



LØNNEGAARDEN

TERRASSE

INNHOOLD



LØNNEGAARDEN TERRASSE

Gardermovegen 36

lønnegaarden.no

UTBYGGER

Eiendomsgruppen Oslo

ENTREPRENØR

John Granås as

MEGLER

Kyrre Gåsvær
EIENDOMSMEGLER MNEF

928 06 247
kg@nordvikbolig.no

MEGLER

Jonas André Winje
EIENDOMSMEGLER MNEF

975 99 571
j.winje@nordvikbolig.no

Alle liker sol	7
Om prosjektet	9
Kart	10
Plantegninger toppleiligheter	23
Planer fireroms	28
Planer treroms	34
Planer toroms	58
Salgsbeskrivelse	79
Tilvalgsguide	80
Teknisk beskrivelse	82
Romskjema	84
Prosjektbeskrivelse	86
Vedlegg	98
Budskjema	137



LØNNEGÅRDEN
TERRASSE





LØNNEGAARDEN TERRASSE



FELLES TAKTERRASSE | Bildet er en illustrasjon, avvik vil forekomme

Alle liker sol og utsikt

Lønnegården Terrasse er i gangdistanse fra Jessheim sentrum og tilliggende turterreng. Boligene har mange kvaliteter i fellesarealer, herunder et indre gårdsrom, forsamlingslokale, verksted og takterrasse.

Lønnegården ligger på Jessheim. Området er lett tilgjengelig og har kort reisetid inn til Oslo sentrum og til Gardermoen. Hovedinngangen er fra Gardermovegen 36, og med bil kjører man inn i garasjeanlegget fra Odelsvegen.

Her vil vi oppføre 45 leiligheter fordelt på 7 plan samt et parkeringsanlegg i underetasje.

Parkeringsanlegget vil være tilknyttet et tilstøtende anlegg i Odelsvegen som allerede er etablert.

- 45 selveierleiligheter
- 2-, 3- og 4-roms fra 44 til 144 m²
- Felles forsamlingsrom med WC og kjøkken
- Felles besøkshybel
- Felles verksted
- Indre gårdsrom med drivhus
- Heis fra parkering til alle plan og felles takterrasse
- Mange romslige balkonger og vinterhager
- Mange leiligheter med ekstra WC-rom.
- Flotte toppleiligheter med store private terrasser

Gode planløsninger og kvalitet du vil sette pris på!

LØNNEGAARDEN BLIR ET SAMEIE MED TIL SAMMEN 45 SELVEIERLEILIGHETER

Vi tilbyr 2-, 3- og 4-roms leiligheter fra 44 og opp til 144 m² med flere praktiske planløsninger.

Vi tilbyr blant annet noen unike toppleiligheter og mange uisolerte, delvis innglassede balkonger. Innglassing av balkonger er iht. til krav og forskrifter, og øvrige balkonger kan leveres innglasset som tilvalg.

Bygget er på 8 plan, inkludert det felles parkeringsanlegget i underetasjen.

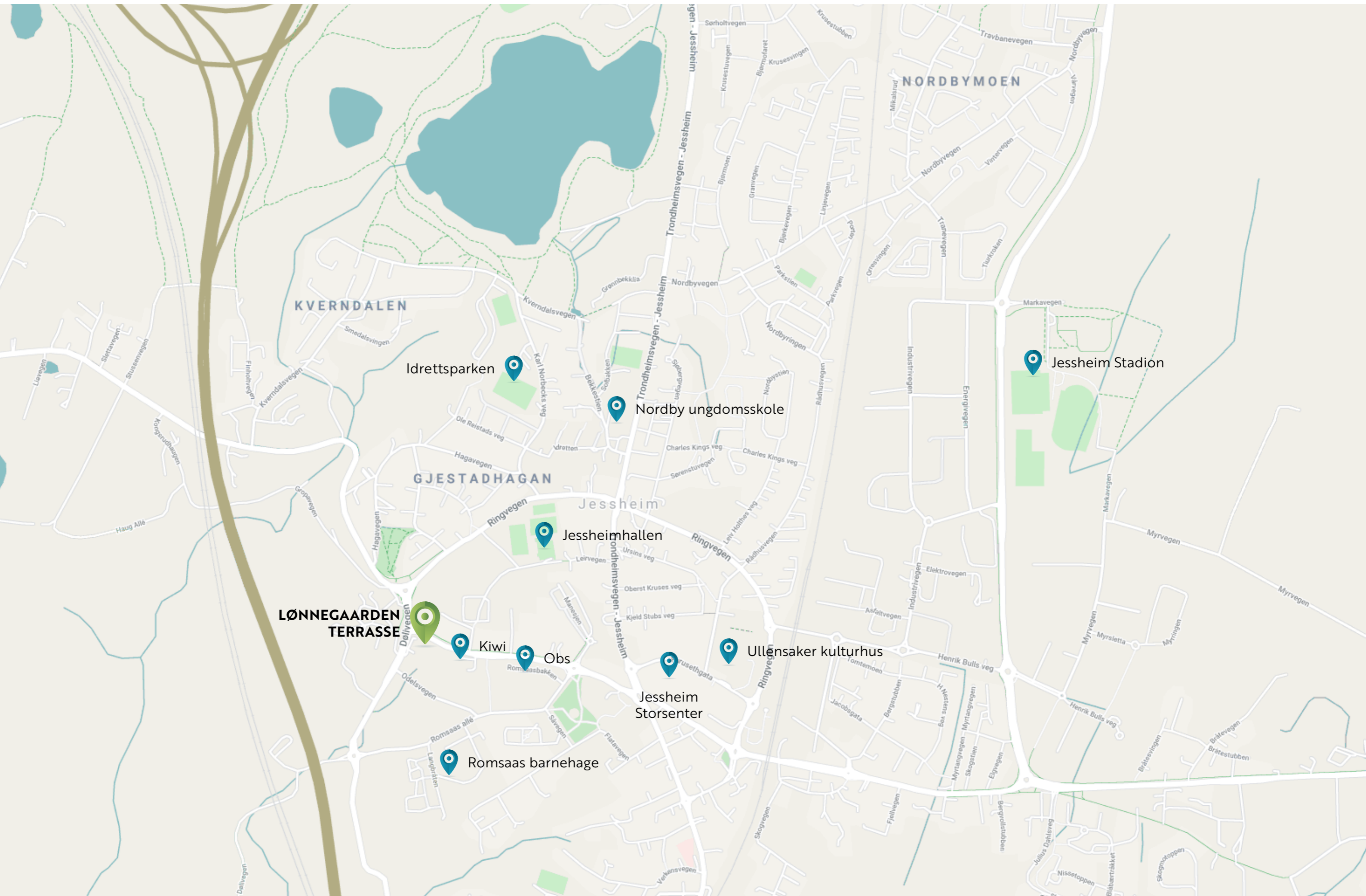
Leilighetene har gjennomtenkte og praktiske planløsninger. Vi har lagt vekt på at balkonger skal være store nok og ha riktig utsiktswinkel. Store vindusflater i stue kombinert med glassfelt i rekkverk

på balkonger vil forsterke utsikten fra leilighetene, samt gi gode innvendige lysforhold.

De som ønsker integrerte hvitevarer får muligheten til å bestille kjente merkevarer ferdig montert, mot tillegg i prisen. Hvitevarer bestilles gjennom selgers valgte leverandør. Se vår innredningsguide lenger bak i prospektet.

Til alle leilighetene medfølger det en sportsbod på 2,5 - 5 kvadratmeter, avhengig av leilighetstype.

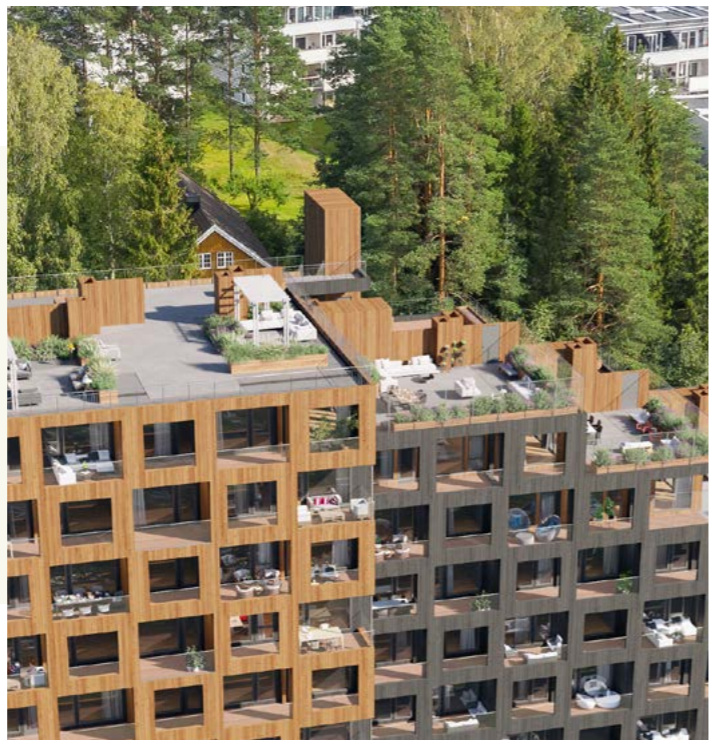
Du kan kjøpe ekstra parkeringsplass i det felles garasjeanlegget, samt benytte deg av kollektivtilbudet eller den innvendige sykkelparkeringen. NB – begrenset antall.







UTENDØRS | Bildene er illustrasjoner, avvik vil forekomme



FELLESOMRÅDE I FØRSTE ETASJE | Bildene er en illustrasjoner, avvik vil forekomme

UTOMHUS

Utomhusarealer opparbeides iht. kommunens krav og retningslinjer. Leveres med noe beplantning og gangbaner i betong/asfalt eller betongheller. Plen leveres som ferdigplen ved innganger og nære fellesområder. Drivhus Oasen junior eller tilsvarende tenkes levert. Utomhusplaner og illustrasjoner er kun veiledende, og er ment for å danne et inntrykk av arealene. På illustrasjoner vises fullt utvokste trær, men ved ferdigstilling leveres trærne som unge og nyplantede.

Lønnegården ligger på Jessheim. Hovedinngangen er fra Gardermovengen 36, og med bil kjører man inn fra Odelsvegen.

SAMEIE

Boligprosjektet Lønnegården 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.



KVALITET HELE VEIEN

I en oppjaget hverdag trenger vi alle en plass hvor vi kan finne roen.

Lønnegaarden er et slikt sted. Noen få minutters gangavstand fra Jessheim sentrum får du leilighet med storslagen utsikt.

Årstidene vil variere og begeistre deg hver dag.

I tillegg slipper du å tenke på vedlikehold, snømåking og hagestell.

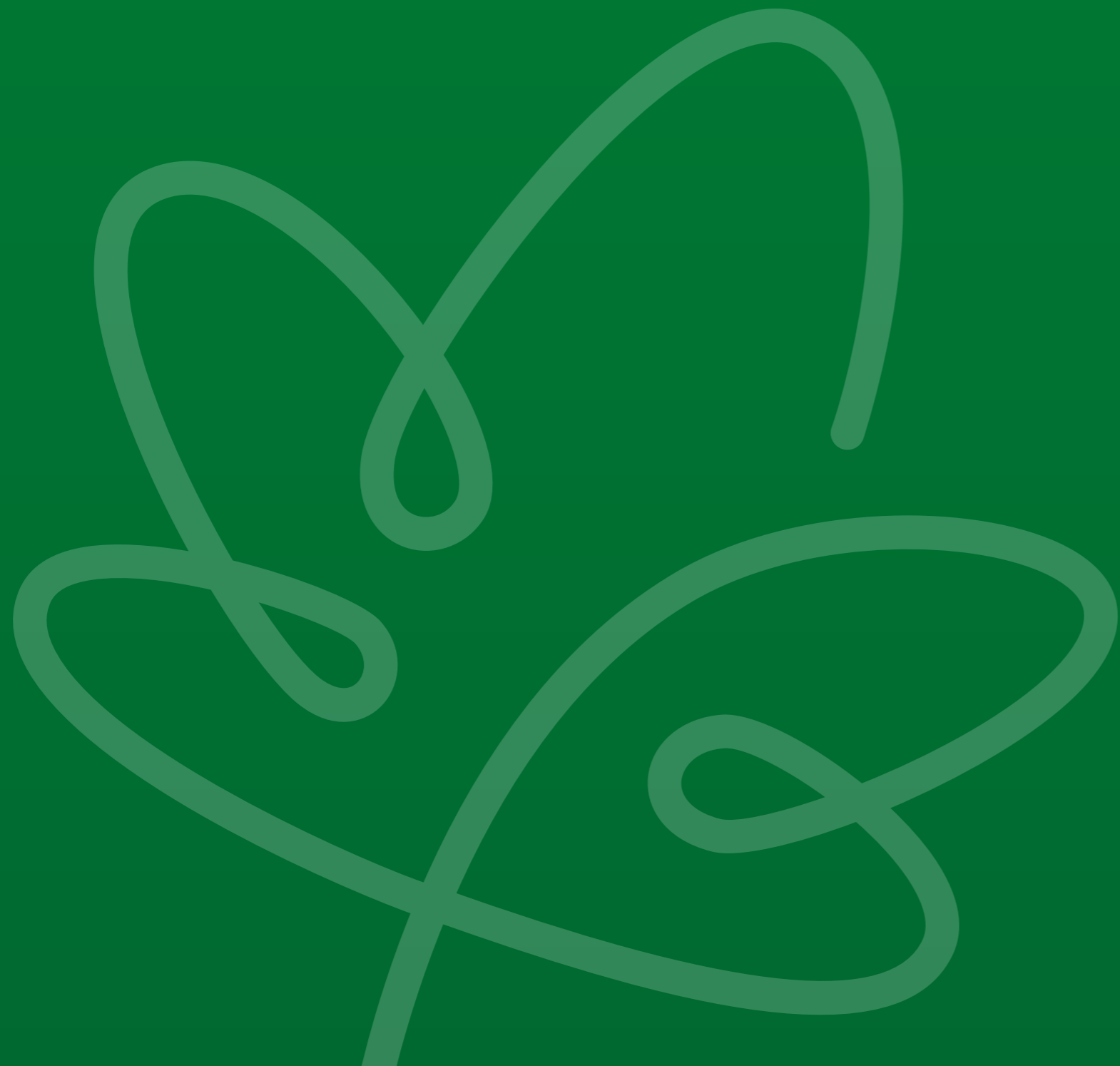
Turterrenget nær boligene er lett tilgjengelig.

Det populære utfartsstedet Nordbytjernet med brygger og badeplass ligger kun et kvarters spasertur unna.



**Vi tilbyr flotte selveierleiligheter
for de kvalitetsbevisste**

STUE | LEILIGHET 506 | Bildet er en illustrasjon, avvik vil forekomme



LEILIGHETENE

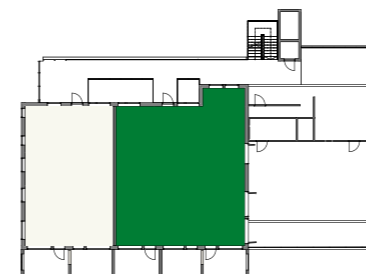


LEILIGHET 701 - FIREROMS TOPPLEILIGHET

BRA: **144,3 m²**
 P-rom: **132,4 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset + 8,7 innglasset**
 Terrasse: **106,1 m²**
 Etasje: **7**



Plantegning er ikke i skala



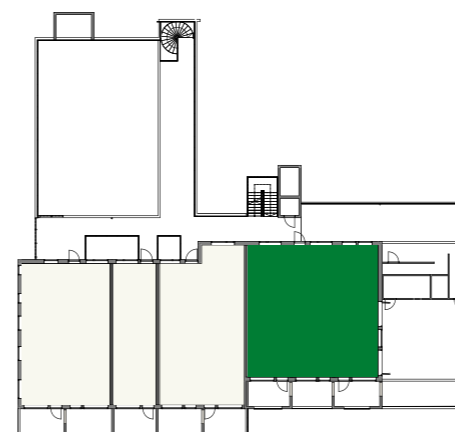


LEILIGHET 601 - TREROMS TOPPLEILIGHET M/DISPONIBELT ROM

BRA: **129,4 m²**
 P-rom: **119,9 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 16,7 m² delvis innglasset**
 Terrasse: **68,5 m²**
 Etasje: **6**



Plantegning er ikke i skala

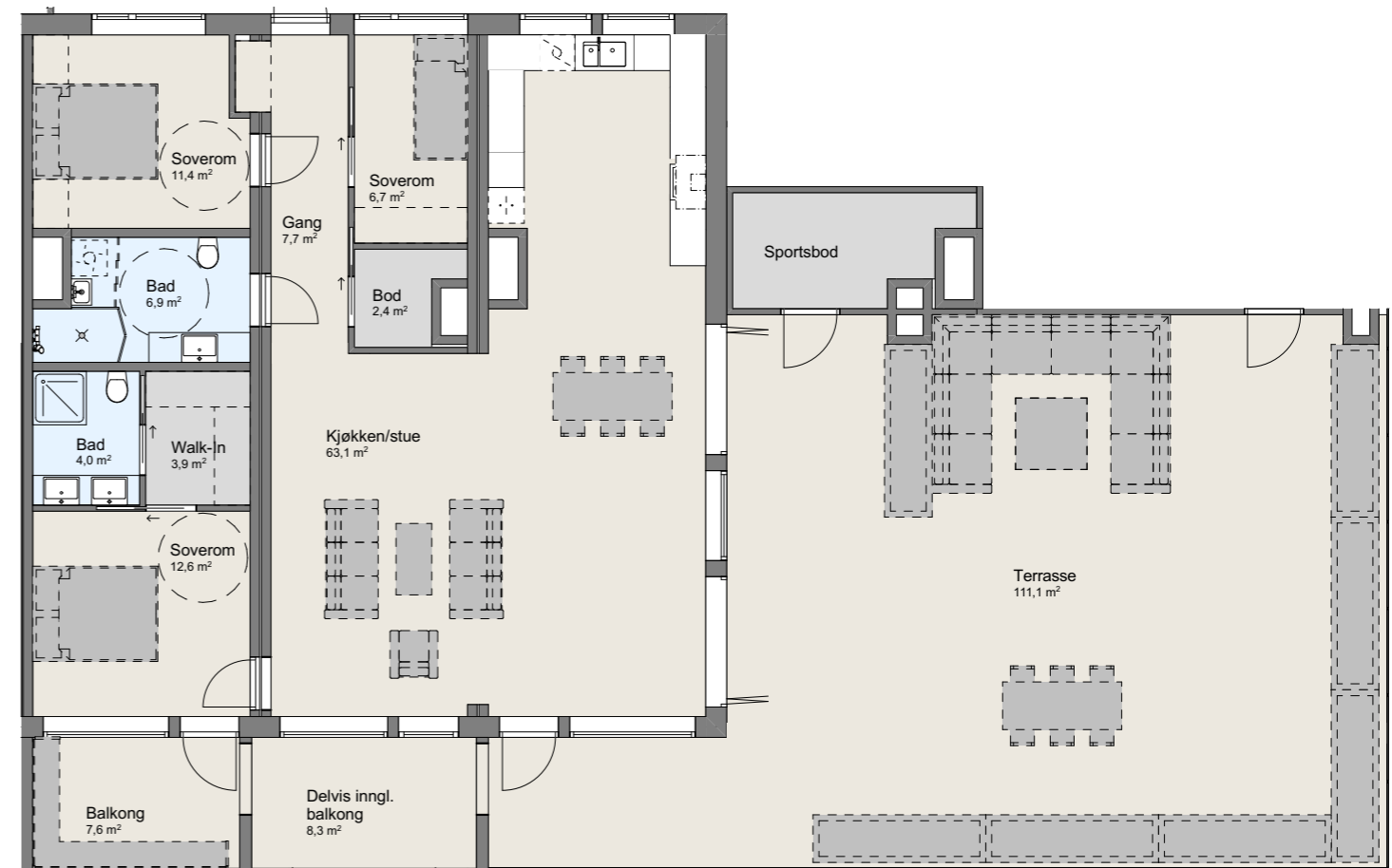




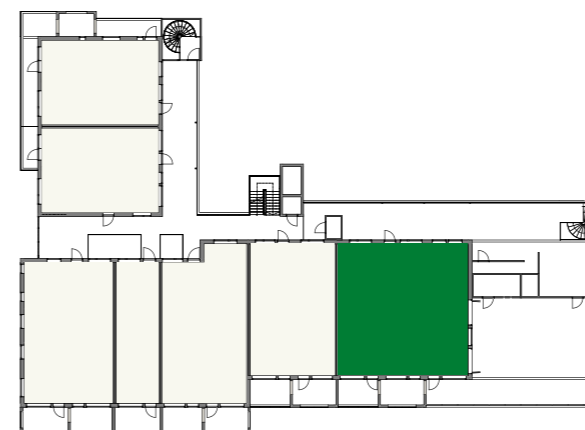
STUE I LEILIGHET 501 | Bildet er en illustrasjon, avvik vil forekomme

