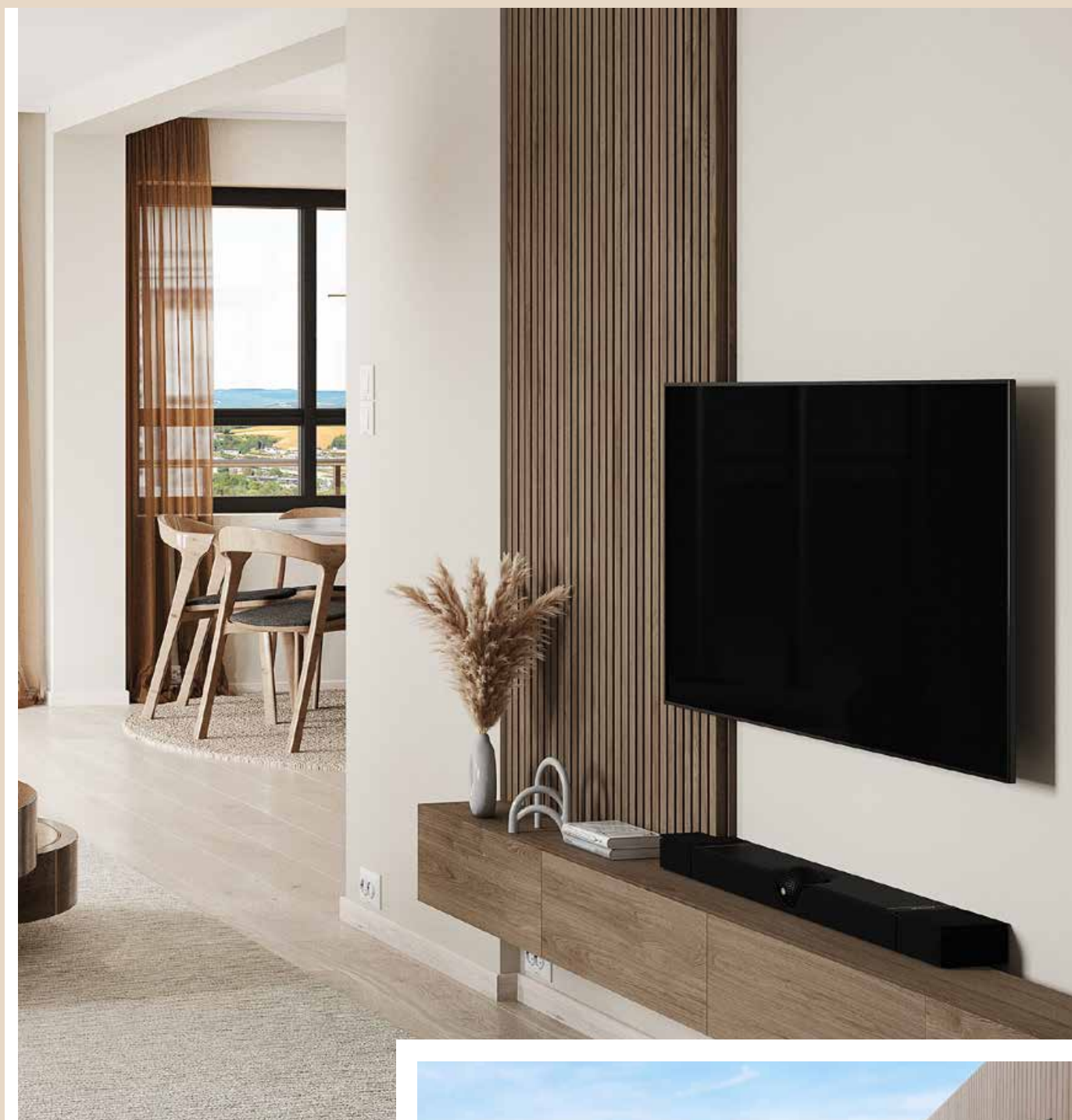
Unik toppleilighet

Den som velger denne leiligheten vil få storslagen kongeutsikt både mot øst, mot sør og mot vest.

Her har vi lagt vekt på store vindusflater i hjørnet og glassrekkverk - her vil du oppleve at utsikten og terrassen vil bli en del av stuen.

Leiligheten kan leveres som 4- eller som 3-roms med tv-stue/bibliotek om ønskelig.

Begge planløsninger har "mastersuite" med eget bad, walk-in-closet og dør direkte til terrassen.



Terrasse på 75 kvm!
Til denne terrassen leveres eget bod for oppbevaring av utemøbler, puter, grill etc.



Kun illustrasjon

VELG DIN STIL

Fordelen med en ny bolig er at en kan velge farger, stil og tilpasninger slik at leiligheten blir slik du ønsker. Dine valg kan tilpasses de møblene du allerede har, eller kanskje du har tenkt til å endre stil til mer moderne, eller kanskje den mer klassiske stilen. Stilguiden er en vel gjennomtenkt guide, med fire ulike stilretninger. Stilen Standard - Klassisk er utgangspunkt og er brukt som grunnlag i prislisten. Stilene Eng, Åker og Skog er spesielt utviklet for dette prosjektet, og kommer som tilvalg. «Horisont Stilguide» fås som vedlegg ved å kontakte selger.



Standard - Klassisk

Denne tidløse klassiske stilen leveres som standard, med allsidig og nøytrale løsninger. Lyse og lette materialer, som gjør det enkelt å sette ditt personlige preg på ditt nye hjem.



Horisont - Åker

Ett rent og nøytralt interiør, hvor mørke og lyse toner spiller sammen for å skape en sofistikert og varig hjem. For deg som ønsker et stilrent uttrykk.



Horisont - Eng

Ett moderne interiør, hvor organiske, lekne, former og farger spiller sammen, for å skape ett lyst og lett hjem. For deg som ønsker ett energisk og lekent uttrykk.



Horisont - Skog

Ett vakkert og tidløst interiør. Der dype, varme farger og rene linjer spiller sammen for å skape ett lunt og eksklusivt hjem. For deg som ønsker ett varig og tidløst uttrykk.



Utomhusplan

Ref. dato: 27.12.2022
Detaljert plan fås hos selger



Blokk 3: Leilighetsoversikt

BLOKK 3 (B3)

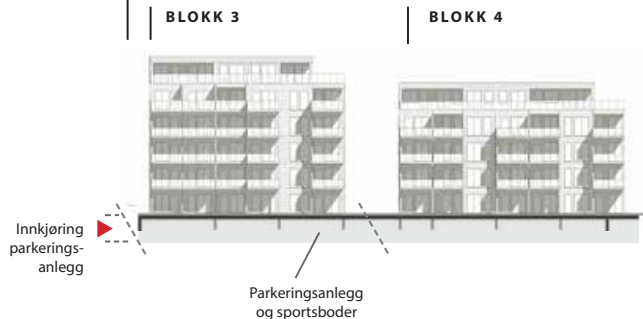
Leilighetsbygget er på 7 plan og inneholder 27 leiligheter fordelt over 6. etg. Underetasjen er under bakkenivå og inneholder oppstillingsplass for biler og boder. Heis går til alle plan.

Plussleiligheter

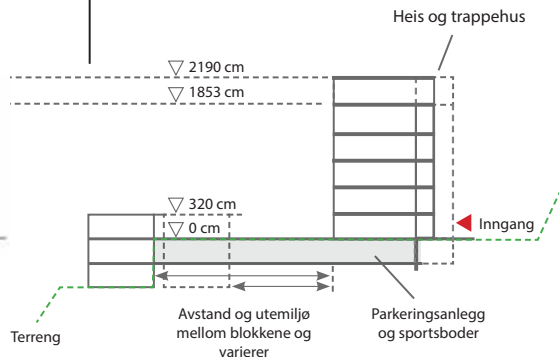
Leiligheter merket med "+" er tilrettelagt med mulighet for hybelutleie

6. etg.	4-roms B3-H0602			3/4-roms B3-H0601	
5. etg.	3-roms B3-H0505	2-roms B3-H0504	2-roms B3-H0503	3-roms+ B3-H0502	3-roms B3-H0501
4. etg.	3-roms B3-H0405	2-roms B3-H0404	2-roms B3-H0403	3-roms+ B3-H0402	3-roms B3-H0401
3. etg.	3-roms B3-H0305	2-roms B3-H0304	2-roms B3-H0303	3-roms+ B3-H0302	3-roms B3-H0301
2. etg.	3-roms B3-H0205	2-roms B3-H0204	2-roms B3-H0203	3-roms+ B3-H0202	3-roms B3-H0201
1. etg.	3-roms B3-H0105	2-roms B3-H0104	2-roms B3-H0103	3-roms+ B3-H0102	3-roms B3-H0101
Heis og trapperom Parkeringsanlegg og sportsboder					

FASADER MOT VEST



SNITT SETT FRA SØR



Blokk 4: Leilighetsoversikt

BLOKK 4 (B4)

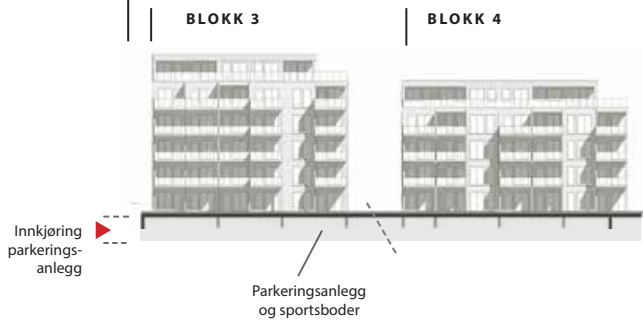
Leilighetsbygget er på 6 plan og inneholder 22 leiligheter fordelt over 5. etg. Underetasjen er under bakkenivå og inneholder oppstillingsplass for biler og boder. Heis går til alle plan.

Plussleiligheter

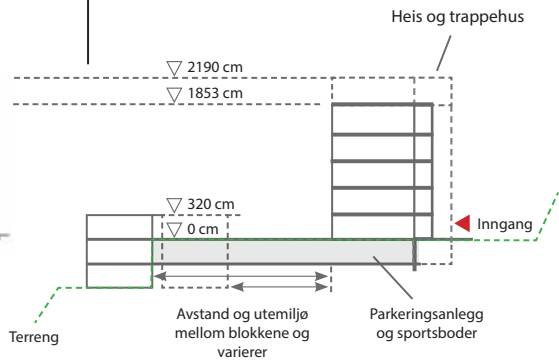
Leiligheter merket med "+" er tilrettelagt med mulighet for hybelutleie

5. etg.	4-roms B4-H0502			3/4-roms B4-H0501	
4. etg.	3-roms B4-H0405	3-roms B4-H0404	2-roms B4-H0403	2-roms B4-H0402	3/4-roms+ B4-H0401
3. etg.	3-roms B4-H0305	3-roms B4-H0304	2-roms B4-H0303	2-roms B4-H0302	3/4-roms+ B4-H0301
2. etg.	3-roms B4-H0205	3-roms B4-H0204	2-roms B4-H0203	2-roms B4-H0202	3/4-roms+ B4-H0201
1. etg.	3-roms B4-H0105	3-roms B4-H0104	2-roms B4-H0103	2-roms B4-H0102	3/4-roms+ B4-H0101
Heis og trapperom Parkeringsanlegg og sportsboder					

FASADER MOT VEST



SNITT SETT FRA SØR



Nabolagsprofil

TILHØRIGHET

Fylke: Viken (Akershus)
Kommune: Lillestrøm
Grunnkrets: Fetsund
Gårds og bruksnr.: 439/109, 3030 Lillestrøm

ADRESSE

Gateadresse Blokk 3: Trevaligia 5
Gateadresse Blokk 4: Trevaligia 6
Postnr.: 1900 Fetsund

OFFENTLIG TRANSPORT

Klokkerud - Buss 480, 480E, 490, 490E	0,6 km	7 min	🚶
Ny holdeplass Når veien mellom Løkenåsen og Granåsen blir etablert så vil det komme ny holdeplass ca. 100 m fra bygget.	0,1 km	3 min	🚶
Svingen stasjon* - Linje L14, L14x	2,7 km	4 min	🚗
Fetsund stasjon* - Linje L14, L14x (?)	3,1 km	5 min	🚗
Lillestrøm, sentrum	11,7 km	14 min	🚗
Oslo	31,5 km	29 min	🚗
Gardermoen	41,7 km	35 min	🚗

* Begge stasjoner har pendlerparkering og kollektiv holdeplass.

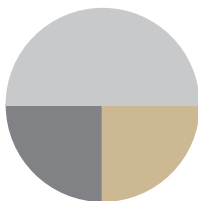
KNUTEPUNKT

Fetsund	3,1 km	5 min	🚗
---------	--------	-------	---

Her finner du bandt annet Fetsund stasjon, Fetsund bibliotek, Kulturskolen (avdeling), apotek, legekontor, dagligvare butikker, Vinmonopol, spisesteder, museum, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk m.fl.