LEILIGHET 501 - FIREROMS TOPPLEILIGHET

BRA: **129,4 m²**
 P-rom: **119,9 m²**
 Balkong: **8,3 m² + 7,6 m² delvis innglasset**
 Terrasse: **111,1 m²**
 Etasje: **5**

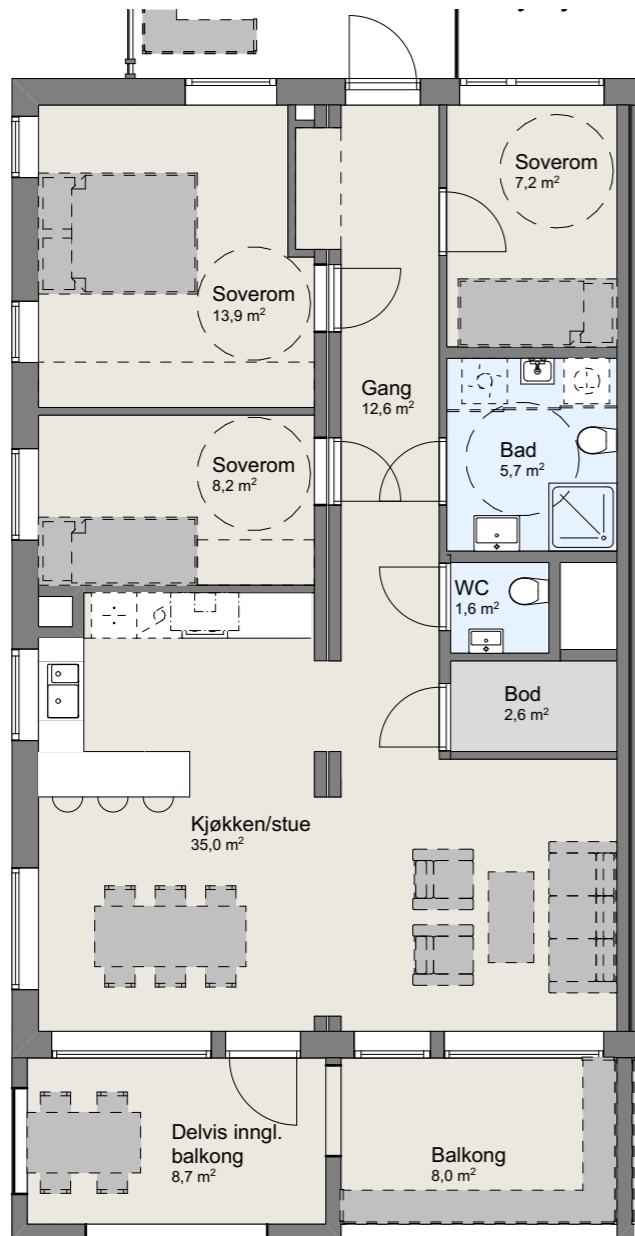


Plantegning er ikke i skala



LEILIGHET 702 - FIREROMS

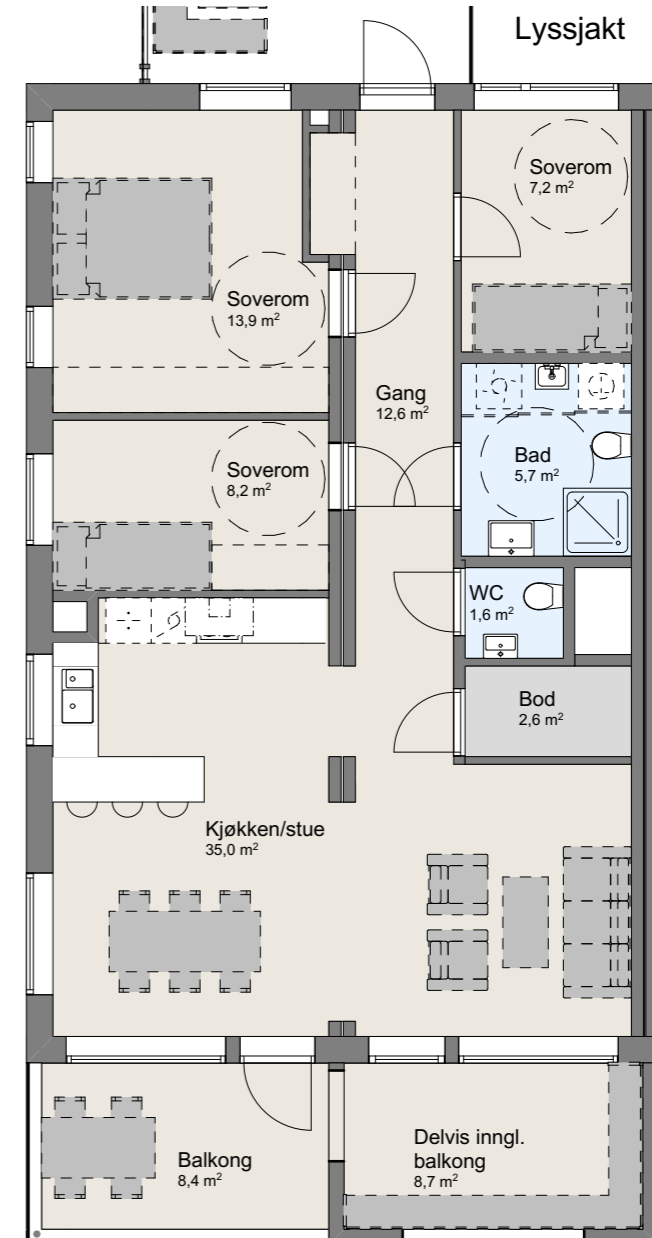
BRA: **93,7 m²**
 P-rom: **90,4 m²**
 Balkong: **8,0 m² + 8,7 m² delvis innglasset**
 Etasje: **7**



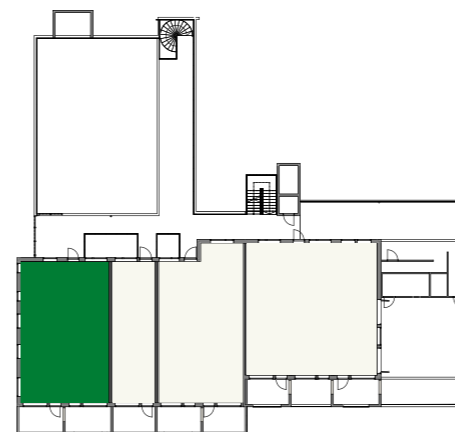
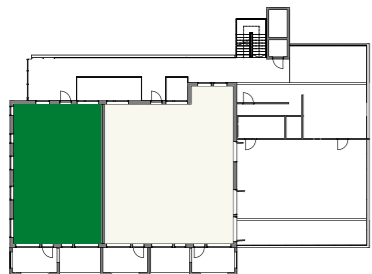
Skala 1:100

LEILIGHET 604 - FIREROMS

BRA: **93,7 m²**
 P-rom: **90,4 m²**
 Balkong: **8,4 m² + 8,7 m² delvis innglasset**
 Etasje: **6**



Skala 1:100

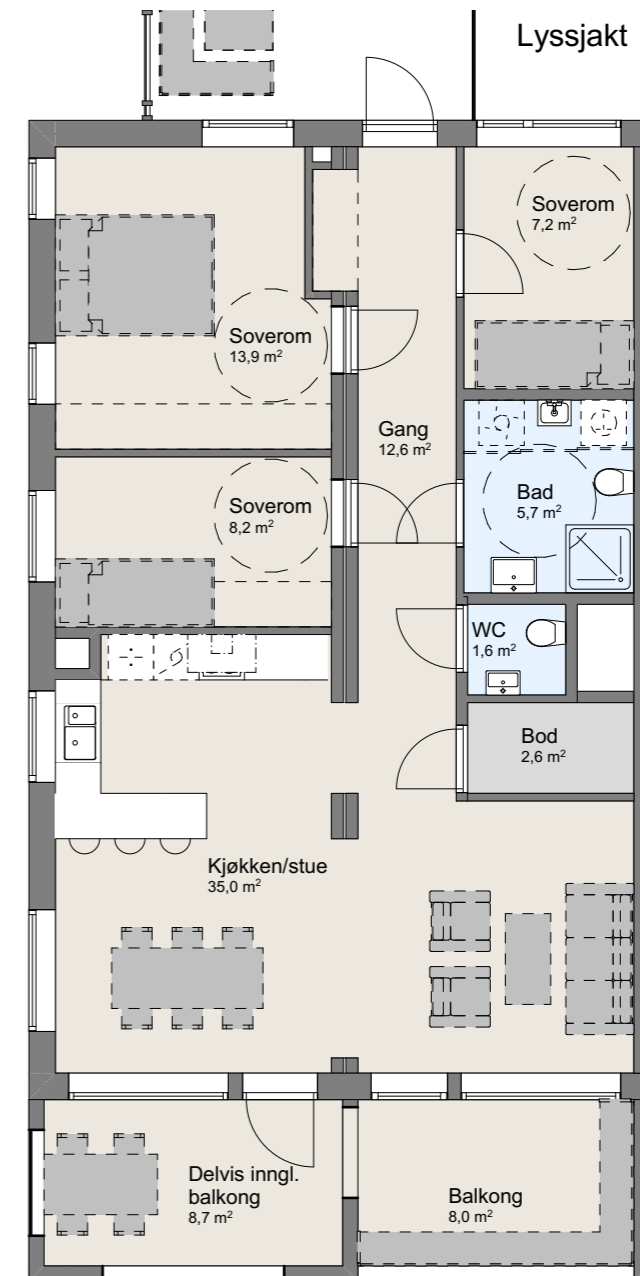




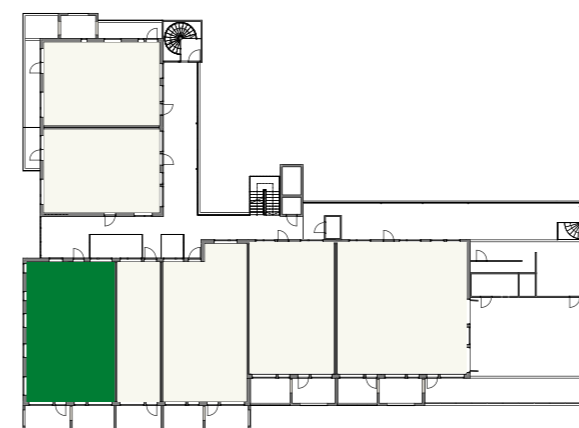
BAD I LEILIGHET 505 | Bildet er en illustrasjon, avvik vil forekomme

LEILIGHET 505 - FIREROMS

BRA: **93,7 m²**
 P-rom: **90,4 m²**
 Balkong: **8,0 m² + 8,7 m² delvis innglasset**
 Etasje: **5**



Skala 1:100

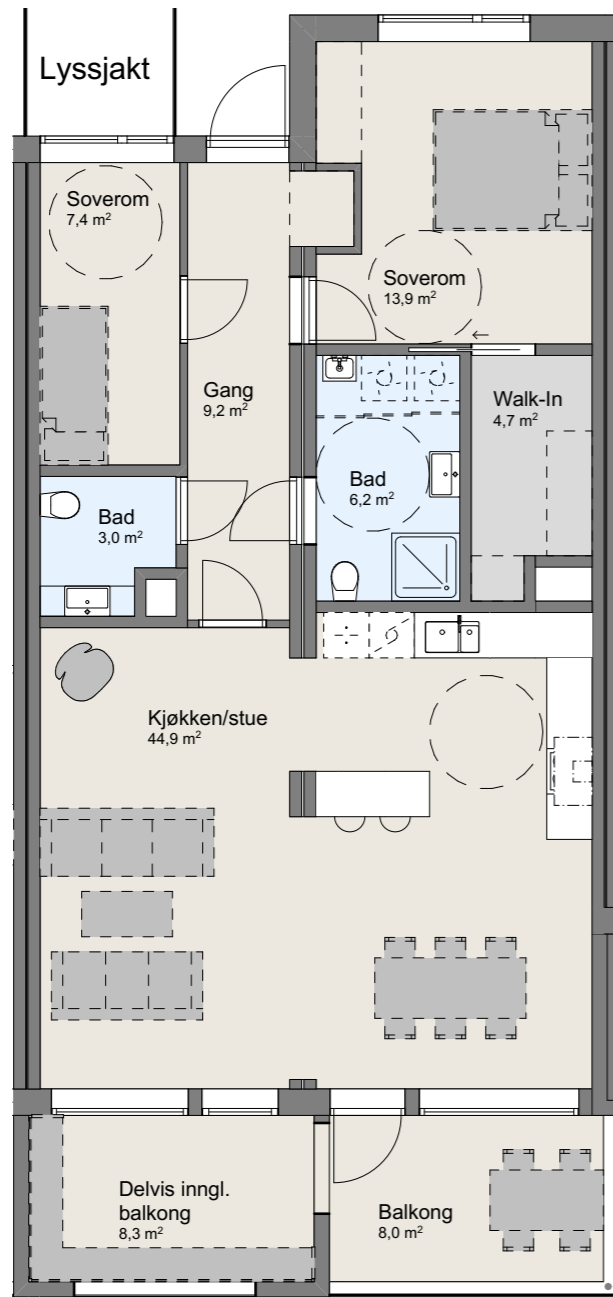


TRE ROMS LEILIGHETER

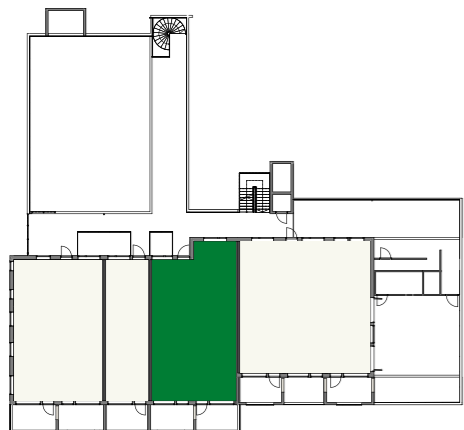


LEILIGHET 602 - TREROMS

BRA: **95,3 m²**
 P-rom: **89,5 m²**
 Balkong: **8,0 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **6**

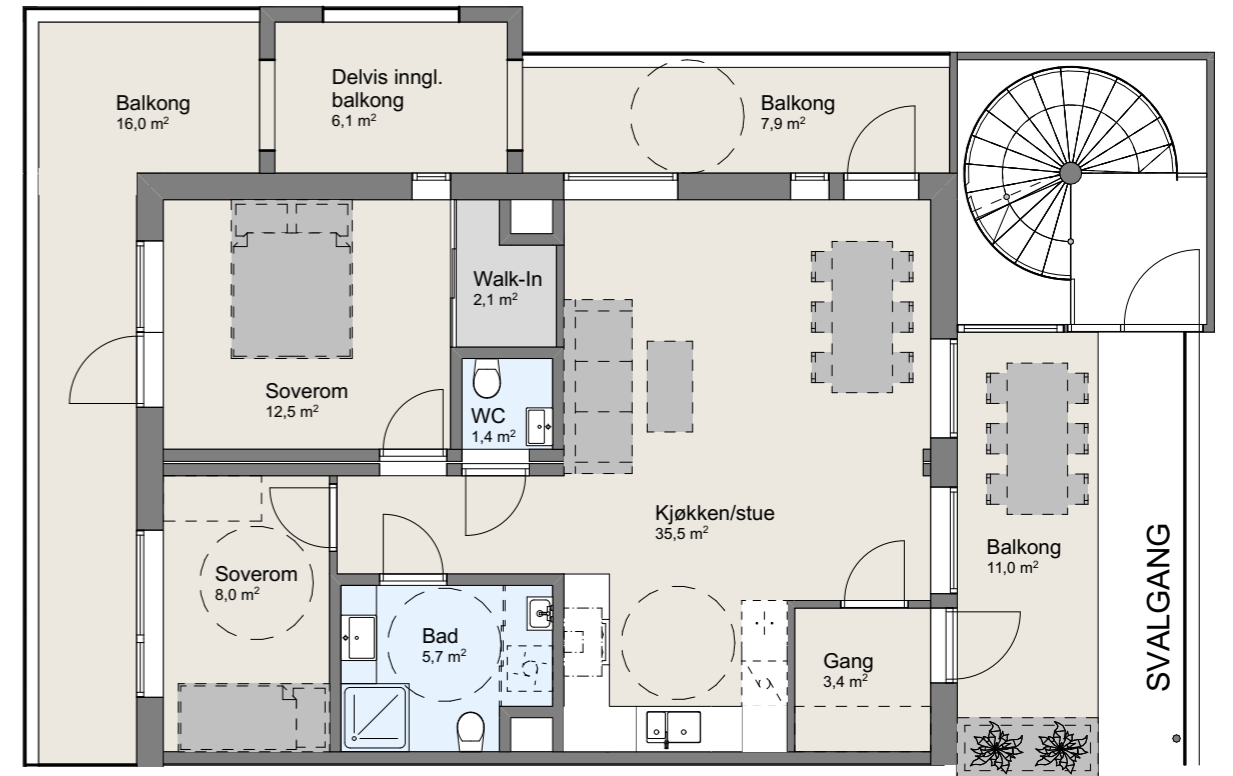


Skala 1:100

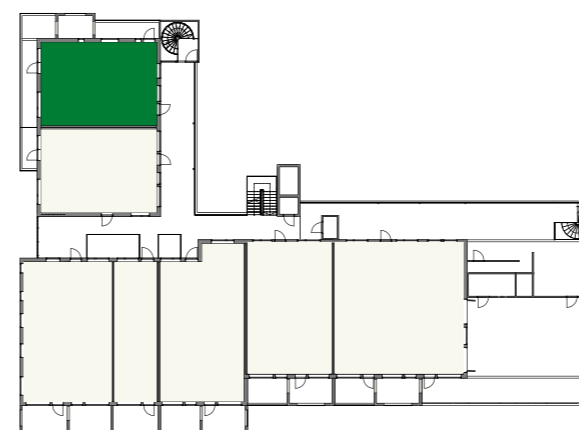


LEILIGHET 507 - TREROMS

BRA: **74,1 m²**
 P-rom: **71,5 m²**
 Balkong: **34,9 m² + 6,1 m² delvis innglasset**
 Etasje: **5**