ALDERSFORDELING BARN (0-18 år)

- 25 % i barnehagealder
- 50 % 6-12 år
- 25 % 13-15 år



Kilder: Ssb.no 2022 og profil.nabolag.no - tall er avrundet

BARNEHAGER

Ramstadsbogen barnehage - 0-6 år, 90 barn, 3 avdelinger	2,3 km	4 min	🚗
Ørstesund idrettsbarnehage - 1-6 år, 150 barn, 8 avdelinger	2,4 km	5 min	🚗
Fetsund barnehage - 0-6 år, 70 barn, 4 avdelinger	3,5 km	6 min	🚗

SKOLER

Riddersand Skole - 1-7 klasse, 240 elever, 12 klasser	2,0 km	23 min	🚶
Østersund ungdomsskole - 7-10 klasse, 370 elever, 13 klasser	1,9 km	22 min	🚶
Sørumsand videregående skole 523 elever, 13 klasser	11,0 km	13 min	🚗
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	20,7 km	15 min	🚗

DAGALIGVARER

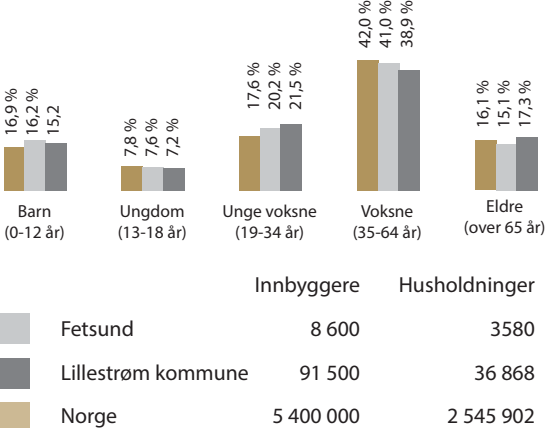
Joker, Løkenåsen - Søndagsåpent	1,1 km	12 min	🚶
Spar, Fetsund	3,1 km	4 min	🚗

FRITIDSTILBUD

Turområde, skog og mark	0,1 km	3 min	🚶
Kringen lek- og idrettsplass	1,2 km	13 min	🚶
Fet Arena, flerbrukshall	2,0 km	23 min	🚶
Spenst, Fetsund		4 min	🚗
Evo, Lillestrøm		12 min	🚗

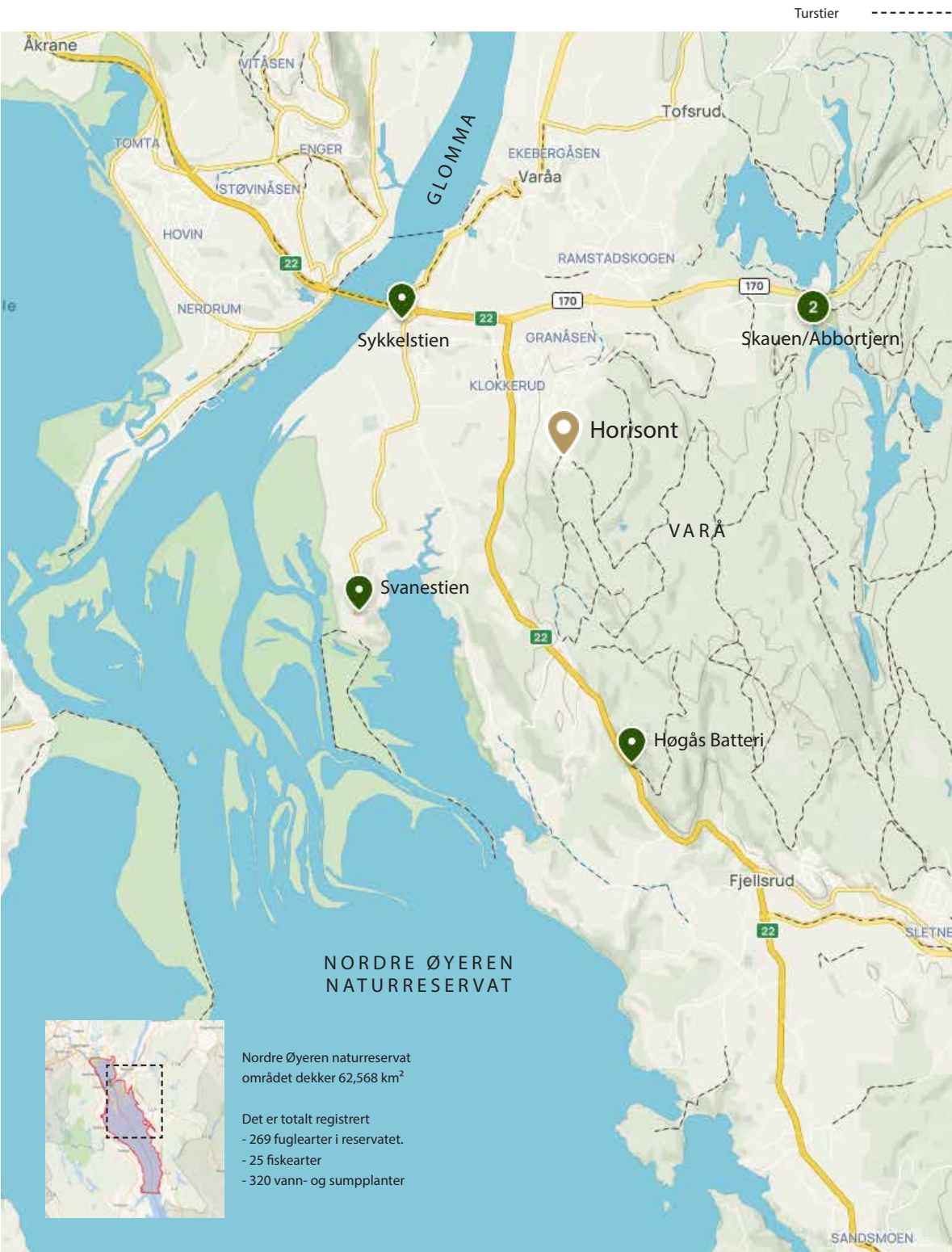
Se også: Museene i Akershus: Mia.no, Fet idrettslag: fetil.no, Lillestrøm Idretts klubb: lsk.no, Fet Golfklubb: fetgk.no, Hvalstjern skistadion: fetskiklubb.no, 12 flotte turer Fetsund, postkassetrim: <https://dms-cf-08.dimu.org/file/0334ASBvtxrS>, Lillestrøm kajakkklubb, lillestromkajakkklubb.no og facebooksider: Myrdammen DiscGolfPark, Rådhusparken disc golf.

ALDERSFORDELING



Bo midt i et naturlig mangfold

Her har du tilgang til store og variert turområder rett utenfor dørstokken, enten du ønsker å gå mila eller spaser en kveldstur. Du bor praktisk talt i "Fetsundmarka", rett ved Glomma og like over Nordre Øyeren naturreservat - og som navnet sier; den er beskyttet for sitt nasjonale mangfold og som Nordens største innlandsdelta.



Kart: alltrails.com



Kun illustrasjon

PROSJEKTBESKRIVELSE

BELIGGENHET

Boligene ligger i et nytt attraktivt boligområde på Løkenåsen i Fetsund. Løkenåsen har fantastisk utsikt og ligger 10 kilometer fra Lillestrøm sentrum, i umiddelbar nærhet til Fetmarka.

Horisont blir et moderne og funksjonelt boligsameie med leiligheter til fornuftige priser.

Innenfor reguleringen er det allerede bygget 2 av totalt 8 blokker.

Neste salgstrinn er blokk 4 som består av 22 selveierleiligheter.

KVALITETER

Her vil vi tilby arealeffektive 2-roms og 3-roms, samt noen større hjørneleiligheter og eksklusive toppleiligheter med takterrasse. Enkelte av leilighetene er tilrettelagt for hybel, noe som gir gunstige bokostnader. Alle leilighetene leveres med mulighet for privat oppstillingsplass i underetasjen.

Fellestrekket for alle boligene er storslagen panorama- og vestvendt utsikt mot Lillestrøm, Rælingeåsen, Nittelva og Glomma. Store vindusflater, romslige balkonger/terrasser og elegante interiørløsninger gjør også at leilighetene i Horisont oppleves som attraktive med høy bokvalitet.

■ En boligblokk i 5 etasjer med til sammen 22 selveierleiligheter 2-, 3- og 4-roms fra 42 til 115 m² som grenser inntil friareal.

■ Tilrettelagt for hybel i enkelte leiligheter.

■ Alle leiligheter har mulighet til parkering i underliggende parkeringsanlegg.

■ Alle leiligheter har vestvendt balkong eller takterrasse.

■ Heis fra parkering til alle plan.

■ Stort felles uteområde over parkering

■ Interiørdesignede løsninger hvor du selv kan velge din stil.

■ Til alle leilighetene medfølger det en sportsbod.

SAMEIE

Horisont består av selveierleiligheter. Det vil bli stiftet et eierseksjonssameie som skal ivareta felles interesser for seksjonseierne. Sameiet skal besørge forretningsførsel og sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og anlegg. Fellesområder og uteområdet er organisert gjennom en velforening.

UTOMHUS

Utomhusarealer opparbeides iht. godkjent utomhusplan utformet av landsskapsarkitekt.

Utomhusplaner og illustrasjoner er veiledende, og er ment for å danne et inntrykk av arealene. På illustrasjoner vises gjerne fullt utviklede trær og busker, men ved ferdigstillelse leveres trær og busker som unge og nyplantede.

Horisont ligger på Løkenåsen i Fetsund. Eiendommen får adkomst for fotgjengere og innkjøring til parkeringsanlegg fra Løykjelia.

KAPITEL 1: EIENDOMMEN

Adresse

Trevaligia 5 og 6, 1900 Fetsund

Gårdsnummer 39 og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune

Eiendommen er eiet, og endelig tomteareal blir avklart i forbindelse med seksjonering.

Prosjektet

Boligsameiet «Horisont» vil bestå av

Blokk 3/ Trevaligia 5: 27 leiligheter
Blokk 4/ Trevaligia 6: 22 leiligheter

Totalt 49 leiligheter, med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, samt parkeringskjeller.

Byggherre og selger:

Eiendomsgruppen Oslo AS

Kontaktinformasjon til selgere i Eiendomsgruppen Oslo AS

Tom-Richard Seim

Mobil: (+47) 982 04 222

E-post: salg@horisont-bolig.no

Frode Skjevik

Mobil: (+47) 482 31 302

E-post: salg@horisont-bolig.no

Arkitekt

Prosjektet er tegnet av AT arkitektur AS

KAPITEL 2: GENERELL

Organisering

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Eierseksjonssameiets navn vil bli «Horisont boligsameie».

Priser

Priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prislister. Leiligheter selges til fast pris. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke endres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 39.500,- til dekning av blant annet seksjonering av eiendommen, stiftelse/etablering av boligsameiet, kommunale plan- og søkegebyrer, andel av dokumentavgift, tinglysingsgebyr skjøte og 1 pantobligasjon, takstmann til overtagelsesbefaring, byggvask, tilkobling strøm, tilkobling vann/avløp/ og lignende kostnader.

Parkeringsanlegg og parkeringsplasser

Under/på bakkenivå på tomten etableres et felles parkeringsanlegg for beboerne i Horisont. Alle leiligheter har mulighet til kjøp av parkeringsplass i underliggende parkeringsanlegg. Det må påregnes at beboere med kommunalt parkeringsbevis for handikappede har fortrinnsrett til HC-plasser, både før og etter tildeling/innflytting, jfr. vedlagt utkast til vedtekter. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i sameiet. Solgte og usolgte parkeringsplasser kan bli etablert som én eller flere næringsseksjoner, som bruksretter eller som tilleggsareal til leiligheter. Det etableres også gjesteparkeringsplasser.

Lading av elbil

Alle p-plasser vil være klargjort for tilkobling og abonnementsløsning for lading av elbil. Bestilling av slik tilkobling gjøres direkte til ladeleverandør Aneo.

Sykkelparkering

Det er avsatt egne arealer for parkering av sykler, i tillegg til mulighet for lagring i bod. Det tas forbehold om endelig plassering av disse.

Sportsboder

Til hver leilighet medfølger det en låsbar sportsbod (utebod) inkludert i prisen. For hver av leilighetene under 50 kvm BRA leveres det en sportsbod på ca. 2,5 kvm, mens det for leilighetene over 50 kvm BRA leveres en sportsbod på ca. 5 kvm. Sportsbodene vil bli plassert i underetasje, eller på annet egnet sted. Utebodene har belysning, men er uoppvarmede, og er således kun ment for lagring av gjenstander som tåler klimatiske fukt- og temperatursvingninger, med den eventuelle kondensering mv. som kan følge av dette. Bodene er planlagt etablert som tinglyst tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Private uteplasser

Alle leilighetene har private uteplasser i form av terrasser eller balkonger.