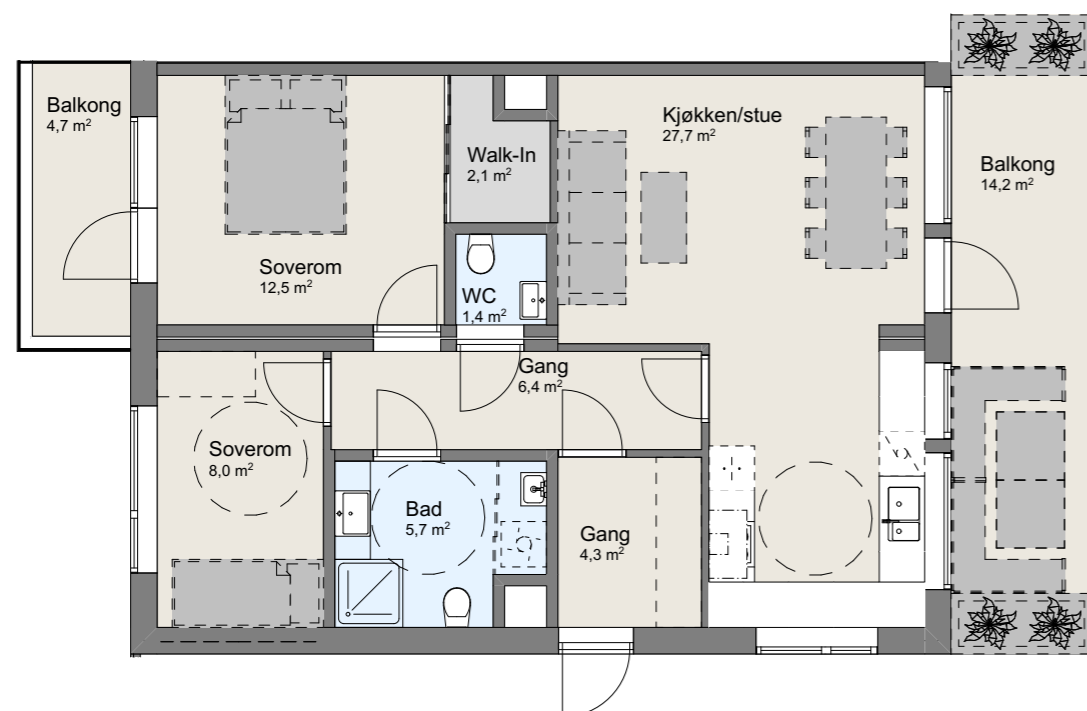


Skala 1:100

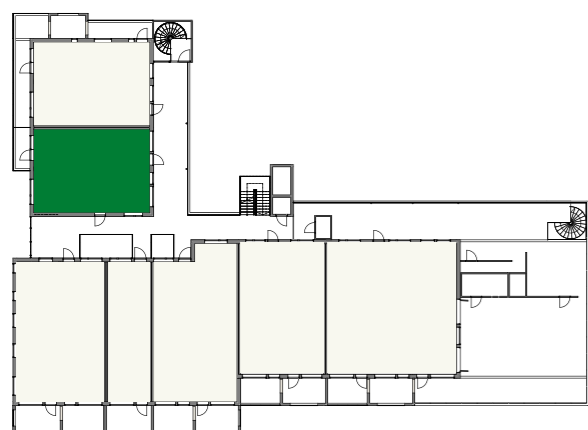


LEILIGHET 506 - TREROMS

BRA: **74,1 m²**
 P-rom: **71,5 m²**
 Balkong: **18,9 m²**
 Etasje: **5**

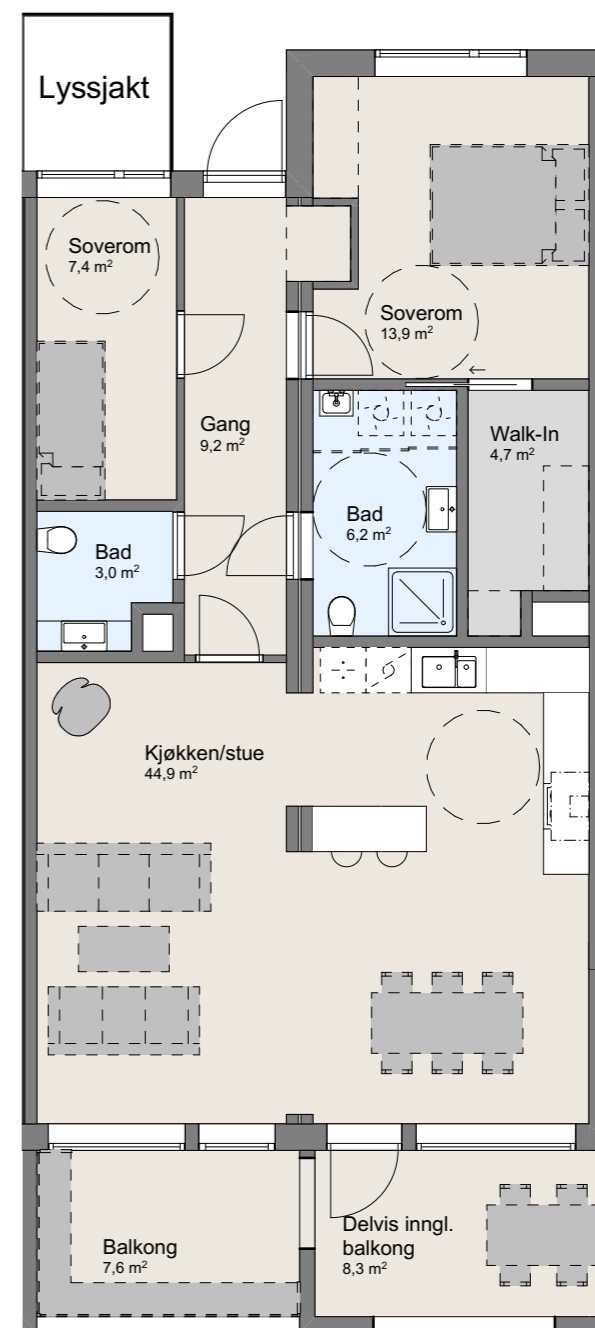


Skala 1:100

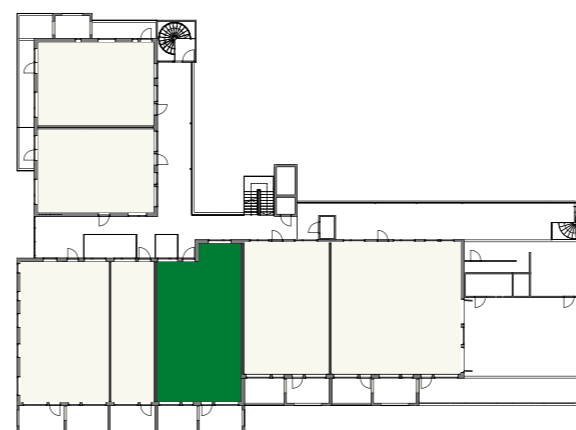


LEILIGHET 503 - TREROMS

BRA: **95,3 m²**
 P-rom: **89,5 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **5**

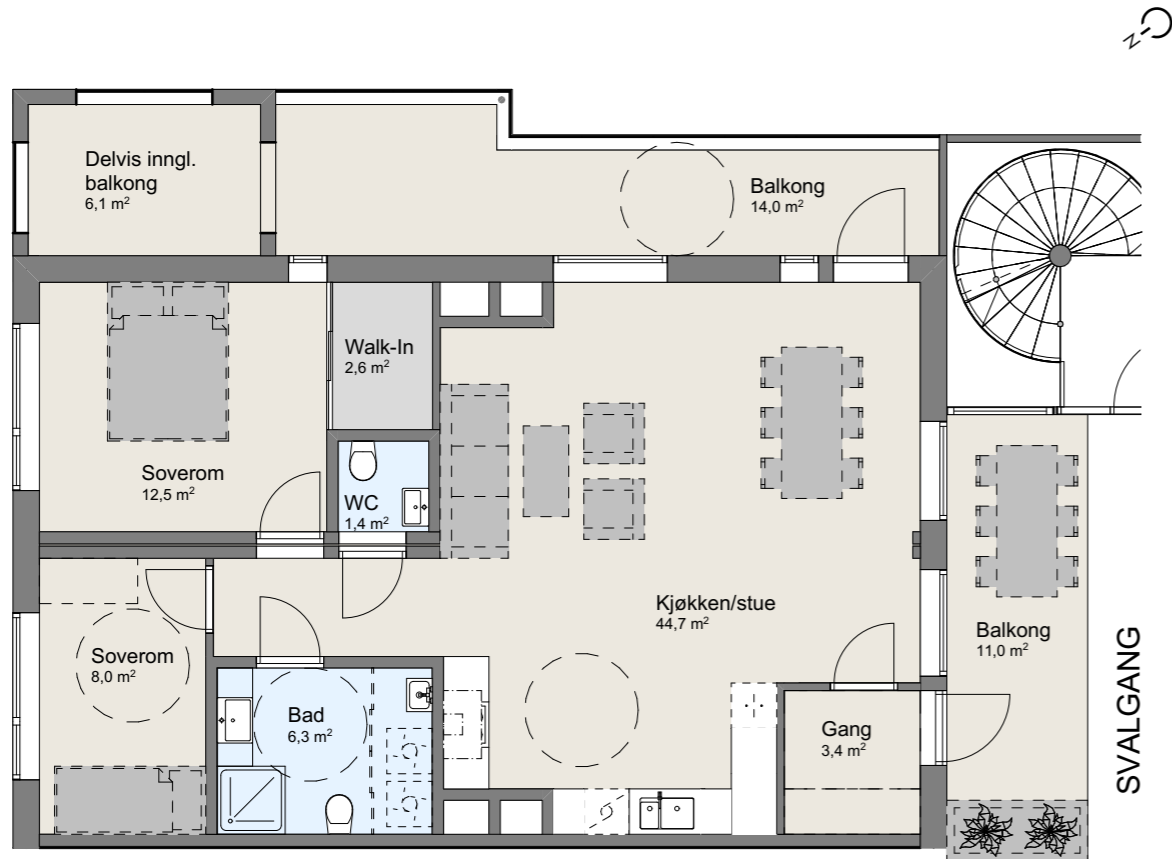


Skala 1:100

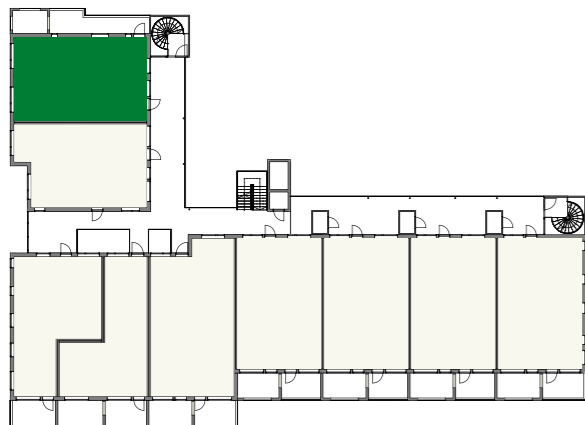


LEILIGHET 409 - TREROMS

BRA: **85,5 m²**
 P-rom: **81,9 m²**
 Balkong: **25 m² + 6,1 m² delvis innglasset**
 Etasje: **4**



Skala 1:100

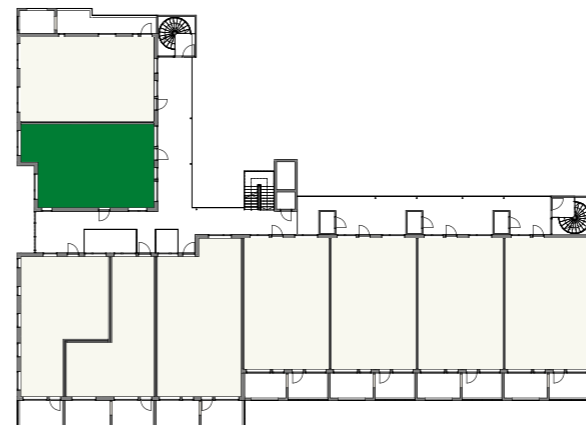


LEILIGHET 408 - TREROMS

BRA: **79,0 m²**
 P-rom: **75,9 m²**
 Balkong: **14,2 m²**
 Etasje: **4**



Skala 1:100



LEILIGHET 403 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
P-rom: **80,7 m²**
Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
Etasje: **4**



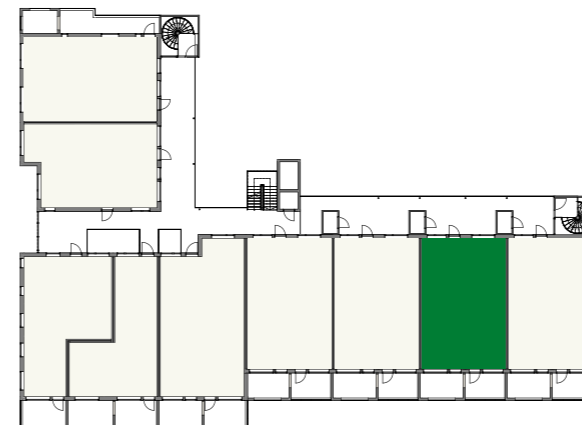
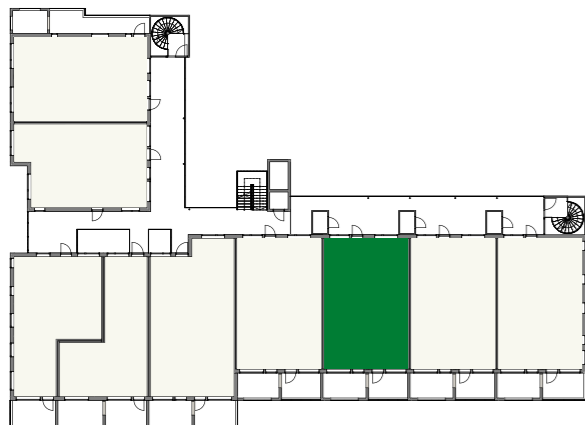
Skala 1:100

LEILIGHET 402 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
P-rom: **80,7 m²**
Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
Etasje: **4**



Skala 1:100

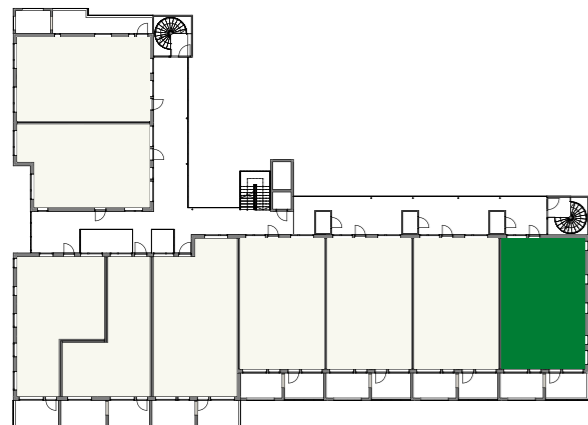


LEILIGHET 401 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **8,0 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **4**

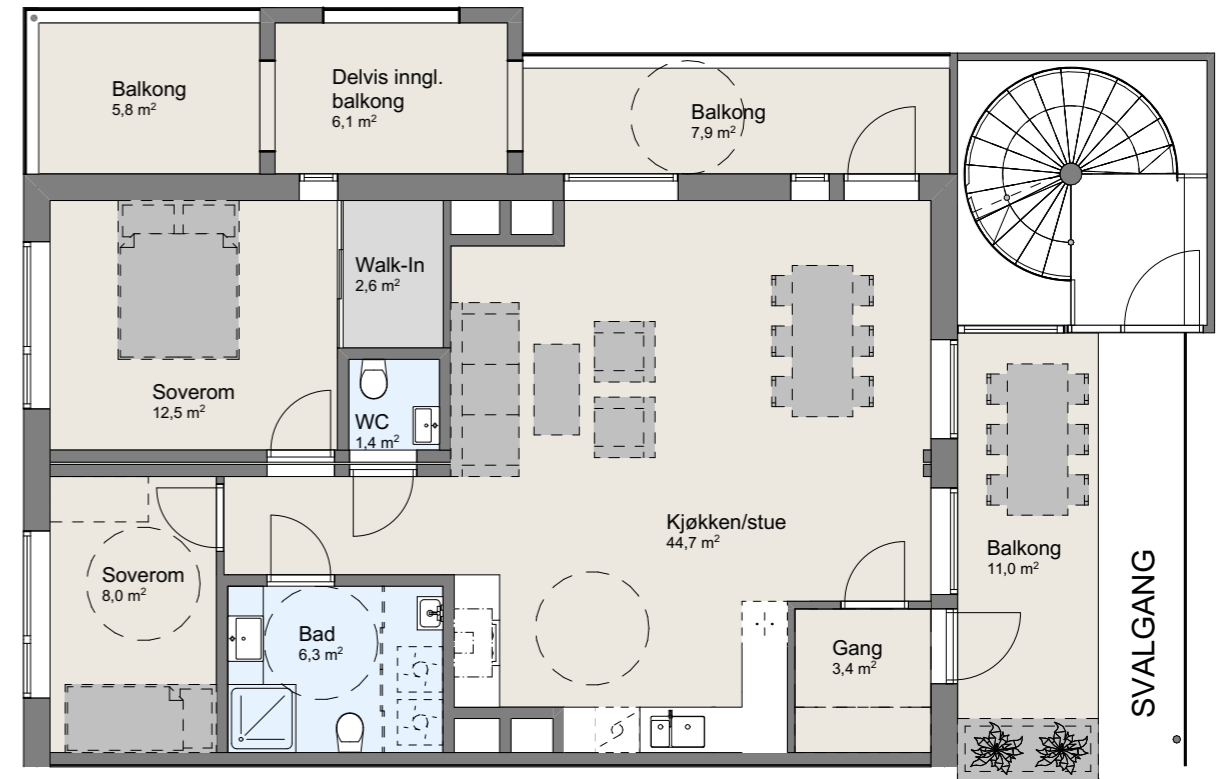


Skala 1:100

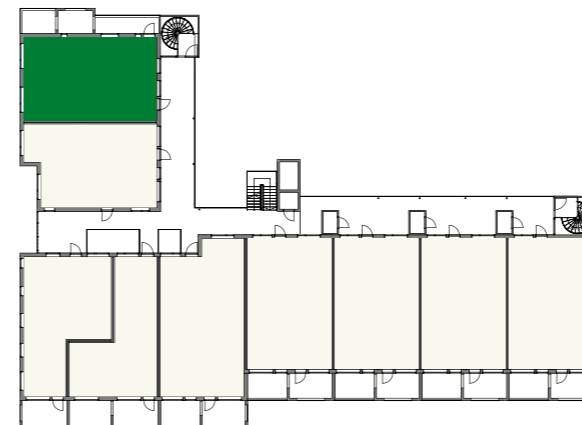


LEILIGHET 309 - TREROMS

BRA: **85,5 m²**
 P-rom: **81,9 m²**
 Balkong: **24,7 m² + 6,1 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**