Adkomst og heis

Eiendommen får adkomst for fotgjengere og innkjøring til parkeringsanlegg fra Løykjelia. Fra parkeringsetasjen er det adkomst via heis til alle boligetasjene.

Renovasjon

Anordnes i henhold til krav fra Lillestrøm Kommune, med kildesortering og felles nedkast for avfall.

Kommunal tilknytning

Tilknyttes offentlig veg, vann og kloakk.

KAPITTEL 3: TEKNISK BESKRIVELSE

Generelt

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

FDV

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

Utomhus

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

Bygning

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

Innvendige gulv

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

Innvendige vegger

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

Himlinger (innvendige tak)

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

Innvendig takhøyde

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

Dører og vinduer

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

Bad

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

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

Det er avsatt plass, og levert rørapplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel).

Utstyr kjøkken

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

Garderobeinnredning

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

Diverse utstyr

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

Ventilasjon

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

Sanitær

Det leveres rørapplegg for vaskemaskin / tørketrommel på bad (forutsetter kondensørketrommel).

Elektrisk

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

Oppvarming

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

TV/internett

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

KAPITTEL 3: TEKNISK BESKRIVELSE

Generelt

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

FDV

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

Utomhus

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

Bygning

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

Innvendige gulv

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

Innvendige vegger

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

Himlinger (innvendige tak)

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

Innvendig takhøyde

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

Dører og vinduer

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

Bad

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

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

Det er avsatt plass, og levert rørapplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel).

Utstyr kjøkken

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

Garderobeinnredning

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

Diverse utstyr

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

Ventilasjon

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

Sanitær

Det leveres rørapplegg for vaskemaskin / tørketrommel på bad (forutsetter kondensørketrommel).

Elektrisk

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

Oppvarming

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

TV/internett

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

KAPITTEL 4: ROMSKJEMA

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

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

Tegninger av tekniske anlegg

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

Parkeringsplan

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

Porttelefon

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

Forbehold

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

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

KAPITTEL 4: ROMSKJEMA

Se eget oppslag

KAPITTEL 5 : TILVALG OG INNREDNING OG STILGUIDE

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



Velg din stil

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

«Horisont Stilguide» finner du fire ulike interiørstiler.

- Standard - Klassisk
- Eng
- Åker
- Skog

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



Hvitevarer

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



Solskjerming

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

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

KAPITTEL 6 : PROSJEKTBESKRIVELSE

Eiendom/tomt

Prosjektet er planlagt oppført på en del av eiendommen med adresse Trevaligia 6, 1900 Fetsund, beliggende på gårdsnummer 39 og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune.

Det tas forbehold om at det felles parkeringsanlegget under blokkene kan bli utskilt som en egen (anleggs) eiendom hvor rettighetene til parkeringsplassene enten tildeles som eiendomsrett til en ideell andel i et tingrettslig sameie (personlig- eller realsameie), som enkeltseksjoner, eller som tinglyst eksklusive og evigvarende bruksretter. Anleggseiendommen må påregnes å være felles med tilstøtende naboeiendommer. Det må for øvrig påregnes at sameiene/naboene i felleskap forvalter og drifter felles anliggender i parkeringsanlegget. Selger/utbygger tar i alle tilfeller forbehold om å organisere parkeringsanlegget og tilhørende rettigheter til dette, på den måten utbygger anser gagnar prosjektet som helhet på en best mulig måte.

Seksjonseiere i sameiet vil ha rett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsarealer. Fellesarealer må påregnes å være felles med tilstøtende naboeiendommer. Bruken av fellesarealer samt ansvar for drift og vedlikehold av disse vil bli regulert i vedtektene. Det må for øvrig påregnes at sameiene/naboene i felleskap forvalter og drifter felles anliggender i fellesarealer.

Organisering/sameie

Det skal etableres et eierseksjonssameie som skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av de respektive seksjonene, blir kjøperne sameier iht. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Enhver sameier plikter å følge eierseksjonsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Endelig seksjonsnummer for den enkelte bolig fastsettes av Lillestrøm kommune.

Det er utarbeidet utkast til sameievedtekter. Utkastet til vedtekter aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog med de forbehold om enkelte endringer som fremkommer av utkastet og evt. andre nødvendige endringer jfr. blant annet forbehold om organisering inntatt i salgsbeskrivelsen her. Evt. øvrige endringer av vedtektene kan fremmes på senere årsmøter iht. bestemmelser i vedtektene og eierseksjonsloven.

Sameiet er pliktig til å avholde årlig sameiermøte hvor blant annet regnskap og budsjett behandles. Sameiets styre har ansvar for at Eiendommen og bygningsmassen forvaltes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter, i den grad ansvaret ikke ligger på eiere av boligseksjonene. Selger eller forretningsfører skal innkalle kjøperne til et orienteringsmøte ca. 1-2 måneder før ferdigstillelse. På orienteringsmøte skal det velges et foreløpig styre blant kjøperne som innkalles til overtakelse av sameiets fellesarealer.

Sameiets bygningsmessige/innvendige fellesarealer (evt. for de respektive blokkene), skal overtas før overtakelse av leilighetene. Kjøper aksepterer at sameiestyre representerer samtlige kjøpere i forbindelse med overtakelse av fellesarealene. Kjøper aksepterer likeledes at alle fellesarealer er å anse som overtatt av sameiet på det tidspunkt den første leilighet overleveres. Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti, eller tilsvarende garantistillelse fra finansinstitusjon, for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme forhold. Kjøper aksepterer at eventuelle tilbakehold av kjøpesum knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer kan fristilles til kjøper av styrelederen i det til enhver tid bestående styre i sameiet.

Arealangivelser

Arealene oppgitt på tegninger og i prislister er angitt i bruksareal (BRA), som er leilighetenes mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet leilighetens omsluttende vegger.

Leilighetens sportsbod(er) er ikke medregnet i bruksarealet (BRA). Balkonger, terrasser, trapper og parkeringsplasser er heller ikke medregnet i BRA, men ca. størrelse på balkong er likevel oppgitt på salgstegninger og i prisliste. I tillegg

er leilighetens primærrom oppgitt særskilt på tegninger og i prisliste. Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoareal, dvs. at innvendige vegger, sjakter mm ikke er medregnet. Arealer som balkonger/terrasser, sportsbod og parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal, vil bli hensyntatt ved fastsettelsen av sameiebrøken.

Arealer for leiligheter og terrasser er avrundet i henhold til vanlige avrundingsregler. Selger tar forbehold om avvik, blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne bli rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på plantegningene, og som kan redusere romarealet. Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av bl.a. de nevnte tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Ligningsverdi

Ikke fastsatt per dato pga. nybygg. Ligningsverdien fastsettes av skattemyndighetene etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) og "sekundærbolig". Se skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Kommunale avgifter

Ikke fastsatt per dato pga. nybygg. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av Lillestrøm kommune. For nærmere informasjon vises det til gebyrregulativ.

Felleskostnader

Størrelsen på felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulert til ca. kr 35 pr. m² BRA/pr. mnd. i gjennomsnitt. Stipulerte månedlige felleskostnader for den enkelte leilighet for første driftsår fremgår i prislisten.

Stipulerte felleskostnader skal dekke eiendommens ordinære driftsutgifter, slik som felles forsikring, styrehonorar, forretningsførsel, tilsyn/ driftsvedlikehold på heis, sprinkler, lås, dørpumper, adgangskontroll, parkeringsport, varmeanlegg, brannmelderanlegg, ledelys, fjernvarmesentral osv. Dette som eksempler på kostnader. I tillegg skal felleskostnadene dekke avsetning til vedlikehold, brøyting og snørydding, gartnerarbeider, trappevask og lignende.

Fiber kommer i tillegg 239,- pr. mnd.

De totale felleskostnader er avhengig av det servicenivået sameiet velger. De faktiske felleskostnadene kan avvike fra anslagene angitt over, da dette er basert på erfaringstall og estimater. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i sameiet har ansvar for å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har. Det er ikke medtatt kostnader til skjøtsel av utvendige fellesarealer da det blir opp til sameiet å beslutte om dette skal gjøres på dugnad, om det skal engasjeres gartner e.l.

Kommunale avgifter/eiendomsskatt faktureres fortrinnsvis den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen. For det tilfellet at også disse postene skal omfattes av felleskostnadene, vil fordelingen skje iht. kommunens egne regler for beregning for den enkelte eiendom.

Kostnader til strøm, varmtvann og oppvarming av den enkelte leilighet, kan avhengig av de løsninger som velges, bli omfattet av felleskostnadene i sameiet. Beregningen av forbruk per leilighet vil da være basert på sameierbrøk. Alternativt kan det bli etablert individuell måling i hver leilighet av oppvarmingsvann og forbruksvann. Disse kostnadene vil for et slikt tilfelle komme i tillegg til de stipulerte månedlige felleskostnadene oppgitt i prislisten og angivelsen ovenfor. Kostnadene vil erfaringsmessig utgjøre kr 15-20 kroner per kvm BRA for oppvarming som kommer i tillegg til øvrige felleskostnader.

Månedlige kostnader til parkeringsdrift må påregnes, herunder belysning, service på porter, eventuell kameraovervåking, spyling osv., og disse kommer i så fall i tillegg til øvrige oppgitte felleskostnader. Strømkostnader for eventuell ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det må påregnes at det ved innflytting må betales inntil 3 måneder forskudd på månedlige felleskostnader, for å etablere tilfredsstillende likviditet i sameiet i en igangsettingsfase av driften.

Sameiet er forpliktet til å ha serviceavtaler på fellesarealer på slike forhold som port, felles ventilasjon, alarmer, varmesentral, sprinkleranlegg, heis, lys, kontroll av tak, renner og nedløp samt dører og vinduer i minst 5 år etter overtakelse. Kjøper må påregne at selger inngår forhåndsavtaler til markedsmessige vilkår med inntil 5 års bindingstid på Kabel-TV og internett, service/ tilsyn heis og sprinkler, lås og adgangskontroll for dører og porter og lignende. For parkeringsanlegget må det påregnes at selger inngår forhåndsavtale med leverandør av lading for el-biler med inntil 7 års bindingstid. Sameiet må bekoste eventuelle kostnader til utkjøp eller bytte av leverandører.

Forskudd/betaling av kjøpesummen
Fra forbrukere innkreves det ikke forskuddsbetaling ved kjøp av leilighet. For eventuelle aksjeselskaper eller andre profesjonelle kjøpere utgjør forskuddet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital, det vil si at det ikke må være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen utover de vilkår som fremgår av prospektet. Eventuelt kan det i stedet for forskudd stilles påkravsgaranti på 20% av total kjøpesum.

Restkjøpesum for leiligheten samt evt. tilvalg og tilhørende omkostninger mv., skal betales innen 2 virkedager før overtagelse; herunder skal betaling skje slik som angitt i fullstendig kjøpekontrakt samt i brev som kjøper vil motta fra selger.

Byggeår
Arbeidet med boligprosjektet legger opp til en estimert byggestart fjerde kvartal 2023. Byggetiden er beregnet til 18-22 måneder etter byggestart, se imidlertid nærmere om dette nedenfor under ”Byggestart/ferdigstillelse/overlevering” og under ”Selgers forbehold”.

Byggestart/ ferdigstillelse/ overlevering
Prosjektet/boligene kan påregnes ferdigstilt ca. 18 - 22 måneder etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at 60% av prosjektverdien er solgt og man deretter har oppnådd byggetillatelse/ igangsettingstillatelse fra Lillestrøm kommune. Se nærmere om byggestart; herunder selgers forbehold i denne anledning, nedenfor under ”Selgers forbehold”.

Selger vil informere kjøper om fremdriften underveis i egne orienteringsbrev.

Selger skal først sende en skriftlig orientering om forventet ferdigstillelse til kjøper ca. 2 måneder før forventet ferdigstillelse, samt ved enhver vesentlig endring i tidligere angitte tidspunkt for forventet ferdigstillelse.

Selger skal videre sende skriftlig innkalling til kjøper om forhåndsbefaring ca. 1 - 4 uker før endelig ferdigbefaring og overleveringstidspunkt. De ovenfor nevnte perioder er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved forsinkelse. Det eksakte ferdigbefarings- og overtakelsestidspunkt med klokkeslett og oppmøtested skal innkalles minimum 7 kalenderdager i forveien.

Hver kjøper vil i forbindelse med overtagelse få overlevert en brukermanual til leiligheten, i ringperm eller digitalt.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest
Midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest utstedes av Lillestrøm kommune etter at arbeidene er ferdigstilt. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta leiligheten uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Garanti/sikkerhet
Hvor leilighetene selges til forbrukere, gjelder Bustadoppføringsloven. Selger stiller da sikkerhet etter lovens § 12 for oppfyllelse av kontrakten med 3 % av kjøpesummen som økes til 5 %, gjeldende i 5 år etter overlevering. Dersom forskudd på kjøpesummen skal disponeres av selger/tas ut av klientkonto før oppgjøret gjennomføres, skal det stilles egen garanti for dette etter lovens § 47, tredje ledd.