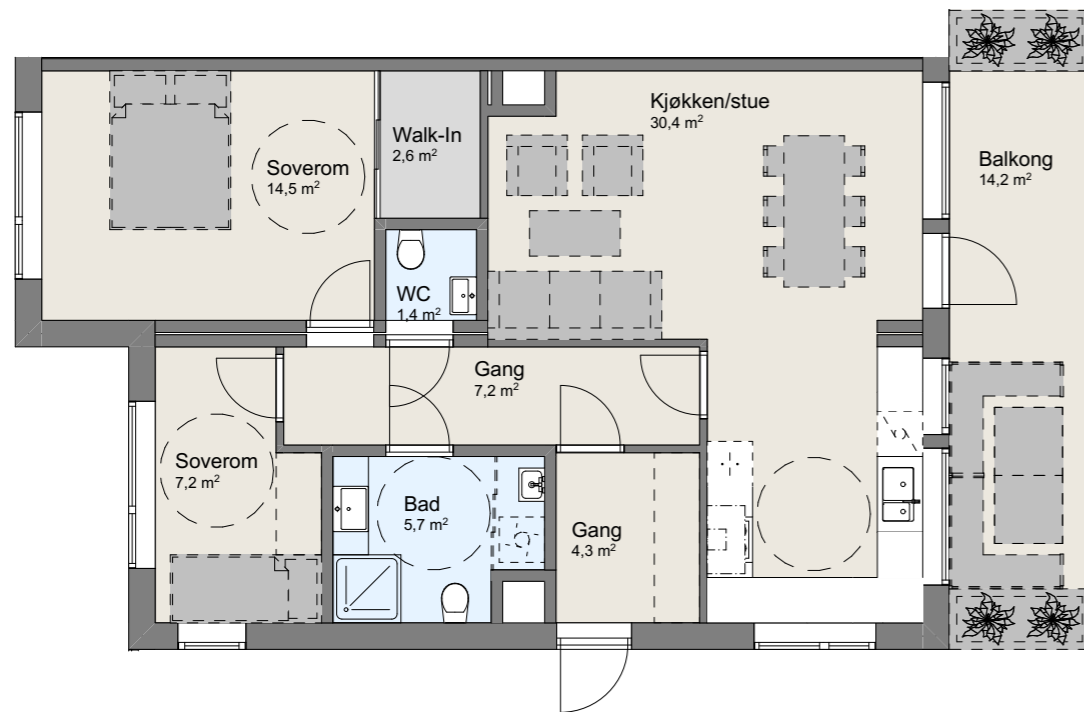


Skala 1:100

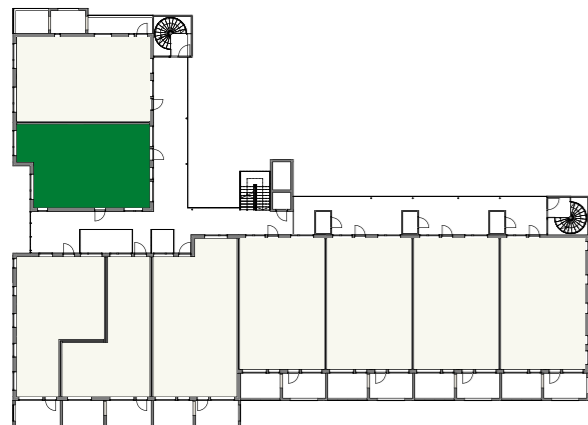


LEILIGHET 308 - TREROMS

BRA: **79,0 m²**
 P-rom: **75,9 m²**
 Balkong: **14,2**
 Etasje: **3**



Skala 1:100

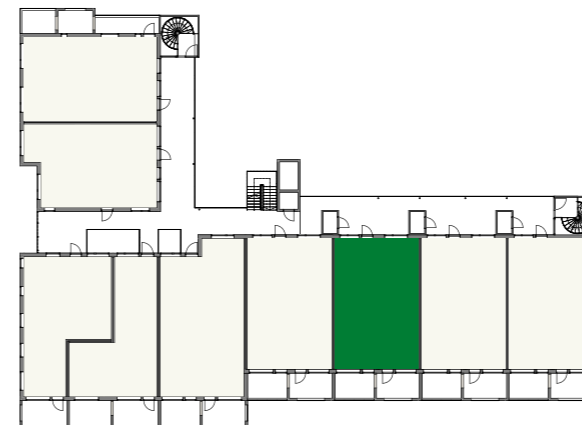


LEILIGHET 303 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**

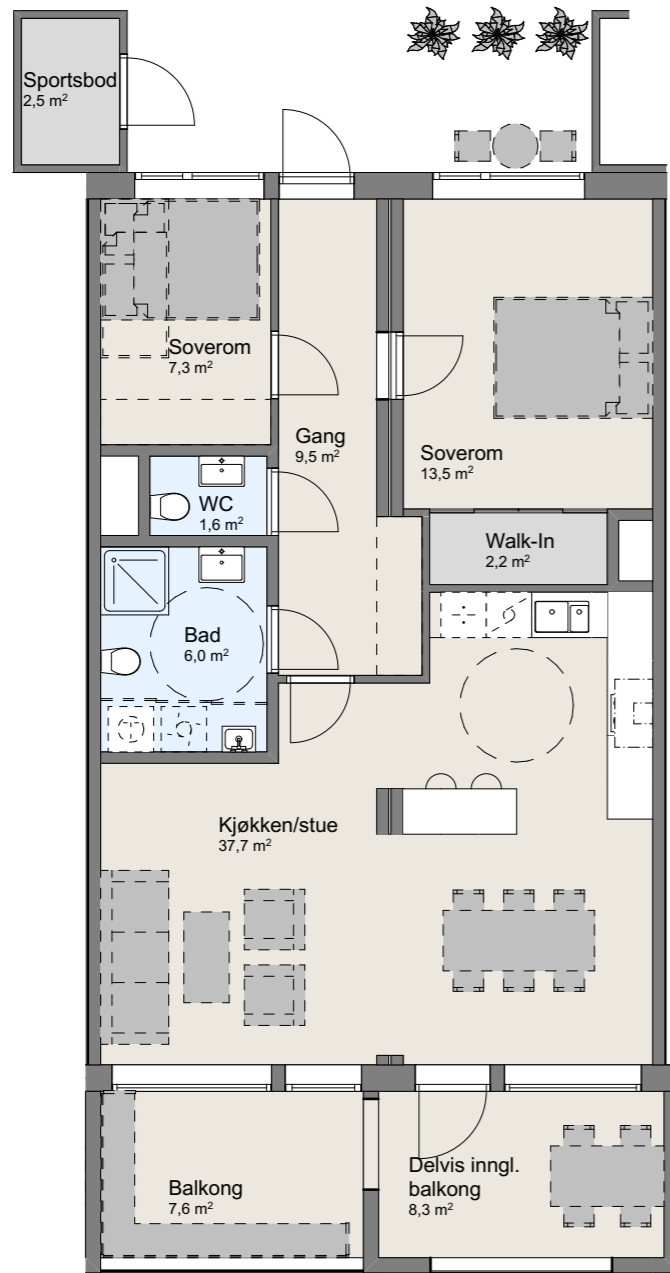


Skala 1:100

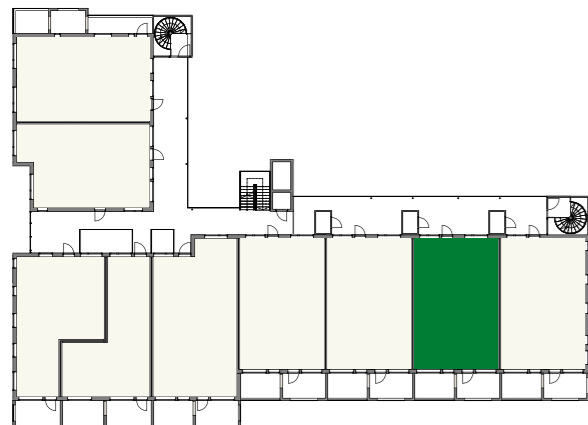


LEILIGHET 302 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**

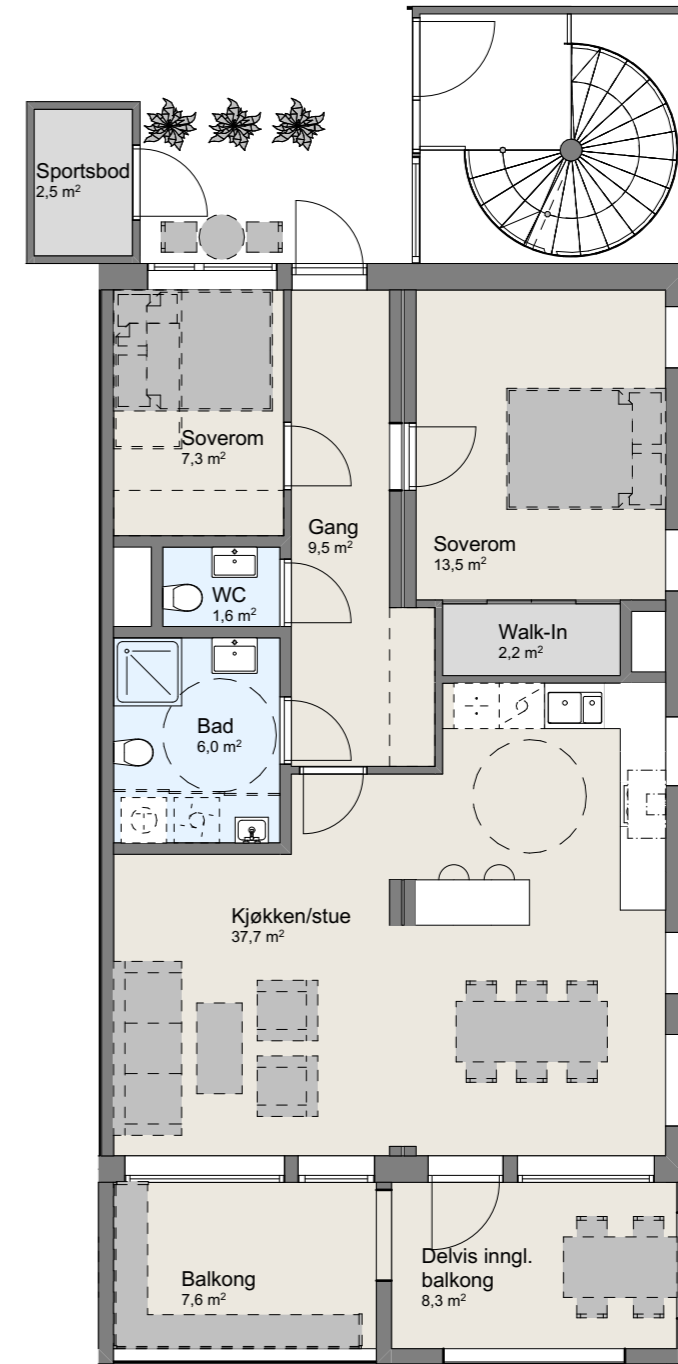


Skala 1:100

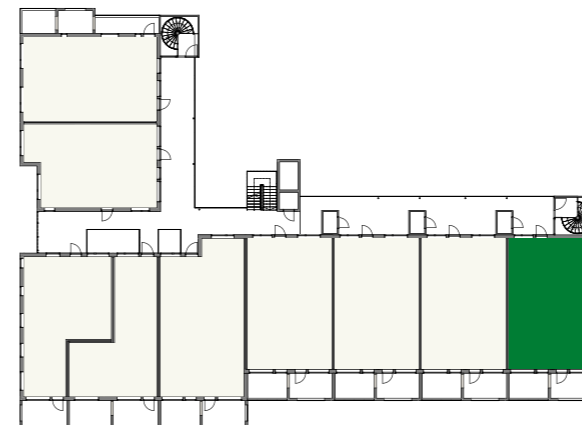


LEILIGHET 301 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**

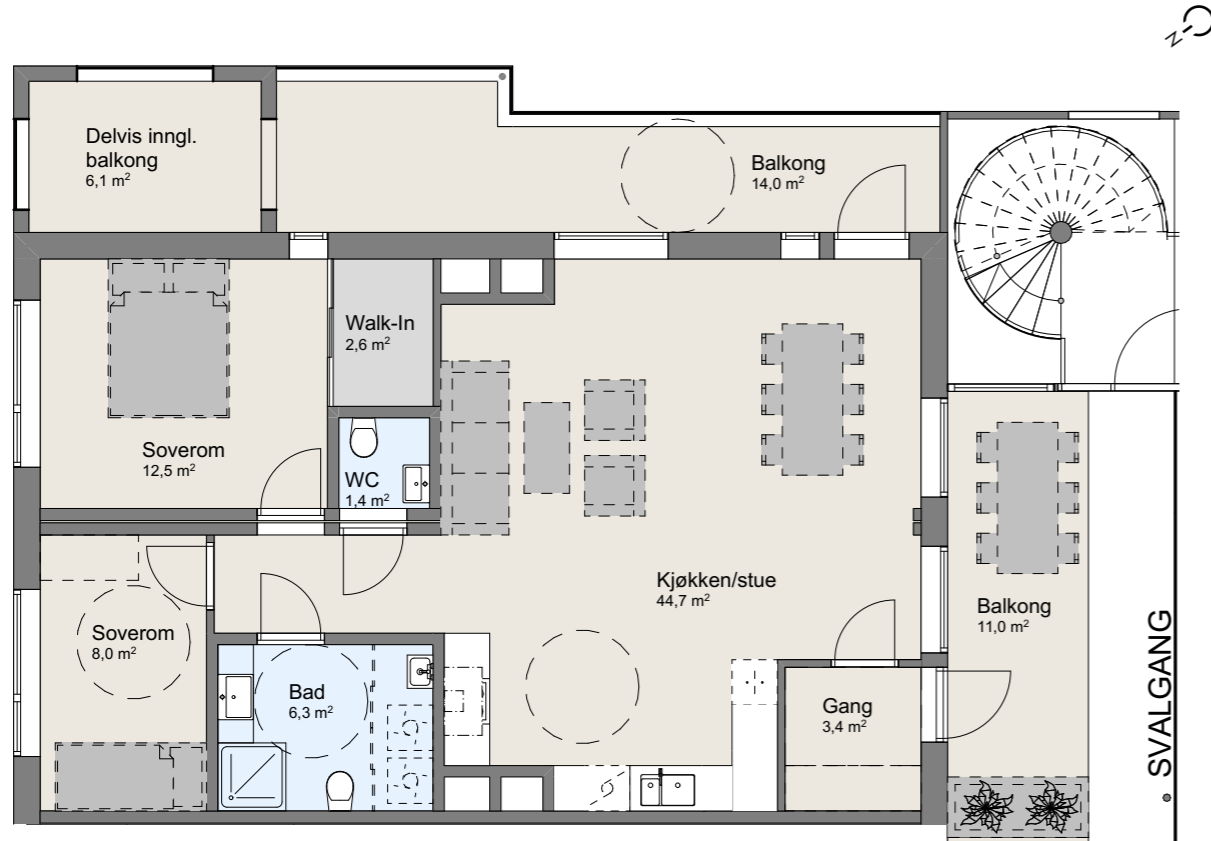


Skala 1:100

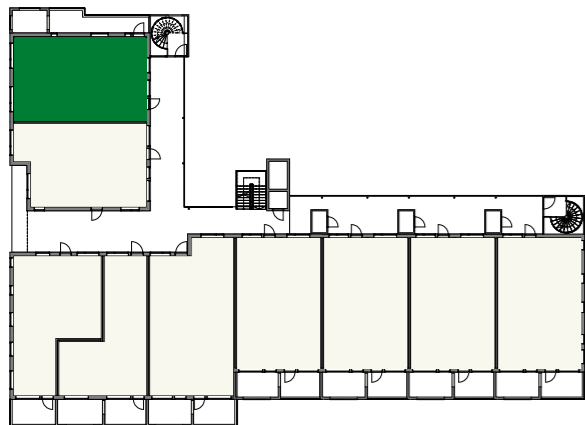


LEILIGHET 209 - TREROMS

BRA: **85,0 m²**
 P-rom: **81,9 m²**
 Balkong: **25,0 m² + 6,1 m² delvis innglasset**
 Etasje: **2**

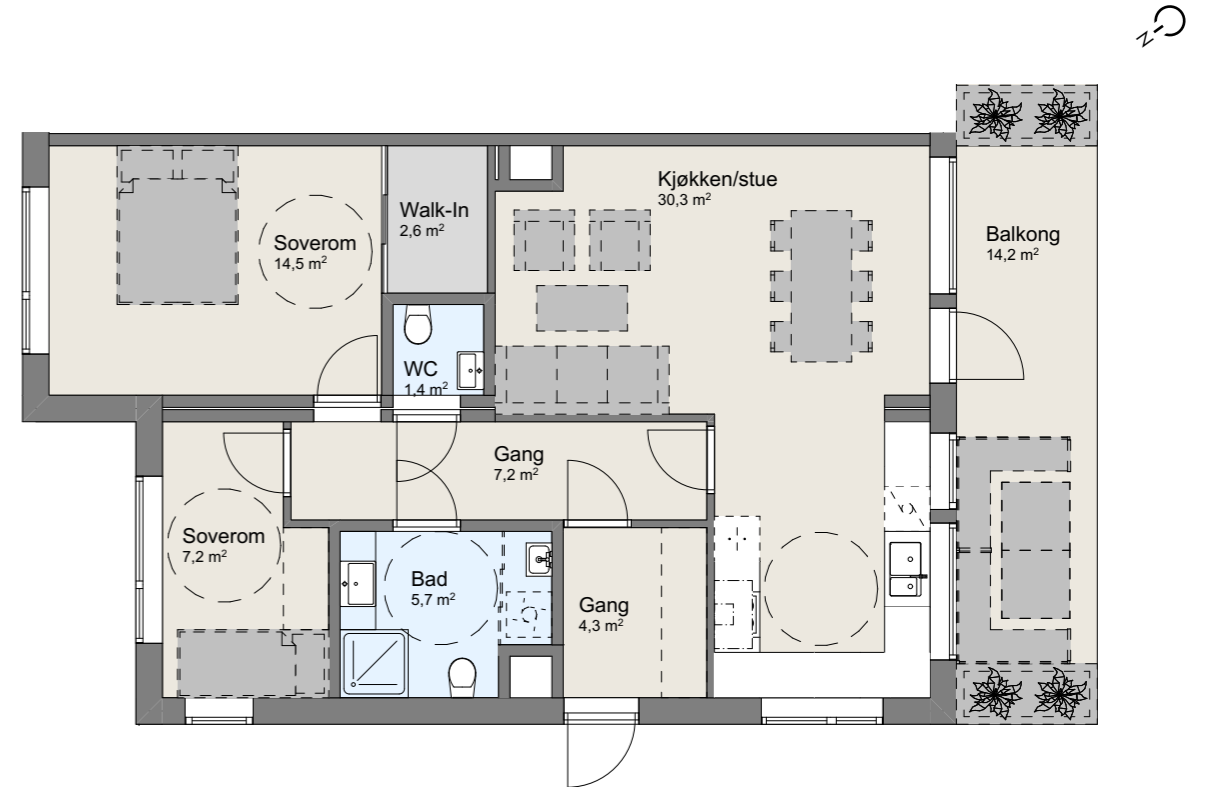


Skala 1:100

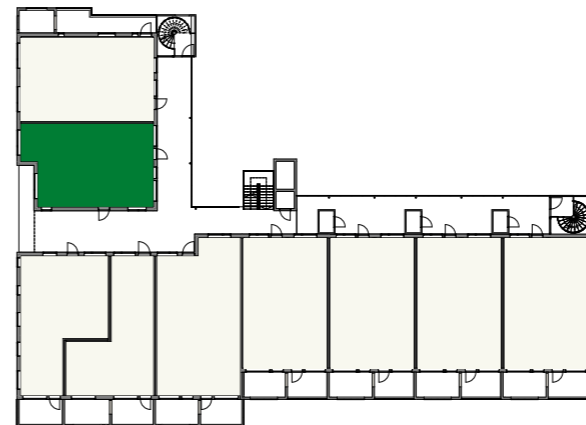


LEILIGHET 208 - TREROMS

BRA: **79,0 m²**
 P-rom: **75,9 m²**
 Balkong: **14,2 m²**
 Etasje: **2**

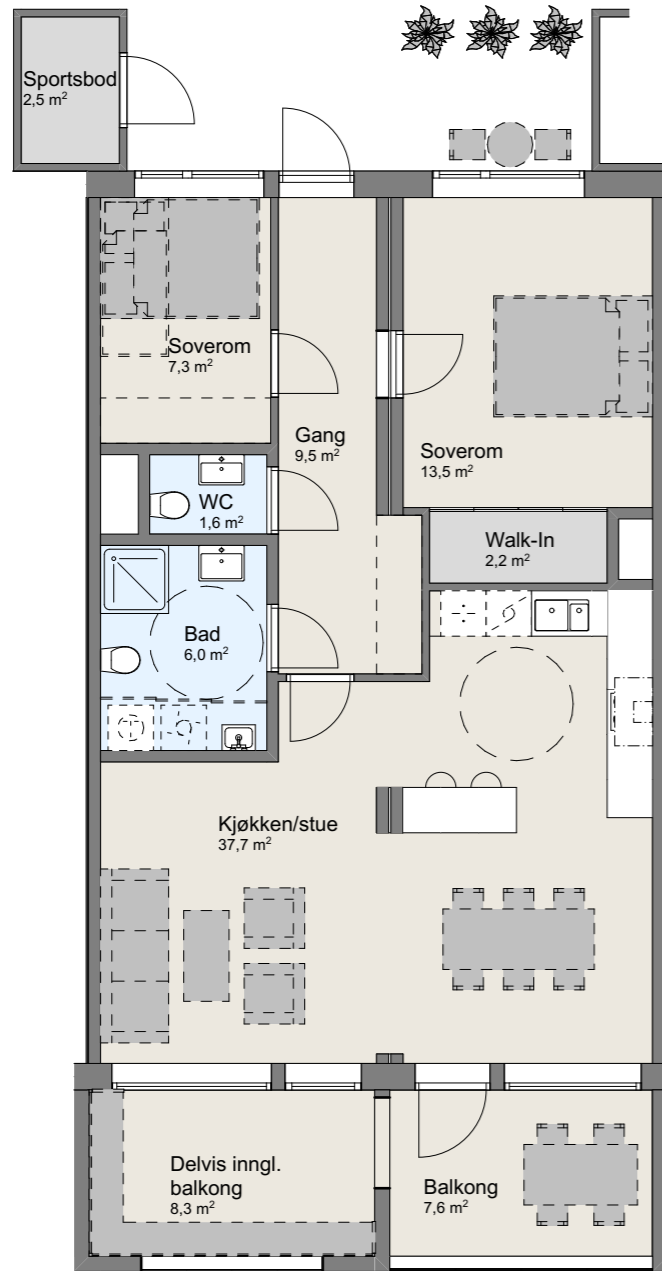


Skala 1:100

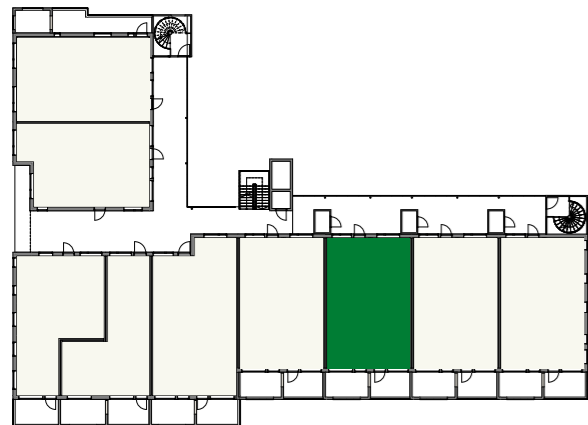


LEILIGHET 203 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **2**



Skala 1:100

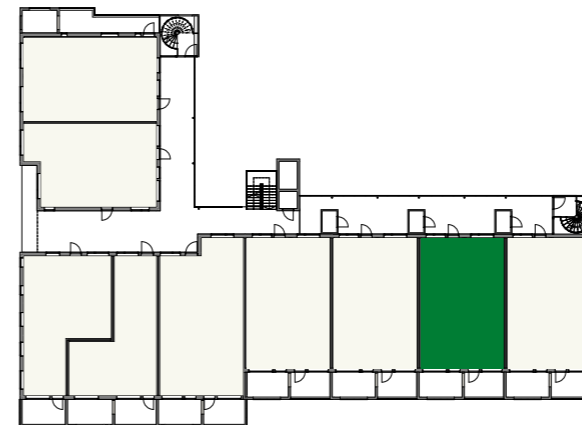


LEILIGHET 202 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **2**

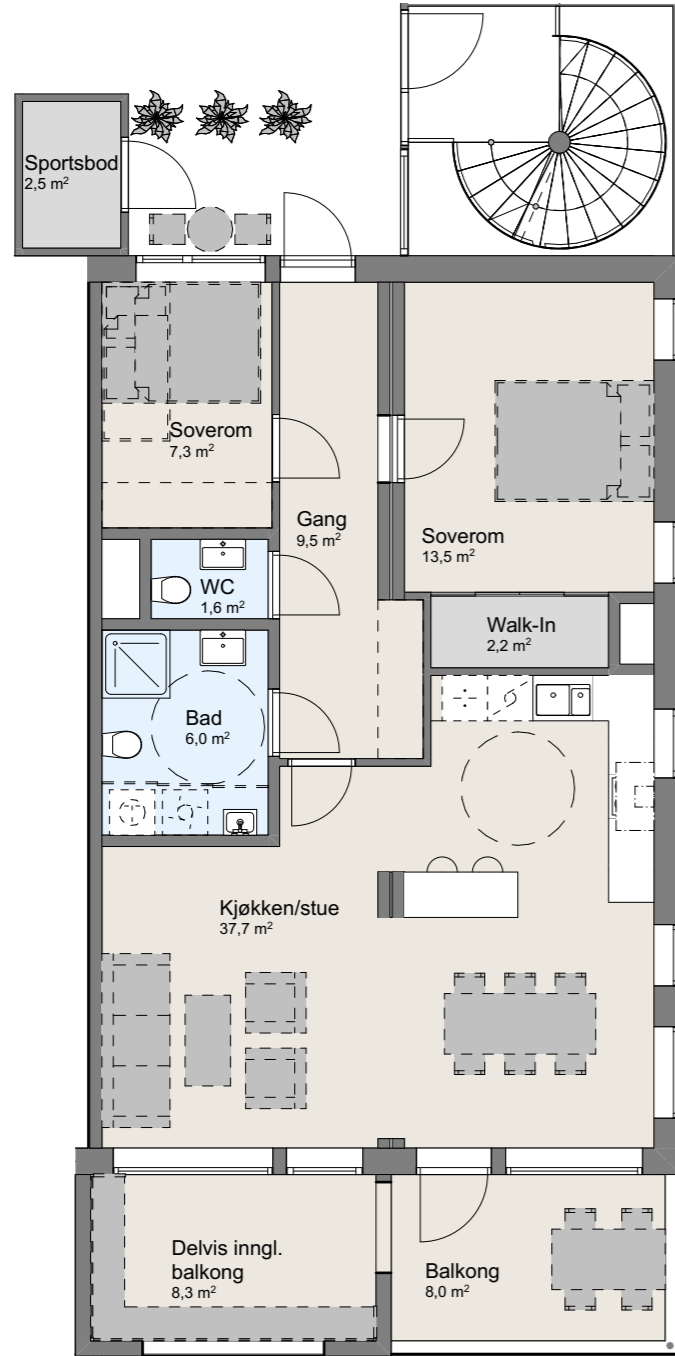


Skala 1:100

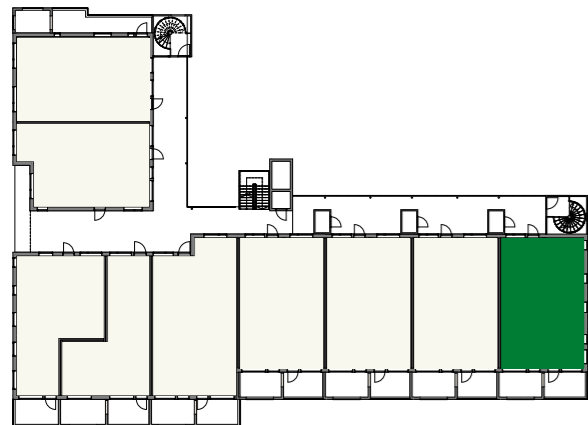


LEILIGHET 201 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **8,3 m² + 8,0 m² delvis innglasset**
 Etasje: **2**



Skala 1:100

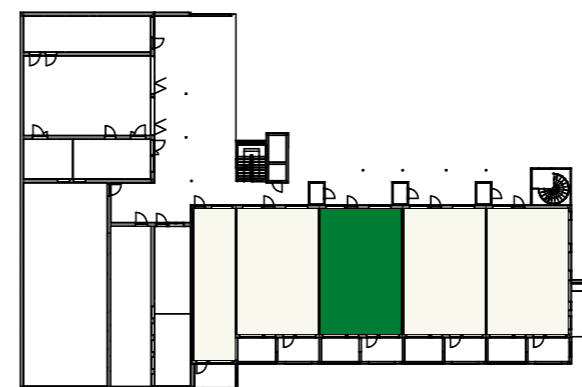


LEILIGHET 103 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **1**

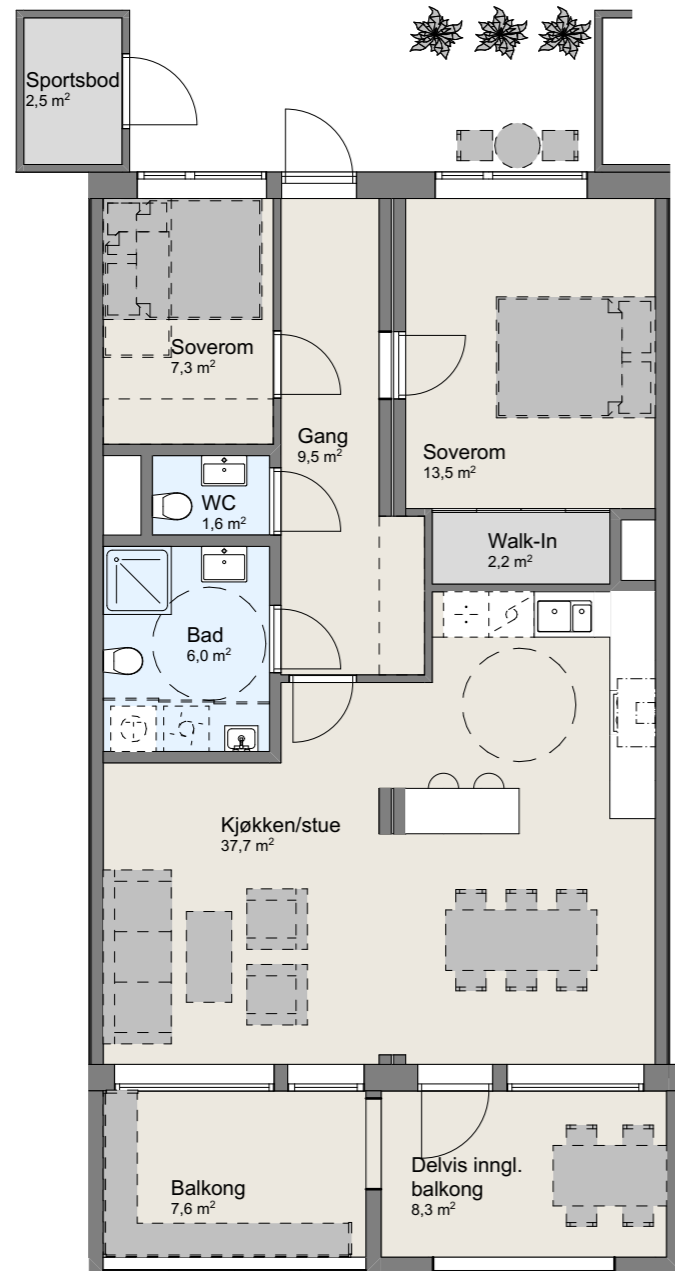


Skala 1:100

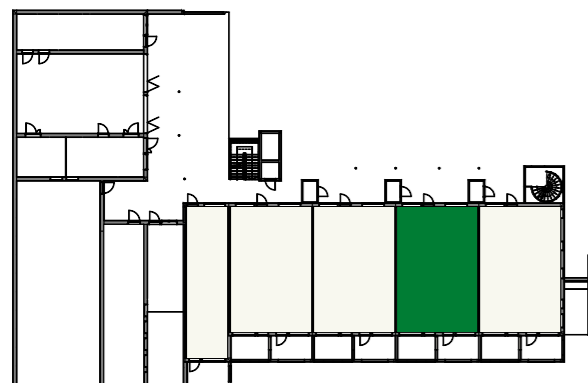


LEILIGHET 102 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **1**

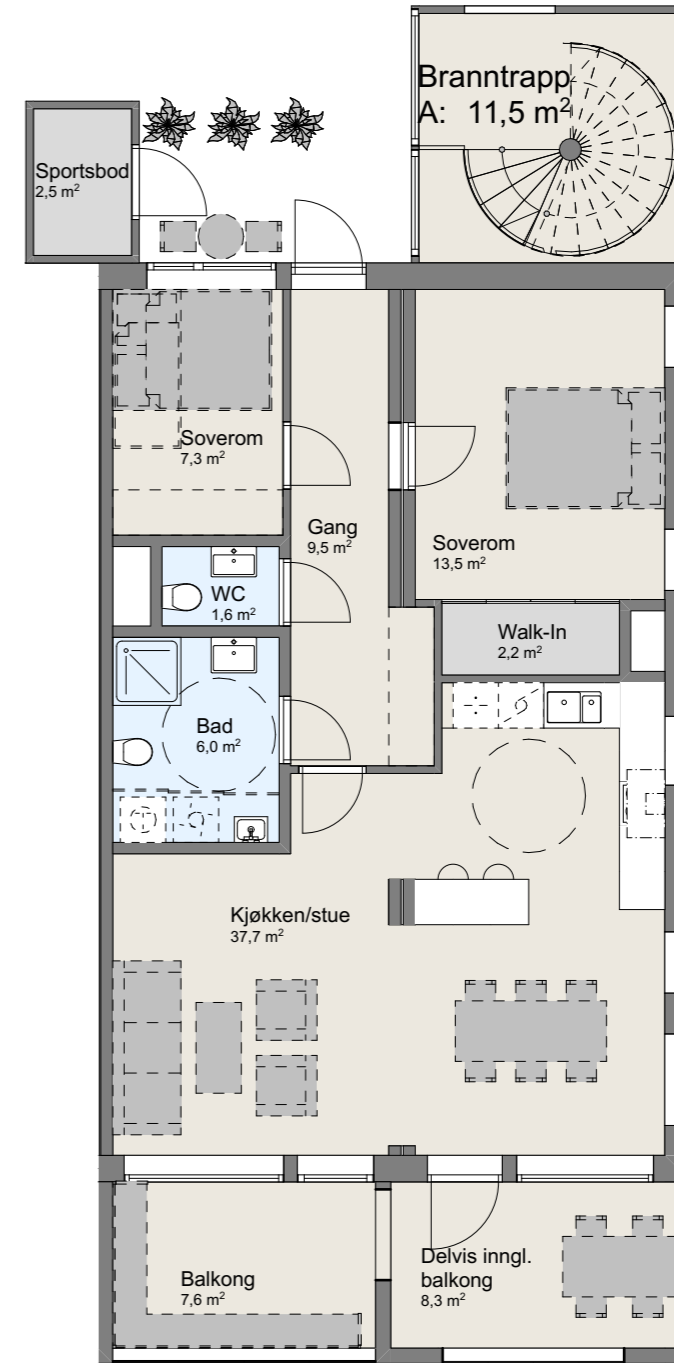


Skala 1:100

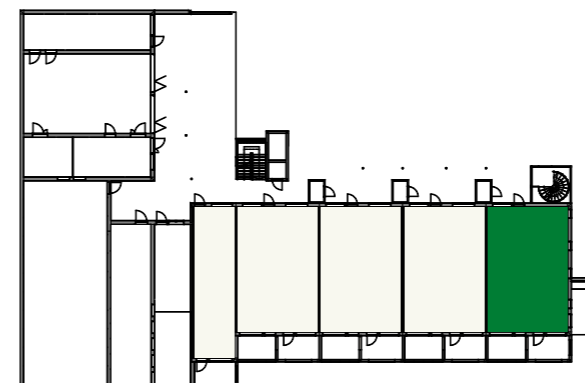


LEILIGHET 101 - TREROMS

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **1**



Skala 1:100

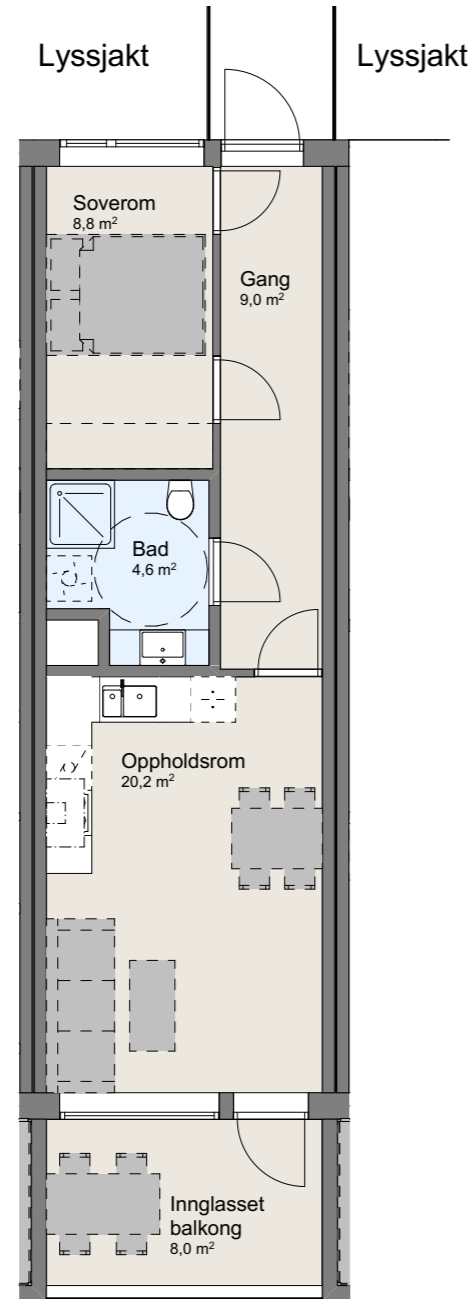


TOROMS LEILIGHETER

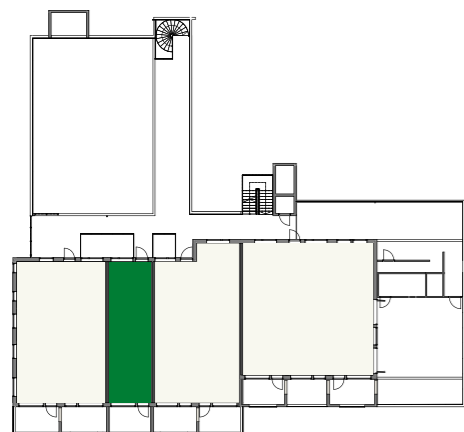


LEILIGHET 603 - TOROMS

BRA: **44,7 m²**
 P-rom: **44,7 m²**
 Balkong: **8,0 m² innglasset**
 Etasje: **6**

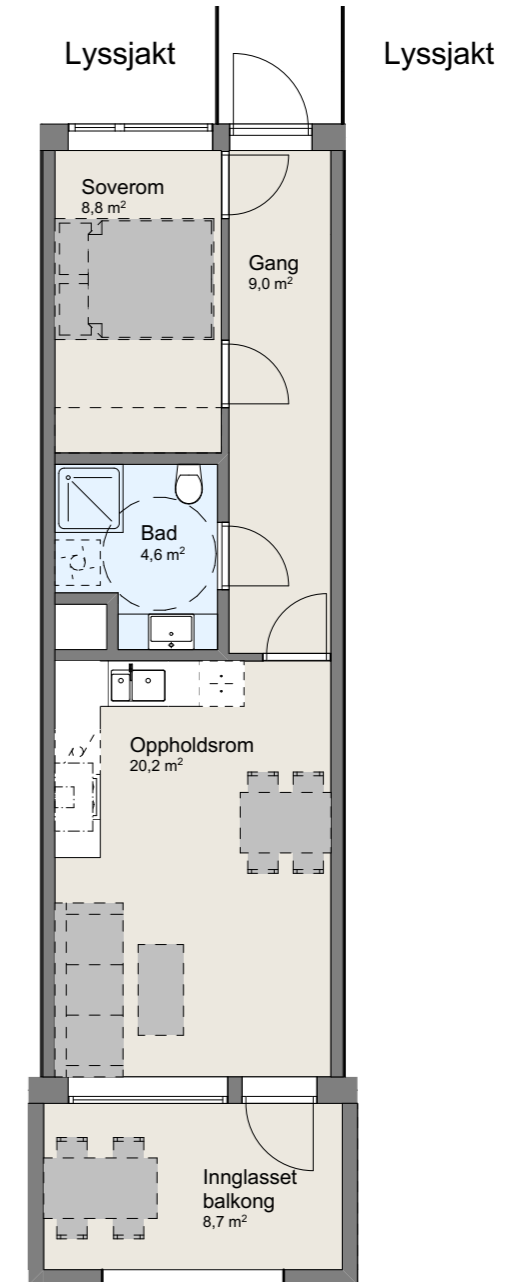


Skala 1:100

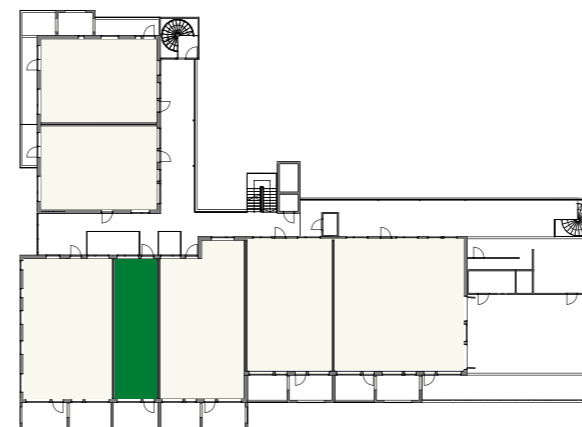


LEILIGHET 504 - TOROMS

BRA: **44,7 m²**
 P-rom: **44,7 m²**
 Balkong: **8,7 m² innglasset**
 Etasje: **5**

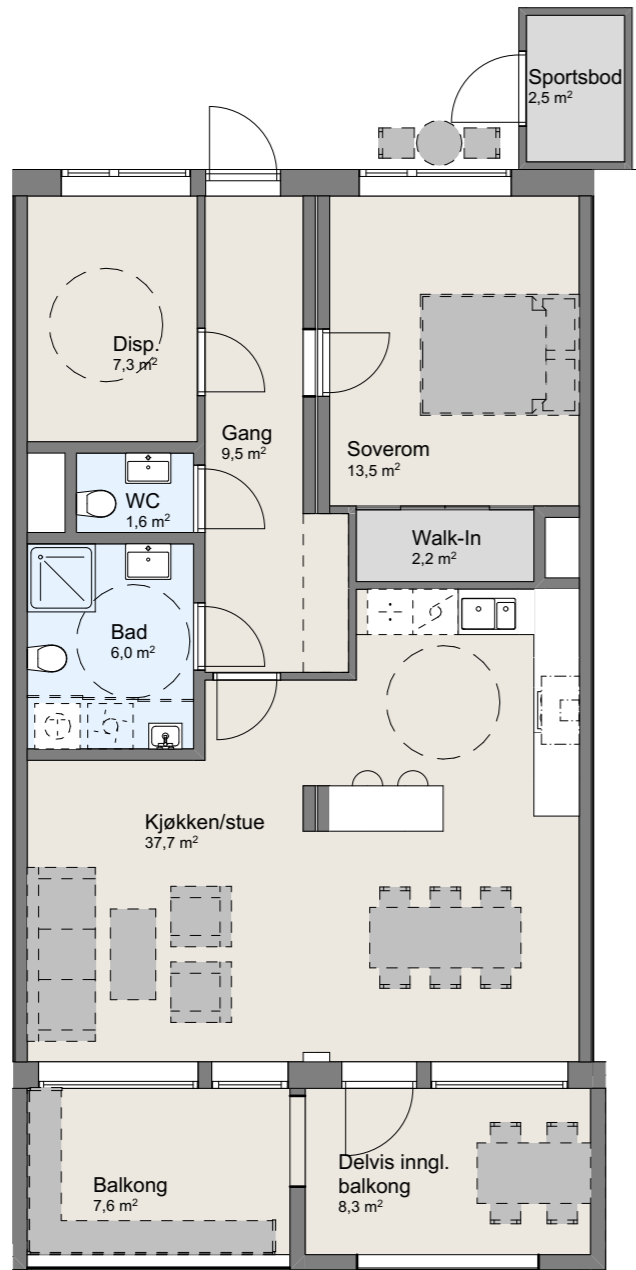


Skala 1:100

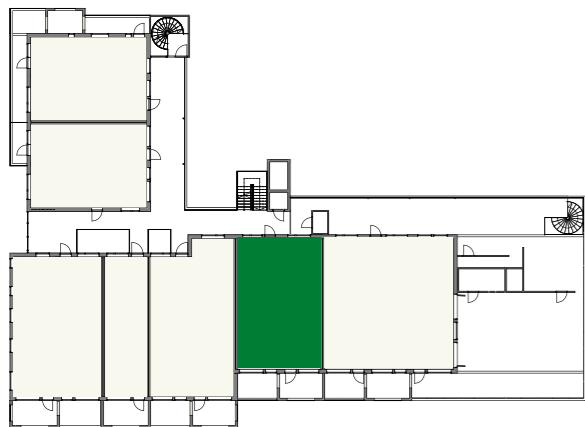


LEILIGHET 502 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **5**



Skala 1:100

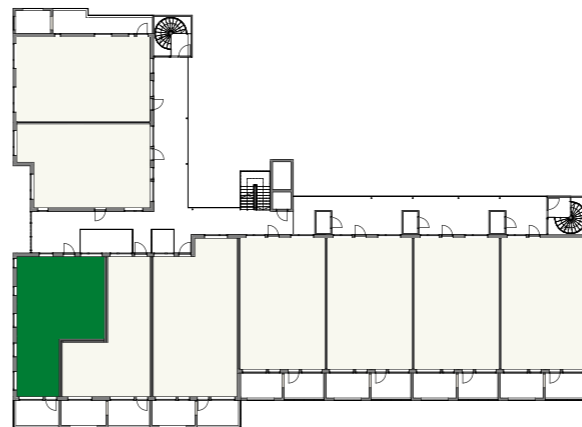


LEILIGHET 407 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **73,5 m²**
 P-rom: **73,5 m²**
 Balkong: **8,4 m² innglasset**
 Etasje: **4**



Skala 1:100

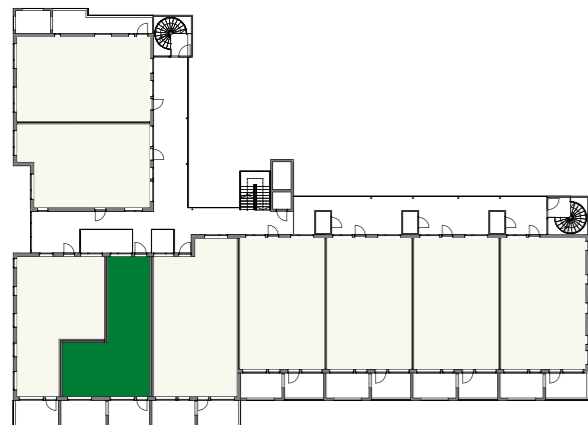


LEILIGHET 406 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **63,5 m²**
 P-rom: **59,5 m²**
 Balkong: **8,0 + 8,7 m² delvis innglasset**
 Etasje: **4**

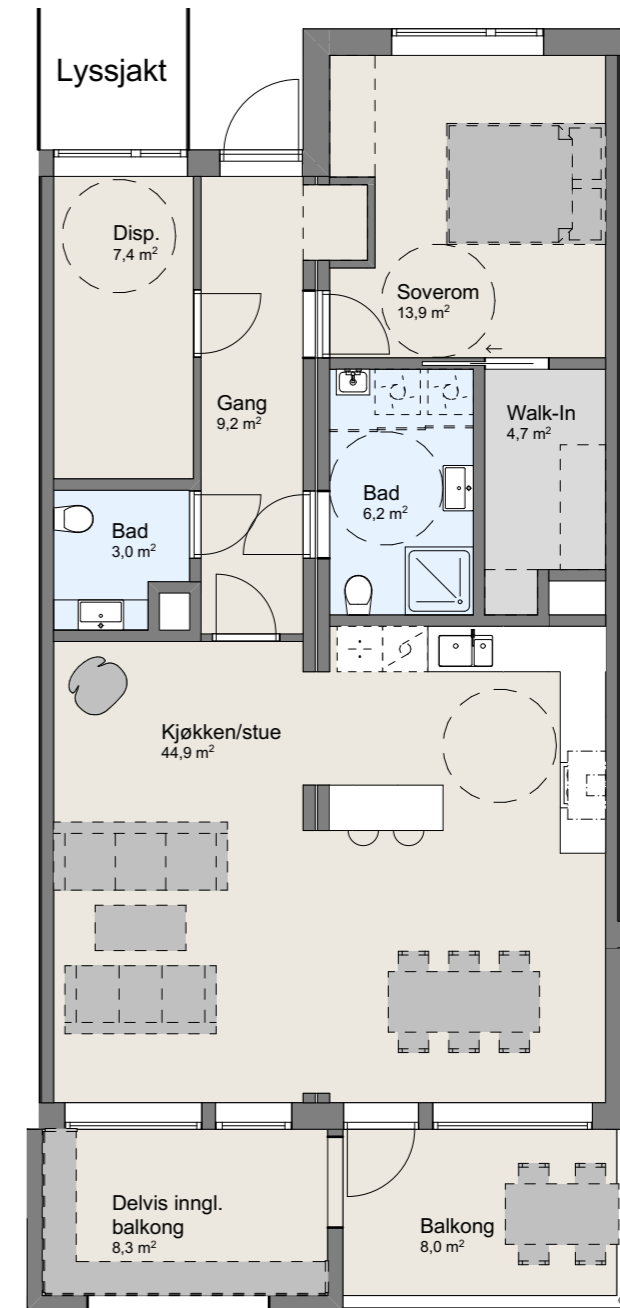


Skala 1:100

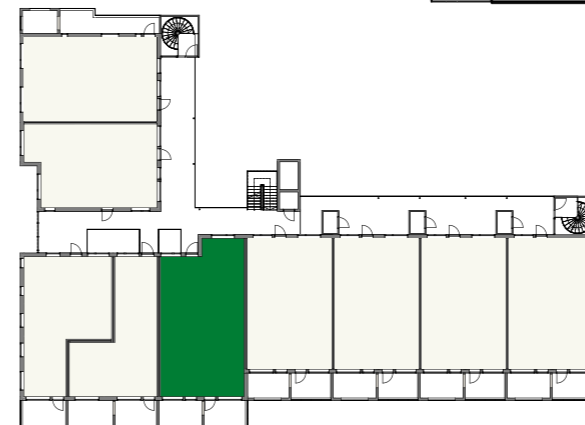


LEILIGHET 405 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **95,3 m²**
 P-rom: **89,5 m²**
 Balkong: **8,0 + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **4**

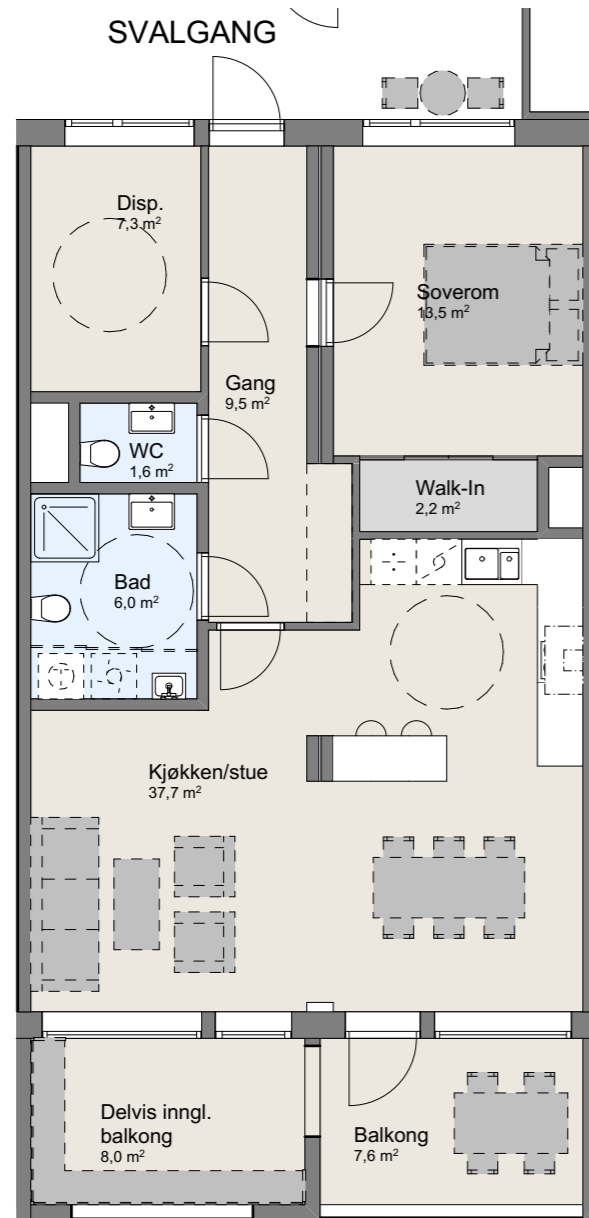


Skala 1:100

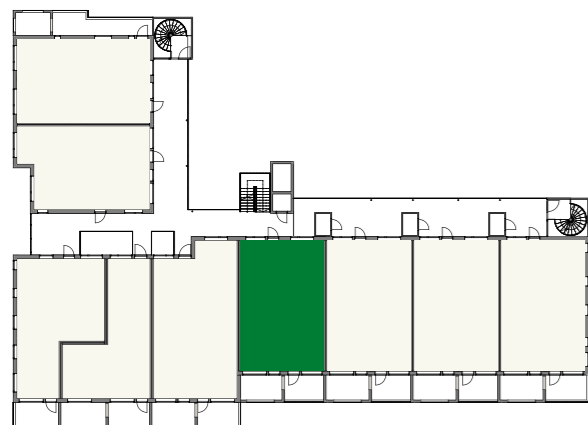


LEILIGHET 404 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 m² + 8,0 m² delvis innglasset**
 Etasje: **4**



Skala 1:100

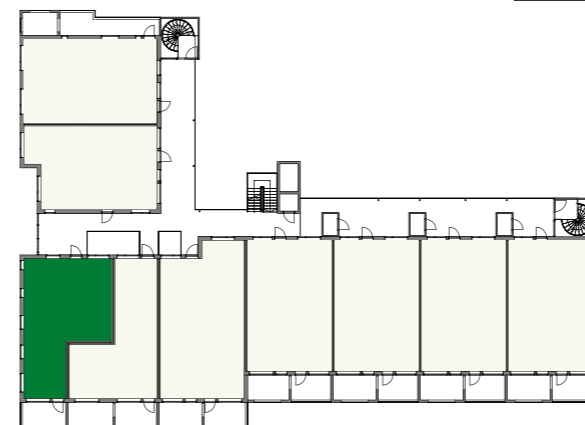


LEILIGHET 307 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **73,5 m²**
 P-rom: **73,5 m²**
 Balkong: **8,4 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**

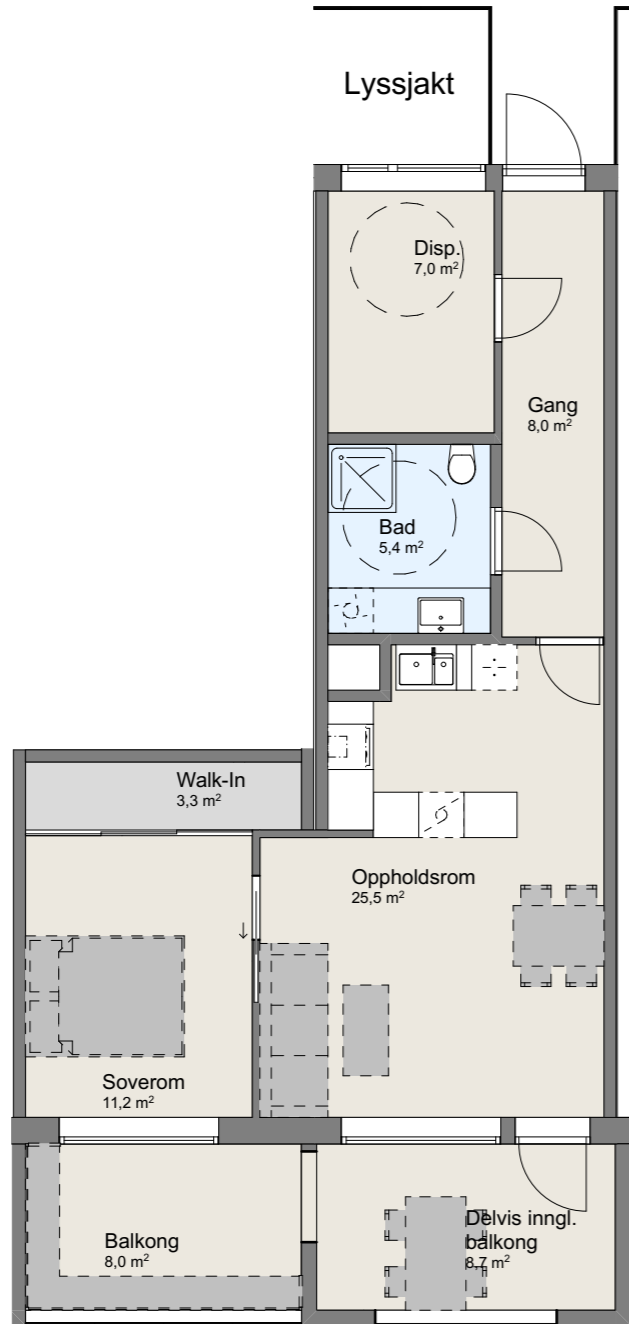


Skala 1:100

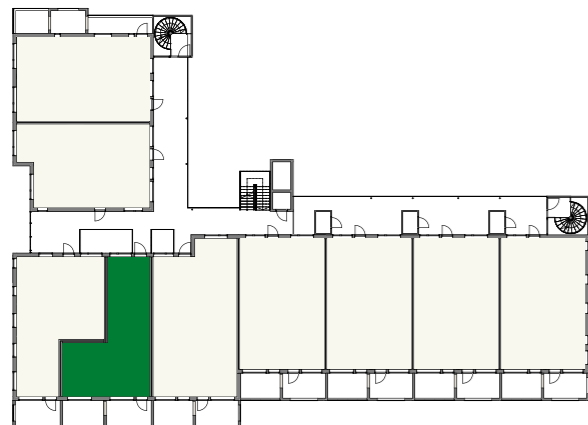


LEILIGHET 306 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **63,5 m²**
 P-rom: **59,5 m²**
 Balkong: **8,0 + 8,7 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**

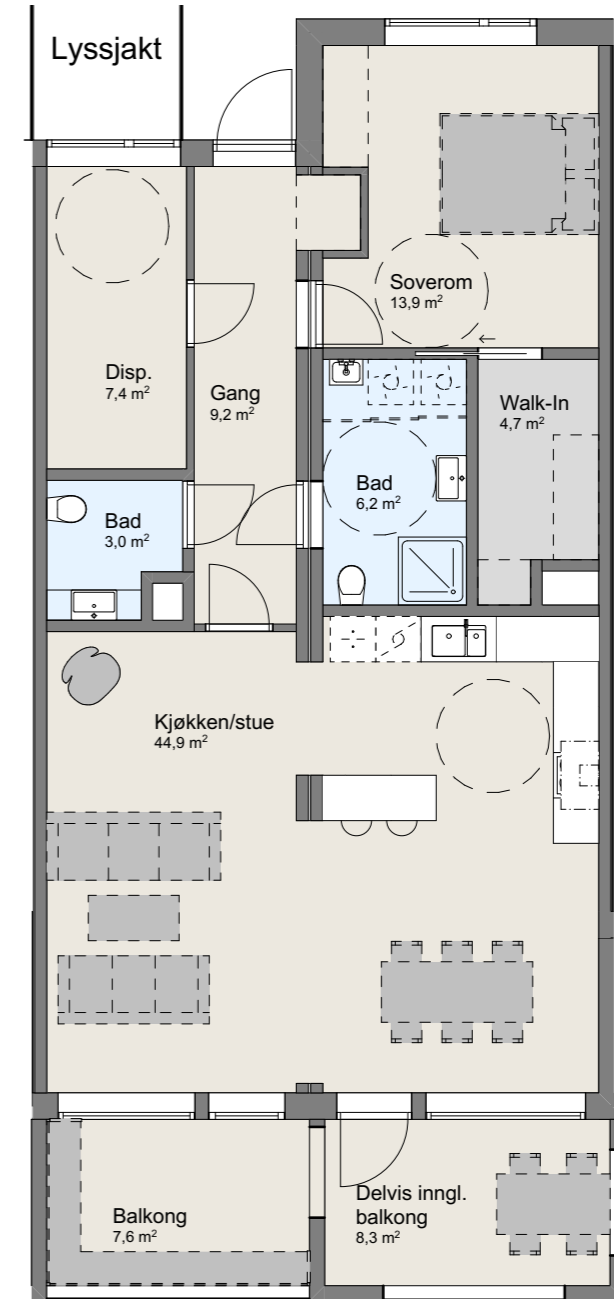


Skala 1:100

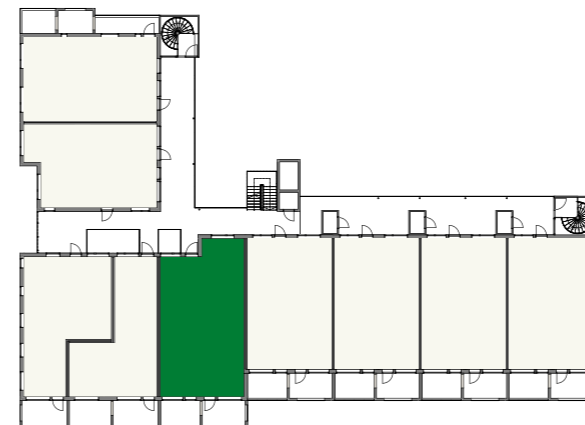


LEILIGHET 305 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **95,3 m²**
 P-rom: **89,5 m²**
 Balkong: **8,0 + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**

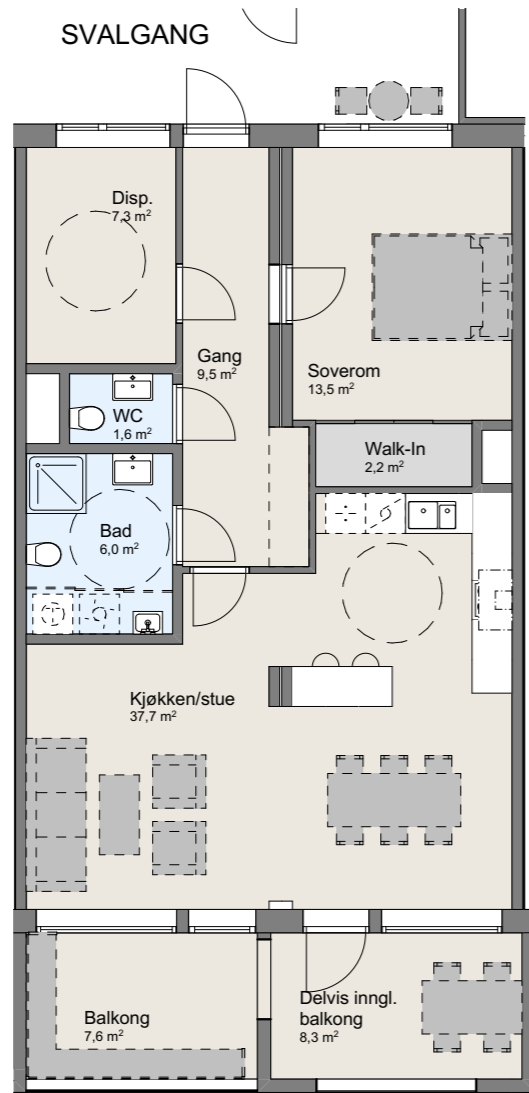


Skala 1:100

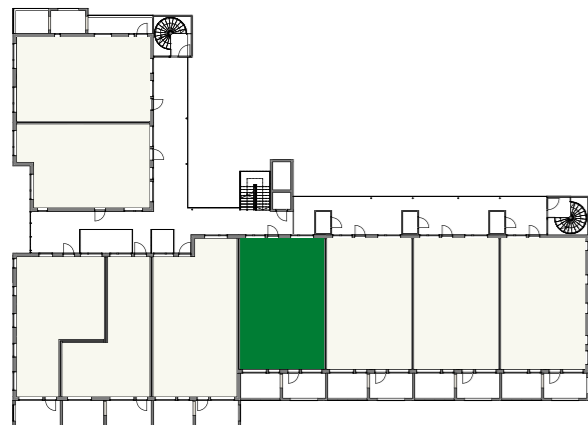


LEILIGHET 304 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **3**



Skala 1:100

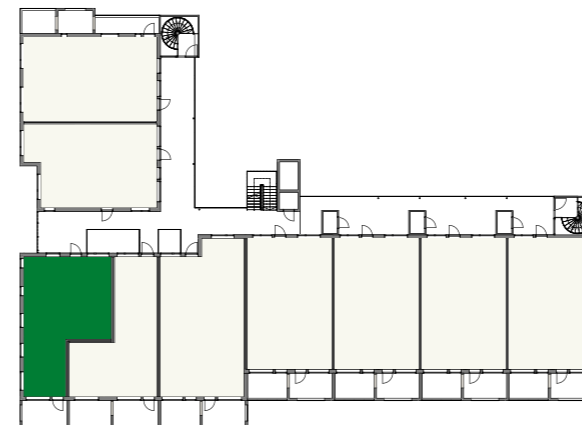


LEILIGHET 207 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **73,5 m²**
 P-rom: **73,5 m²**
 Balkong: **8,4 m² innglasset**
 Etasje: **2**

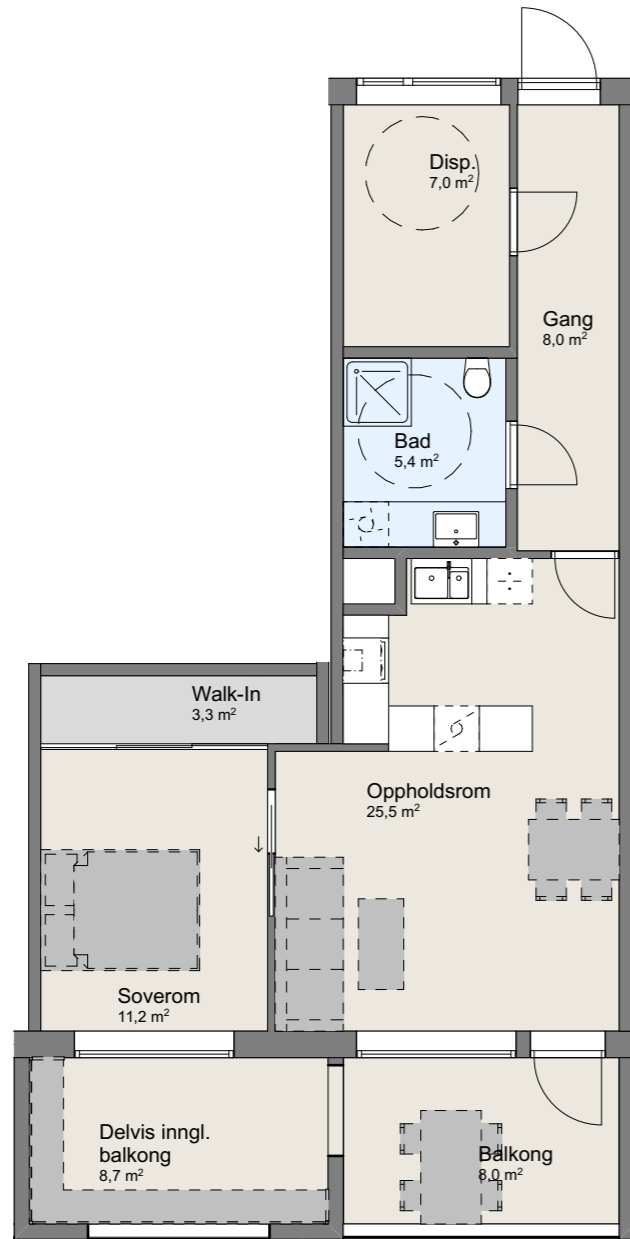


Skala 1:100

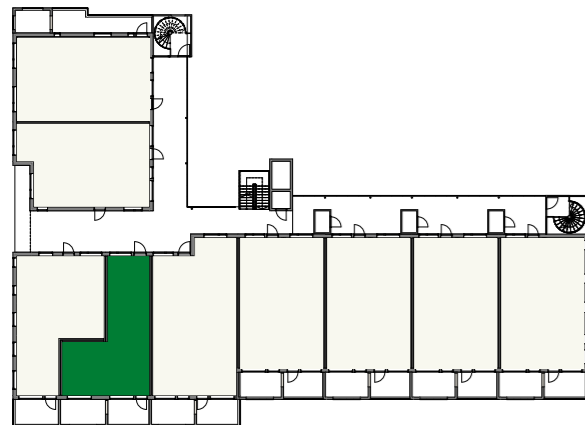


LEILIGHET 206 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **63,5 m²**
 P-rom: **59,5 m²**
 Balkong: **8,0 + 8,7 m² delvis innglasset**
 Etasje: **2**

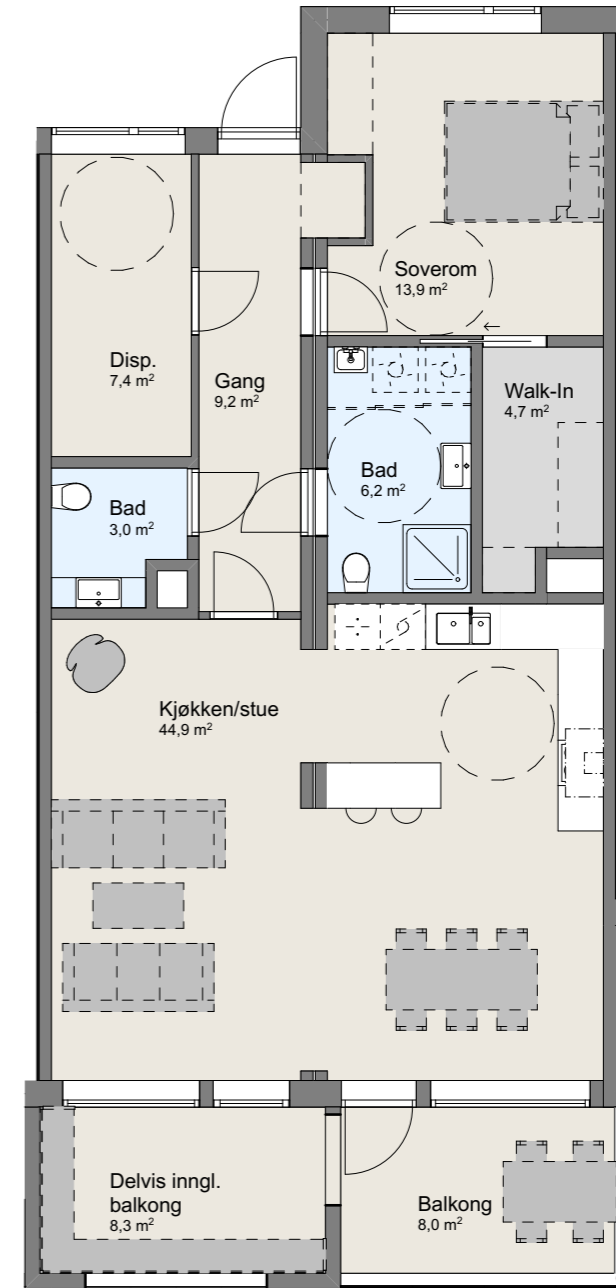


Skala 1:100

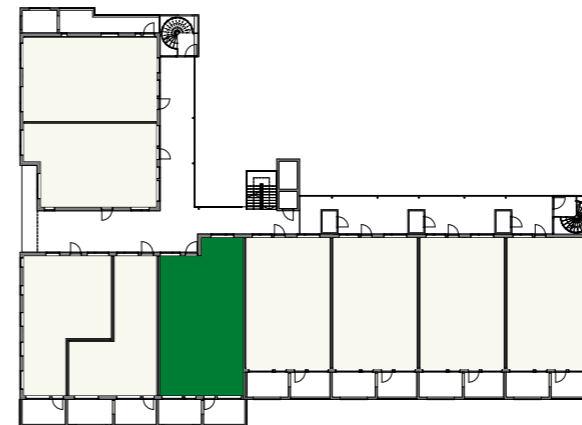


LEILIGHET 205 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **95,3 m²**
 P-rom: **89,5 m²**
 Balkong: **8,0 + 8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **2**

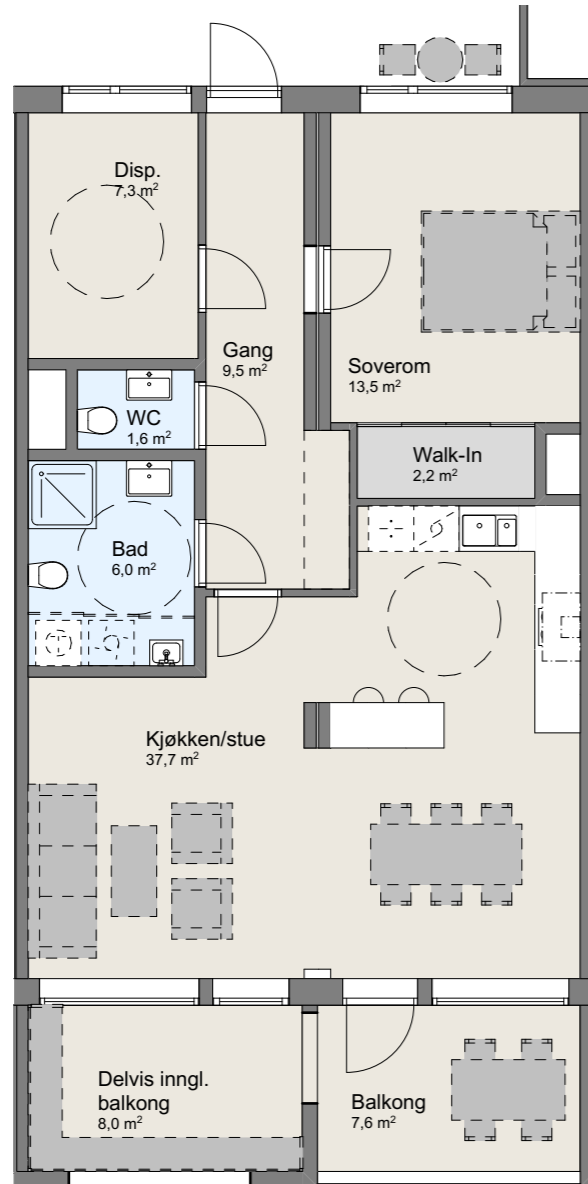


Skala 1:100

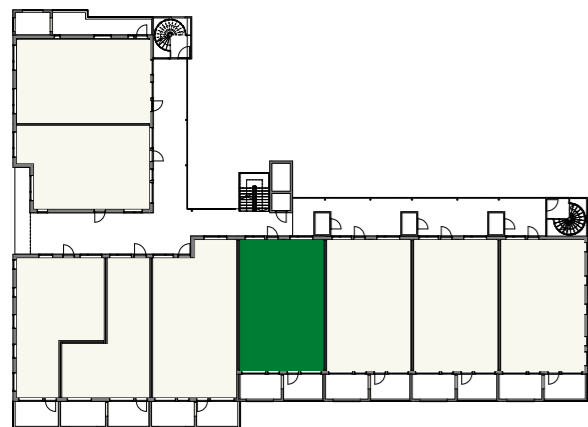


LEILIGHET 204 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

BRA: **83,6 m²**
 P-rom: **80,7 m²**
 Balkong: **7,6 + 8,0 m² delvis innglasset**
 Etasje: **2**

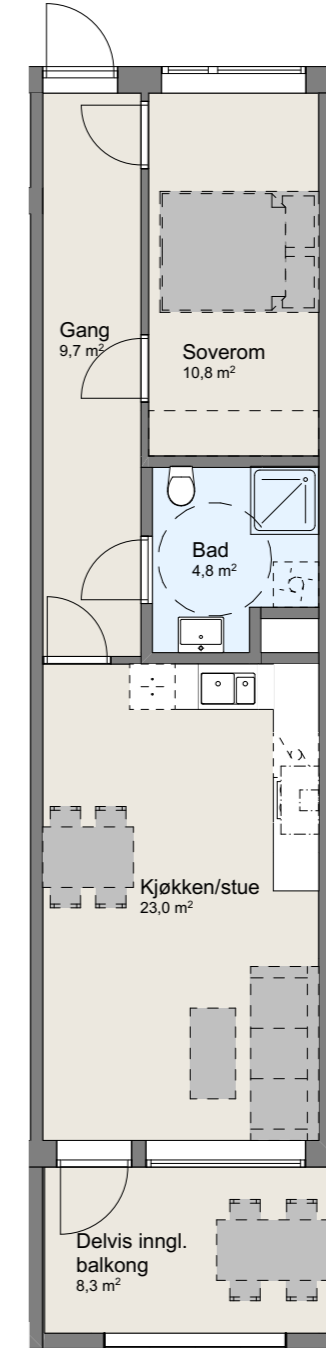


Skala 1:100

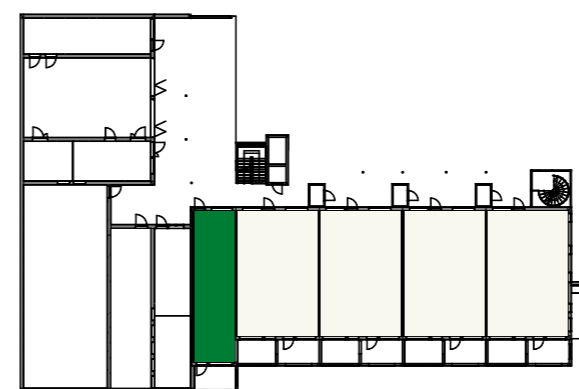


LEILIGHET 105 - TOROMS

BRA: **50,6 m²**
 P-rom: **50,6 m²**
 Balkong: **8,3 m² delvis innglasset**
 Etasje: **1**

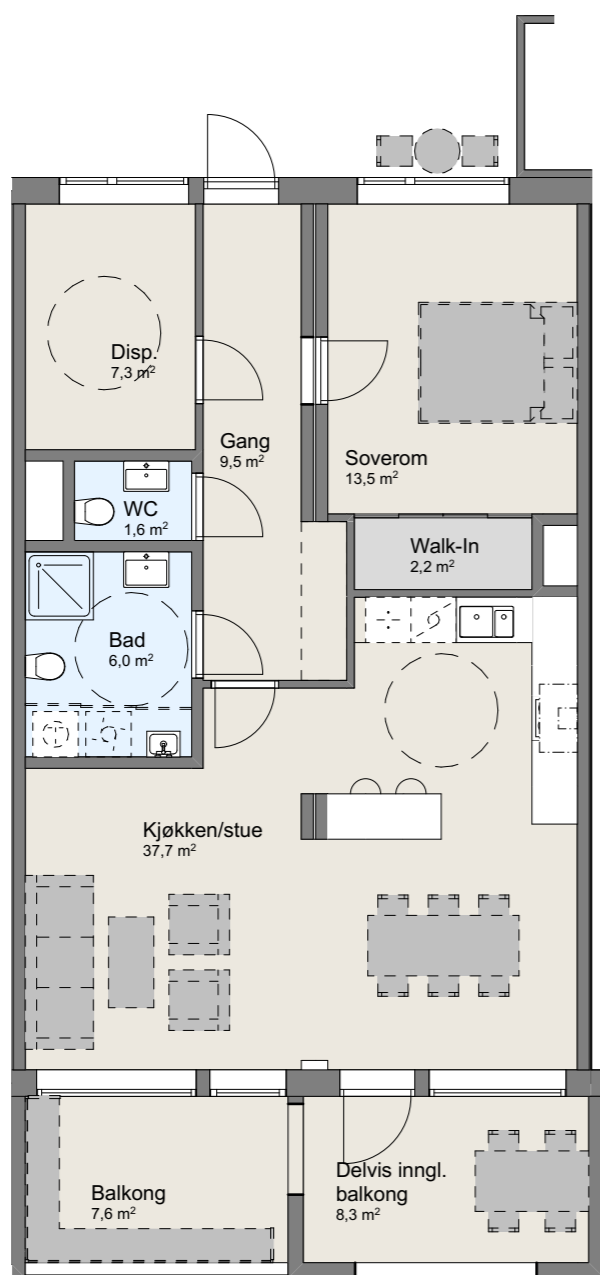


Skala 1:100

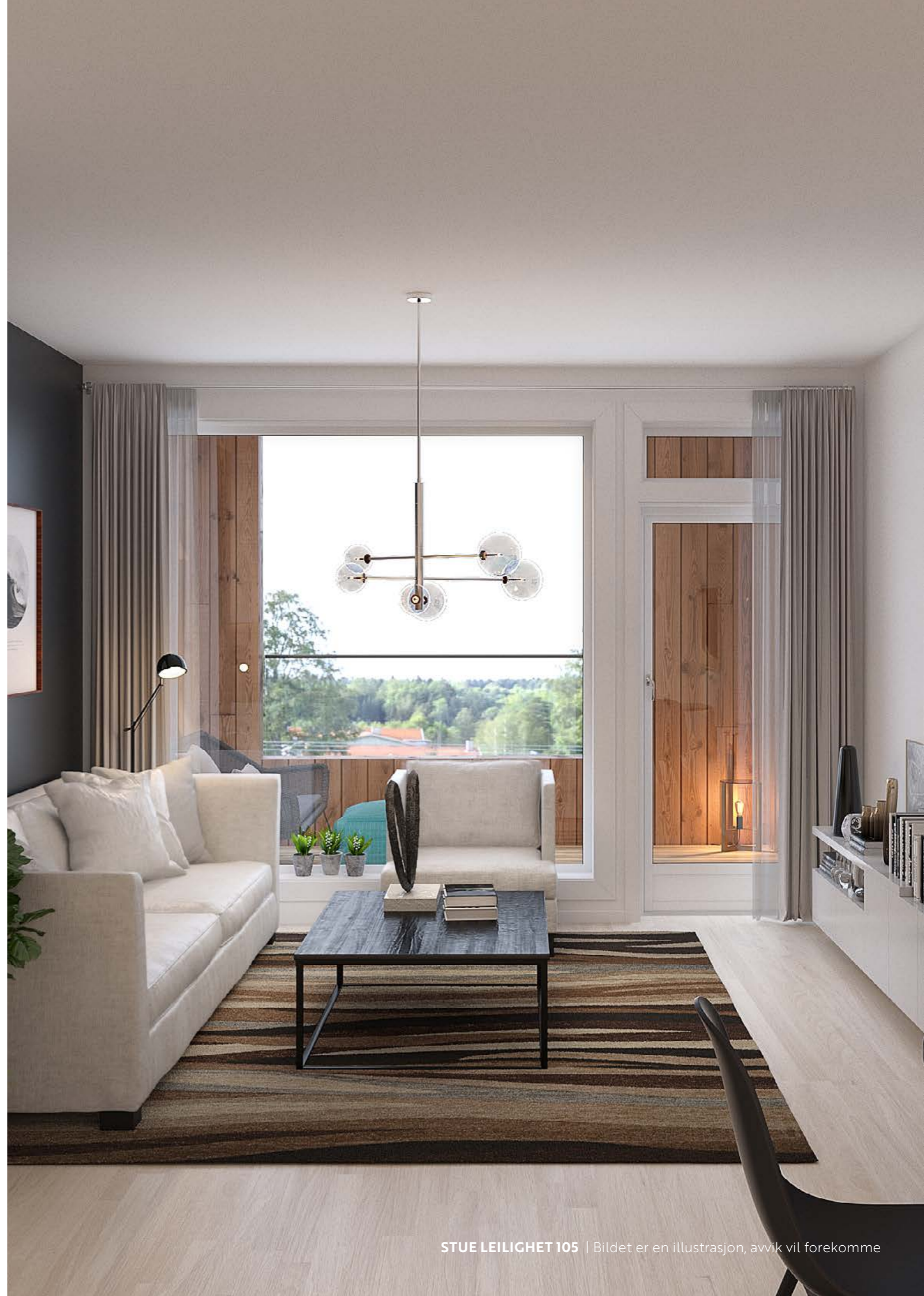
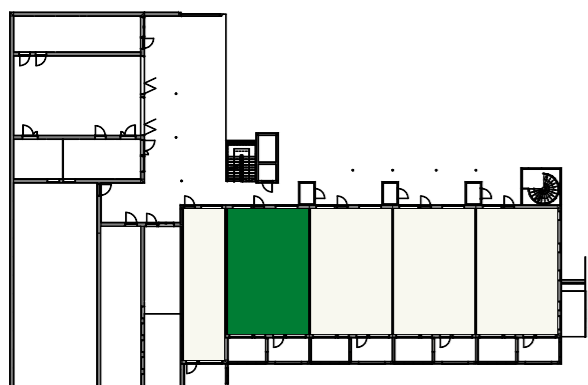


LEILIGHET 104 - TOROMS MED DISPONIBELT ROM

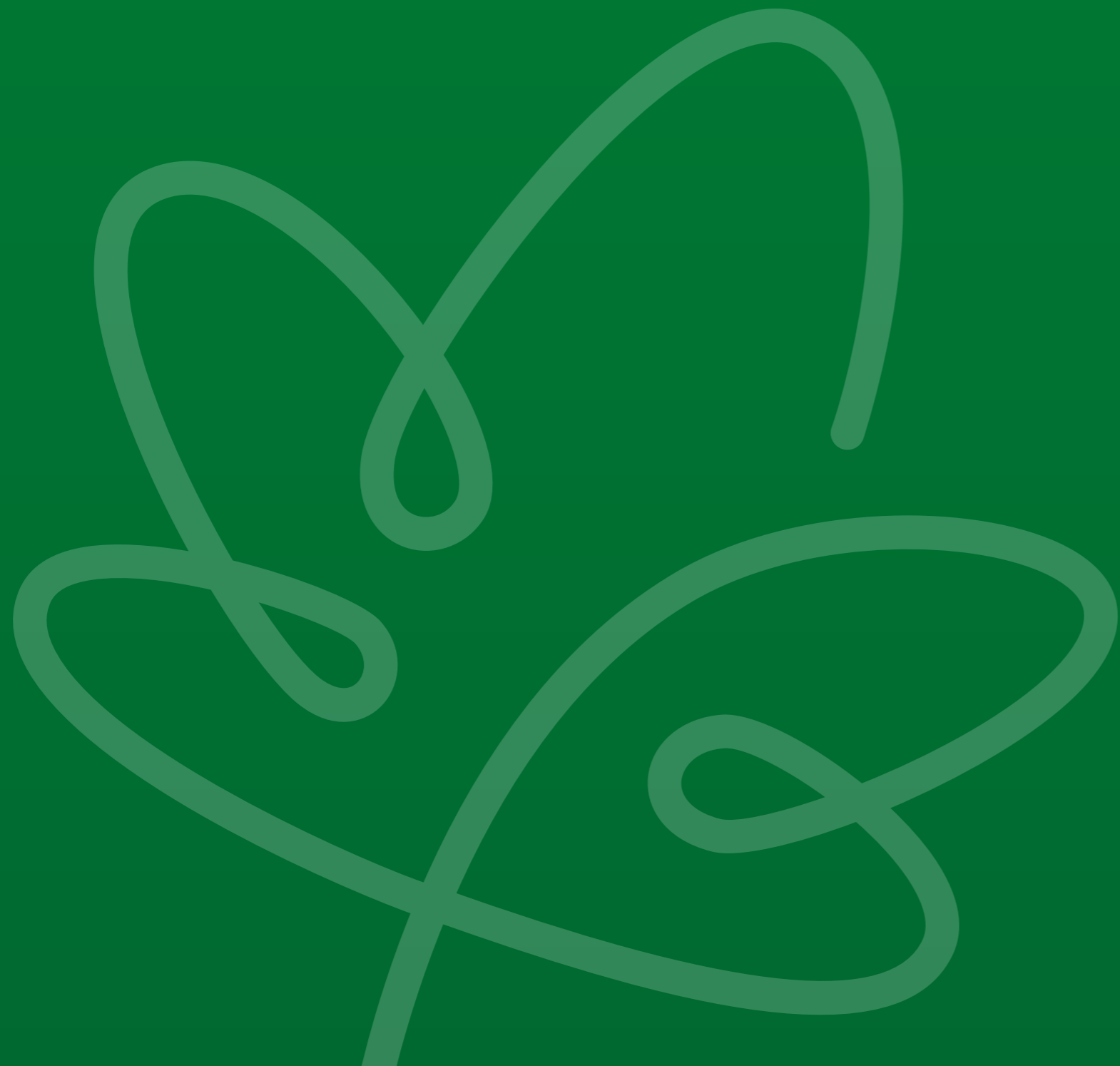
BRA: **83,6 m²**
P-rom: **80,7 m²**
Balkong: **7,6 + 8,3 m² delvis innglasset**
Etasje: **1**



Skala 1:100



STUE LEILIGHET 105 | Bildet er en illustrasjon, avvik vil forekomme



BESKRIVELSER



SALGSBESKRIVELSE

BELIGGENHET

Jessheim, sentrumsnært

EIENDOM

Eiendommens adresse er Gardermovegen 36, beliggende på gårdsnummer 135 bruksnummer 507 i Ullensaker kommune (Eiendommen).

Eiendommen er eiet, og tomtearealet er ca. 2363,8.

PROSJEKTET

Boligprosjektet «LønneGaarden Terrasse» vil bestå av 45 leiligheter, med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer samt arealer for parkering/garasje.

SELGER

Eiendomsgruppen Oslo AS

Org.nr. 989 276 603

ARKITEKT OG ENTREPRENØR

Prosjektet er tegnet av AT Plan & Arkitektur AS og oppføres av Johs. Granås AS.

MEGLERFORETAK

Nordvik Lillestrøm (Lillestrøm Eiendomsmegling AS, org.nr. 921 678 592)

Adolph Tidemands gate 20, 2000 Lillestrøm

Oppdragsnummer: 60-5002/20

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Kyrre Gåsvær

Mobil: 928 06 247

E-post: kg@nordvikbolig.no

ORGANISERING

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Eierseksjonssameiets navn vil bli «Sameiet LønneGaarden Terrasse».

PRISER

Priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter og garasje plasser kan ikke endres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter og garasje plasser.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 29.500,- 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/fjernvarme og lignende kostnader.

GARASJEANLEGG OG PARKERINGSPLASSER

Under/på bakkenivå på tomten etableres et felles parkeringsanlegg for beboerne i LønneGaarden og det allerede oppførte naboprojektet Quadraturen. Det medfølger en parkering-

s plass per leilighet i felles garasjeanlegg. Ekstra parkeringsplass kan kjøpes, men er av begrenset antall. Gjesteparkering er plassert inne i garasjeanlegget. 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 garasje plasser, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i prosjektet. Usolgte garasje plasser kan bli etablert som én eller flere næringsseksjoner.

LADING AV ELBIL

Alle p-plasser vil være klargjort for enkel tilkobling for lading av elbil. Bestilling av slik tilkobling gjøres direkte til ladeleverandør Ohmia og koster kr. 2.990,- dersom bestilling gjøres før overtakelse av leiligheten.

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 låsbar sportsbod (utebod) inkludert i prisen. For hver av leilighetene under 50 kvm BRA leveres det én sportsbod på ca. 2,5 kvm, mens det for leilighetene over 50 kvm BRA leveres sportsbod på ca. 5 kvm. Enkelte av leilighetene over 50 kvm BRA vil bli tildelt to sportsboder på henholdsvis 2,5 kvm pr. bod. Sportsbodene vil i hovedsak bli plassert i sokkeletasje. Noen boder vil bli plassert på svalgang i direkte tilknytning til hver leilighet. 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

Leilighetene har private uteplasser i form av terrasse og/eller balkong. Mange av leilighetene har i tillegg uisolert, delvis innglasset balkong, og noen leiligheter kan få dette som tillegg.

BESØKSLEILIGHET

I fellesarealene vil det også inngå en besøksleilighet som administreres/forvaltes av sameiet. Denne er tiltenkt brukt til utlån/utleie til beboere som skal ha overnattingsbesøk til flere enn det er plass til i boligen.

ADKOMST OG HEIS

Eiendommen får flere adkomster fra offentlig vei; fotgjengeradkomst direkte fra Gardermovegen og Ringvegen, og nedkjøring til parkeringsanlegg fra Odelsvegen. Fra parkeringsetasjen er det adkomst via heis til alle boligetasjene, samt opp til felles takterrasse.

RENOVASJON

Anordnes i henhold til krav fra Ullensaker Kommune, med kildesortering og felles kastepunkter for avfall.

KOMMUNAL TILKNYTNING OG FJERNVARME

Tilknyttes offentlig veg, vann og kloakk. Tilknyttet fjernvarmeanlegg.

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.

Lykke til med dine valg.

TILVALG- OG INNREDNINGSGUIDE

Etter at kjøpekontrakt er signert og det er inngått kontrakt med entreprenør, vil vi sende ut prislister på forskjellige konkrete tilvalg som kan gjøres. Et utvalg av mulige alternativer er skissert i dette salgsprospektet. Det tas forbehold om at de endelige alternativene vil avvike fra valgene og illustrasjonene her. Materialprøver framvist i kundemøter vil være bindende/endelige. Generelt kan farge/tekstur også avvike fra illustrasjonene i øvrig salgsmateriell.

KJØKKENLØSNING/ HVITEVARER

Kjøkken leveres i henhold til salgsbeskrivelsen og endelige kjøkkentegninger. Det gis mulighet til å velge mellom flere kjøkkenfronter og farger, samt flere valg innen benkeplater. Det kan leveres integrerte hvitevarer som kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr, koke-topp m.m.

SKAP

I alle leiligheter er det avsatt plass for 1 løpemetre garderobeskap per sengeplass. Her kan du sette egne skap, eller du kan kjøpe ferdige skap fra oss som står ferdig montert når du flytter inn.

BADEROMSLØSNING

Bad leveres med baderomsinnredning iht. salgsbeskrivelsen. Dusjhjørne i glass leveres ferdig montert som standard uten tillegg i prisen.

VEGG- OG GULVFLISER

Du kan endre vegg- og gulvfliser på bad innenfor det sortiment som tilbys fra entreprenør. Du kan kjøpe gulvfliser og varmekabler med termostat til vindfang som tillegg. Vegg over benkeplate på kjøkken leveres malt, men kan leveres med fliser mot tillegg.

ELEKTRO

Leveranse i henhold til gjeldende forskriftskrav. Kjøper kan bestille tilleggs-punkter som tilvalg, f.eks. dimmere, ekstra stikkontakter, downlights osv.

PARKETT

Alle leilighetene leveres med standard 3-stavs eikeparkett. Det vil være mulig å endre type parkett som tilvalg.

STANDARD KJØKKEN

Leveres med hvite fronter og gråsort benkeplate. En stilren innredning med rene linjer og nøytrale farger som lett matcher annen innredning.

BADEROMSFLISER

Standard bad med hvite liggende veggfliser (ca. 40 x 20) og mørk grå gulvfliser (10 x 10)

GARDEROBE

Leilighetene leveres uten garderobeskap som standard. Selger vil inngå avtale med garderobeleverandør om leveranse av garderobeløsninger som tilvalg med rabatt.

SOLSKJERMING

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

TEKNISK BESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygnin-gens viktigste bestanddeler og funksjoner. I prosjektet er tek 17 lagt til grunn. Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. Enkelte illustrasjoner i tegning-smaterialet 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, bep-lantning 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 vedlikeholdsinstruks) for leiligheter og fellesarealer. Hver enkelt boligkjøper vil motta en brukermanual for sin leilighet, som leveres digitalt og/eller i ringperm.

UTOMHUS

Utomhusarealer opparbeides iht. kommunens krav og retning-slinjer. Leveres med noe beplantning og gangbaner i betong/ asfalt eller betong heller. Plen leveres som ferdigplen ved inn-ganger og nære felles områder. Drivhus Oasen junior eller tils-varende tenkes levert. Utomhusplaner og illustrasjoner er kun veiledende, og er ment for å danne et inntrykk av arealene. På illustrasjoner vises fullt utvokste trær, men ved ferdigstillelse leveres trærne som unge og nyplantede.

KONSTRUKSJON OG FASADE

Bygningen består av tre hoveddeler:

- Parkeringskjeller, plan kjeller.

- Boder, felleslokaler, besøkshybel og leiligheter, plan 1. etasje.

- Leiligheter, plan 2.-6. etasje.

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

Takkonstruksjonen består av betongelementer, utvendig isol-ert og tekket med folie eller papp.

Fasadevegger til leilighetene utføres i bindingsverk isolert med mineralull og innvendig kledning med gipsplater. Leilighetss-killivegger utføres i betong/ stål og gips. Øvrige innvendige vegger av tre/stålprofiler kledd med gipsplater.

Utvendig kledning: Fasadeplater/panel på svalganger. Generelt kles bygget med Royal impregnert panel fra Alvdal skurlag eller tilsvarende leverandør. På de deler av fasade der videre detaljprosjektering av brannsikkerhet gjør det nødvendig, vil det bli kledd med ubrennbare fasadeplater.

Betongoverflate på svalgangs dekket. Tremmegulv med Royal impregnerte terrassebord fra Alvdal skurlag eller tilsvarende på takterrasse og balkonger, alternativt støpt betongoverflate. Svalganger leveres med spilerekkverk i galvanisert/lakkert utførsel og glassrekkverk på balkonger.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres med malt utførelse/laminat fra fab-rikk med lyd- og brannklasse. FG-godkjent lås.

VINDUER / BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres i tre med energiglass. Karmer leveres malt innvendig og utvendig fra fabrikk med hvit farge. Hvite gerikter, ferdig malt fra fabrikk (synlige innfestinger).

GULV

Tre stavs eikeparkett i V.F, gang, bod, stue/kjøkken og soverom.

Mørk grå keramiske fliser på bad og wc, størrelse 10x10 generelt.

VEGGER

Malte gipsvegger på alle rom farge bomull S0502Y, eksklusiv bad.

WC-rom leveres med malte gipsvegger farge bomull S0502Y.

Keramiske hvite fliser på vegger bad, størrelse liggende 20x40.

HIMLING

Betonghimlinger og nedforede himlinger males i farge bomull S0502Y. Synlig V-fuger.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult i vegger og nedforede himlinger i gang, bad, wc.

Det vil kunne forekomme innkassinger for ventilasjon i enkelte rom.

Himlingshøyde stue/kjøkken ca. 2,4 m. Områder med nedforet himling minimum 2,2 m høyde.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres hvite, glatte med krom vridere og hvite gerikter, ferdig malt fra fabrikk (synlige innfestinger).

GULVLISTER / GERIKTER

I rom med eikeparkett leveres det gulvlister i eik. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres hvitmalt fra fabrikk (synlige inn-festinger)

BAD

På bad leveres baderoms innredning i henholdt til tegninger (ved detaljprosjektering kan det på grunn av ev. plassmangel bli noe reduserte størrelser på underskap og med nedfelt servant m/ettgreps servantbatteri, speil med integrert belysning. Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj) og dusjhjørne. Vegghengt kloset-t i hvitt porselen med to-knapps spylefunksjon på innebyg-get eller utenpåliggende sisterne (type/kvalitet er Oras/Grohe/ Geberit eller tilsvarende).

I WC rom leveres baderoms innredning 60 cm med m/ettgreps servantbatteri, speil og vegghengt klosett i hvitt porselen. Det er videre avsatt plass, og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel).

UTSTYR KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal, eller tilsvarende, med

hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det leveres ikke hvite-varer, men dette kan bestilles som tilvalg. Volum avtrekksvifte under overskap leveres og monteres. Det tas forbehold om at det ikke er hylleplass 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. Både garde-robekap og skyvdørsgarderober kan leveres som ekstra bes-tilling, se innredningsguide.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

Det leveres brannvarslingsanlegg i.h.t. brannforskriftene.

VENTILASJON

Balansert ventilasjonsanlegg plasseres fortrinnsvis i bod, men kan i enkelte leiligheter bli plassert over kjøkkenventilator. Friskluft føres til stue og soverom, mens avtrekk vanligvis gjøres fra kjøkken og bad. Det leveres Flexit eller tilsvarende ventilas-jonsaggregat.

SANITÆR

Det leveres opplegg 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 betongoverflater vil det være synlige installasjoner.

For rom med nedforet himling kan downlights tilbys som til-valg. Elektroinstallasjoner leveres etter Nek 400.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bad, hvor det leveres elektrisk varmekabel. Oppvar-mingsanlegget vil få tilskudd av miljøvennlig varme fra fjern-varmeanlegg.

TV/TELEFON/INTERNETT

Det er medtatt røranlegg for telekommunikasjon. Det leveres 2 stk. uttak i hver leilighet, dette gjelder stue og største soverom. Det inngås fellesavtale (kvantumsrabatt) mellom sameie og kabelselskap, med inntil 5 års bindingstid til signal-leverandør. Månedlige kostnader til dette er inntatt i stipulerte felleskostnader. I tillegg til grunnpakken med internett og TV-kanaler fra kabelselskapet kan hver enkelt beboer etter innflytting bestille større båndbredde på internett og ytterlig-ere TV-kanaler. Det medfølger også en rekke tilleggstjenester, som leie av film, opptak osv.

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 nødven-dig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger, sjakter for fremføring av ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og rør-installasjoner.

INNGANGSFORHOLD

Hovedinngang med innvendig trapp og heis til leilighetene. Det leveres fliser på gulv/repo/trappetrinn innvendig trap-perom. Ved inngangsparti i 1. etasje blir det levert postkasse-anlegg i lakkert utførelse

Heis direkte opp fra garasjekjeller til alle etasjer, samt til felles takterrasse.

Felles utebelysning vil eies og vedlikeholdes av sameiet.

TRAPPER/TRAPPEROM

Prefabrikkerte eller plasstøpte trapper i betong. For øvrig lev-eres vegger, samt undersiden av trappeløp og repos i malt utførelse. Rekkverk/ håndløper leveres med malt/rustfritt stål.

GARASJEPLAN

Prosjektet har garasjeanlegg i kjeller, med adkomst via ned-kjøringsrampe, trapp og heis.

Gulv: Ubehandlet betong i garasje

Vegger: Støvbundet vegger

Himling: Støvbundet betong hvor det ikke er garasjehimling

Laveste frie etasjehøyde er 2,10 meter

GARASJEPLASSER

Garasjekjelleren er ventilert iht. forskrifter. Det er elektrisk gar-asjeport som styres med fjernkontroll. Hver leilighet vil få mulighet til å etablere elbil ladeuttak som tilvalg.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsparti og callingan-legg med automatisk låsåpner med lyd i hver leilighet. Det lev-eres 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 garas-jeplasser og boder.

ROMSKJEMA

ROM	GOLV	VEGGER	TAK
Felles utvendige inngangssoner	Betongheller, asfalt eller tredekke	Trekledning, betongfiberplater (eller tilsvarende) eller betong.	Trekledning, betongfiberplater (eller tilsvarende) eller betong.
Atkomst og trapper/svalganger	Svalganger og trapper av tre, betong el. stål, med tilpasset rekkverk.	Trekledning, betongfiberplater (eller tilsvarende) eller betong. Åpen trappeløsning med tak og vertikale spiler av tre.	Trekledning, fiberplater, stål eller betong.
Stue	Gulv m. 14 mm parkett eik natur. Golvlister i eik.	Stål/Trevegger m/gips, Sparklet og malt. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.	Betongoverflate sparklet og malt.
Kjøkken	Som stue.	Som stue.	Som stue.
Entre/VF	Leveres som stue. Flislagt sone innenfor ytterdør kan bestilles som tillegg.	Som stue.	Som stue.
Bod innvendig (dersom levert)	Som stue.	Som stue.	Åpne føringer.
Soverom	Som stue.	Som stue.	Som stue.
Bad/WC/Vask	Membran og mørk grå, keramiske fliser 10x10cm.	Membran og hvite keramiske fliser, ca. 20x40cm.	Som stue.
Terrasser/balkonger	Tredekke/betong.	Fasade og rekkverk i hht. tegninger. Rekkverk har glass i utsiktsretning.	Trekledning, betongfiberplater (eller tilsvarende) eller betong.
Garasjekjeller	Aasfalt/grusgrøfter/Betong/betongheller/grus	Ubehandlet betong.	Ubehandlet betong.
Sportsboder	Betong	Nettingboder, f.eks troax med mulighet for hengelås.	Betong/ garasjehimling. Åpne føringer
Fellesrom, tekniske rom, etc.	Betong	Vegger i gips, betong, tre eller stål, uten overflatebehandling Dør med lås.	Betong, ubehandlet, evt ubehandlet gips.

ELEKTRO	SANITÆR/VARME	VENTILASJON	ANNET
Utvendig belysning.			
Belysning.			Det kan bli synlige eller delvis synlige taknedløp/takrenner.
Iht forskrifter. Takpunkt med bryter. Røropplegg for TV.	Gulvvarme eller annen varmekilde.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	Det vil bli synlige kanalkasser eller nedførte soner i himlinger i forbindelse med ventilasjonen.
Iht. forskrifter. Uttak for hvert faste el.utstyr (kjøl, ovn, osv.). Komfyrvakt (for overoppheting) med automatisk utkobling av stekeplater. Takpunkt med bryter.	Nedfelt oppvaskkum m/ ettgreps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjevakt med automatisk stenging av vanntilførsel.	Ventilatorhette i forbindelse med ovn.	Standard kjøkkeninnredning har hvite fronter og grå/sort laminat benkeplate. Hvitevarer inngår ikke