Avtale/hjemmelsgrunnlag
Hjemmelshaver til eiendommen/ fremtidig parsell, er/vil være Eiendomsgruppen Utvikling AS.

Avtaleforholdet mellom selger og den enkelte kjøper/forbruker er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen «entreprenør» og «forbruker», mens her brukes uttrykkene «selger» og «kjøper» om de samme betegnelse. Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper er en juridisk person eller på annen måte anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan allikevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Kjøper aksepterer at selger kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Endringer/tilvalg/vederlagsjustering
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for selgerens ytelse anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

- a) vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- b) ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Prosjektet og dets priser for tilvalg er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Slik går du frem

Kjøps- og betalingsbetingelser

1.
Fyll ut vedlagte bindende budskjema (foreløpig kjøpsavtale). For private kjøpere så stiller det ingen krav til forskuddsbetaling,

2.
Selger foretar kredittsjekk av kjøper. Kredittsjekk er en kontroll av av din personlige økonomi og er vanlig å foreta ved kjøp som innebærer et kredittelement. Bud på leilighet er en saklig grunn for å kunne foreta en kredittsjekk.

3.
Etter selgers aksept innkalles kjøper til kontraktsmøte hos selger for signering av fullstendig kontrakt med vedlegg.

4.*
Aksjeselskaper eller andre profesjonelle kjøpere skal innbetale 20% forskudd eller stille påkravsgaranti straks etter at selger har stilt garanti etter Bustadoppføringslova § 12.

5.
Avtalt kjøpesummen/resterende del av kjøpesummen, samt omkostninger, betales senest 1 virkedag før overtakelse av boenheten.

6.
Tilleggsleveranser eller bygningsmessige endringer avtales og faktureres direkte mellom kjøper og utbygger eller entreprenør/ underentreprenør og forfaller senest ved innbetaling av sluttoppgjøret. Eventuelt håndterer oppgjørsansvarlig tilleggene i sluttoppstilling i forbindelse med overtakelse.

Selger har intet ansvar for endringer som avtales mellom kjøper og entreprenør. Selger har heller intet ansvar for evt. forsinket levering, eller mangler på overleveringsdato i den grad dette kan henføres til å være konsekvenser av endringer kjøper har avtalt med entreprenører.

*Punkt 4. gjelder ikke for private kjøpere

Kontakt oss gjerne for hjelp

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggssarbeidene kjøperen krever. Som «skriftlig» regnes også bruk av e-post med mindre annet er avtalt. Avtale om endringer/tillegg, skal inngås skriftlig.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet MVA, tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil kontraktssummen; herunder kjøpesum og omkostninger, vil salgsprisen øke tilsvarende.

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygnings-lovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift (TEK 17).

Avbestilling

Kjøper har frem til igangsettingstillatelse foreligger, rett til å avbestille leveransen mot betaling av et fast avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen/ vederlaget. Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse foreligger, må kjøper dekke selgers/ utbyggers fulle økonomiske tap jfr. bustadoppføringslova sine regler om dette. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggssarbeider må uansett betales i sin helhet.

Videresalg

Ved selgers godkjenning av kontraktsalg skal selgers standard transportavtale/formular benyttes og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. MVA til selger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtagelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/ transport bekostes ikke av utbygger/ selger.

Det vil i utgangspunktet ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtagelse.

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredd seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år. Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skader på papirbaserte arkivmaterialer som dokumenter, frimerker eller lignende. Selger kan ikke garantere for at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Selgers øvrige forbehold

Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet i Lillestrøm kommune før byggestart; herunder tas det forbehold om at Lillestrøm kommune gir ramme- og igangsettingstillatelse, før boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om at minst 70% av prosjektverdien må være solgt for at prosjektet skal kunne gjennomføres; herunder byggestart igangsettes. Søknad om igangsettingstillatelse fremmes nødvendigvis ikke før slikt tilstrekkelig salg er oppnådd. Selger tar videre forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør og åpning av byggelån. Forskyvelser i forhold til evt. angivelser om antatt byggestart/ ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt her, gir ikke grunnlag for å gjøre selger ansvarlig for døgnmulkt eller andre krav.

Utbygger varsler kjøper skriftlig når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen, eller i reguleringsområdet for øvrig som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til angivelsene her.

Dersom byggestart ikke har skjedd innen 15.05.2024, kan begge parter deretter innen faktisk byggestart ved skriftlig melding til den andre, gå fra avtalen uten at dette fører til noen form for kompensasjon for noen av partene. Eventuelle forskudd tilbakebetales da kjøper med tillegg av opptjente renter.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsssvarende å gjennomføre. Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle eventuelle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Selger tar forbehold om at antall leiligheter kan bli endret i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet, for eksempel som følge av sammenslåing av enheter.

Alle innvendige og utvendige illustrasjoner i prospektet er av illustrativ karakter, og er kun ment å danne et inntrykk av det ferdige prosjektet. Illustrasjonen gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, adkomster, dør- og vindusutforming/ inndeling, fargevalg, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, materialer, beplantning, omgivelser m.m., og det må derfor påregnes avvik.

På de enkelte leilighetstegningene i prospektet er det vist forslag til plassering av møbler og annen innredning. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som møbleringseksempler. Det samme gjelder garderobeinnredning i entre, gang, walk in og på soverom, vaskemaskin på vaskerom, kjøkkenøy og stiplede løsninger osv. Møblering og innredning vist på illustrasjoner og plantegninger medfølger kun i den grad dette følger av beskrivelsen eller romskjemaet.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment å illustrere uteområdenes planlagte opparbeidelse, og kan bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen. Utforming av gjerder, murer, størrelse og plassering av planter/trær og støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og utomhusplan. Trær og beplantning på illustrasjoner er ofte utvokste, mens det må påregnes at faktisk beplantning er yngre og av mindre omfang.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle leiligheter.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av prospektet. Plantegningene i prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Det tas videre forbehold om generelle skrivefeil i prospekt, salgsbeskrivelse og annet salgsmateriale. Kjøper oppfordres til å gjennomgå prospekt, salgsbeskrivelse, romskjema, tegninger og øvrige dokumenter nøye for å forsikre seg om at hun/han har fått med seg alle detaljer vedrørende prosjektet, arealer, leveranseomfanget, samt egne forpliktelser.

Det tas forbehold om at enkelte brannvindu på soverom ikke er åpningsbare. Det vil for slike rom etableres lufteluke for forskriftsmessig utlufting av rommet.

Det tas forbehold om at sameiet/ sameierne vil kunne bli sameiere av deler av omkringliggende eiendommer som ikke omfattes av boligprosjektets eiendom (fellesarealer for hele området). Dette vil typisk kunne være veg, lekeareal, grøntareal, renovasjonsanlegg etc. Uavhengig av organisering og eiendomsrett til disse arealene, må sameiet/sameierne påregne å måtte besørge og bekoste forholdsmessige andeler av drift- og vedlikehold av slike fellesarealer i området.

Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger uten varsel har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i priser, planløsninger, størrelser, samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og romskjema skal romskjema gå foran.

Selger tar for øvrig forbehold om:

- Endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- Endring i merverdiavgift (MVA).
- Mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen.
- Mindre justeringer av bruksarealet (BRA).
- Panthavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.
- Godkjenning og tinglysning av fradelinger og seksjoneringer.
- Endring av priser på usolgte enheter.

Heftelser

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet, er det iht. eierseksjonsloven lovbestemt pant til fordel for de øvrige sameierne for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Lillestrøm kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på ubebygde deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Slik rettighet kan bli tinglyst på eiendommen.

Følgende vedlegg, fås hos selger*

- Budskjema/foreløpig kjøpsavtale.
- Utkast til vedtekter for sameiet.
- Stipulert budsjett for sameiets første driftsår
- Fullstendig kjøpekontrakt (blankett basert på NS 3427).
- Horisont Stilguide
- Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til selger.
- Reguleringsbestemmelser med plankart.
- Grunnboksutskrift for gårdsnummer 39 og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune.
- Matrikelbrev for gårdsnummer 39 og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune.
- Situasjonsplan.
- Tegninger for prosjektet; snitt-, fasade- og etasjeplan.

* Noe vedlegg og dokumenter vil være klare på et senere tidspunkt.



«Horisont Stilguide» leveres som vedlegg til prospektet eller fås som vedlegg ved å kontakte selger.



Lillestrøm kommune kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen. Slik rettighet kan bli tinglyst på eiendommen. Alternativt kan også sameiet bli eier av hele eller deler av slike installasjoner.

For øvrig vil seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, parkeringsanlegg, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Selger har kopi av tinglyste heftelser og servitutter, og interessenter oppfordres til å kontakte selger ved spørsmål til servituttene.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, salgsbeskrivelse, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Diverse opplysninger/særlige forhold

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelsen av leilighetene fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen og i området for øvrig; herunder regulerings-området (se plan). Dette gjelder blant annet arbeider med ferdigstillelse av utomhusarealer, ferdigstillelse av øvrige boliger/prosjekter, ferdigstillelse av fellesarealer, infrastruktur og tekniske installasjoner etc. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Det må følge påregnes ulemper i form av støv/støy mv. som følge av dette.

Fellesarealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt og ferdigbefaring for disse arealene avholdt etter overtakelse av leilighetene, uten at kjøper kan nekte ferdigbefaring eller gjøre gjeldende andre beføyelser. Kjøper aksepterer

at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme forhold.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Bruk av ekstern oppgjørsansvarlig som mellommann ved oppgjøret, sørger for at partene likevel er sikret ved at det ikke vil bli disponert over oppgjøret før hjemlene er overført og evt. panterrett med rett prioritet er sikret.

Ved kontraktsbrudd og evt. påfølgende deknings salg, kan selger dekke (deler) av sine utlegg av eventuelle innbetalte forskudd. Dersom kjøpekontrakt ikke er signert innen 30 dager etter at det er fremsatt krav om det, eller vederlag/kjøpesum (også forskudd/omkostninger) ikke er innbetalt til selger innen 30 dager etter avtalte forfall, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold fra kjøpers avtaleforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen, gjennomføre deknings salg og kreve hele sitt økonomiske tap i denne anledning, erstattet av kjøper.



Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen. Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Salgsbetingelser

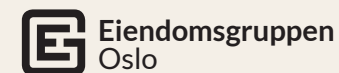
Kjøpet reguleres av bustadoppføringslova (buofl.) i tilfeller hvor kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser. Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtale med forbruker, slik det er utformet i vedlegget. Kjøpekontrakt inntatt i prospektet skal legges til grunn for avtalen, og må gjennomgås før bud gis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av offentlige krav, lovendringer, endring av gebyrer mv.

Budgivning

Boligene selges til fastpris, etter «først-til-mølla-prinsippet». Alle bud skal inngis skriftlig til selger.

Selger har utarbeidet eget budskjema/foreløpig bindende kjøpsavtale for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud. Budskjema kan mottas fra selger eller lastes ned fra prosjektets nettsider.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om selger vil akseptere salg til selskaper og om selger vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.



Våre verdier

Eiendomsgruppen skal være en synlig, samfunnsengasjert og bærekraftig boligutbygger.

Vi bygger boliger på erfaring og tillit

Eiendomsgruppen utvikler boligkonsepter basert på god kvalitet, trivsel, trygghet og tillit. Konsernet har mange års erfaring innen bransjen og har overlevert over 6 500 boliger siden 1982. Vår lange erfaring har gitt oss en betydelig kompetanse som nå kommer våre kunder til gode.

Vi er først og fremst eiendomsutvikler

Vår hovedvirksomhet består av kjøp og utvikling av eiendommer og gjennomføring av hele prosessen:

Vi bygger til folk flest

Våre prosjekter er tilrettelat for folk flest og passer perfekt for alle som ønsker et enklere og samtidig et aktivt liv – enten du er veletablert eller kjøper bolig for første gang.

Se også: Eiendomsgruppen.no

Attraktivt, landlig og samtidig bynært



Harkerud Heste- og Aktivitetssenter: facebook.com/harkerudhest



Ti-på-topp, Romerike



Fetsund Lenser: mio.no



Spenst.no/fetsund



NJFF Akershus: njff.no/akershus

Nordre Øyeren naturreservat: mia.no



Fetsund sentrum



Kroa Fah Thai



facebook.com/JahrAlpakkaGard



Fetsund Golfklubb: fetgk.no



Eika Fet arena: fetil.no

Nordre Øyeren naturreservat: mia.no



Nordre Øyeren naturreservat: mia.no



Myrdammen DiscGolfpark



Fetsund Lenser: mia.no





HORISONT
FETSUND, LILLESTRØM

Tom-Richard Seim

Mobil: (+47) 982 04 222

E-post: salg@horisont-bolig.no

Frode Skjevik

Mobil: (+47) 482 31 302

E-post: salg@horisont-bolig.no

HORISONT-BOLIG.NO

Eiendomsgruppen
Oslo

- vi bygger til folk flest

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo Øst
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo Øst – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo Øst? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING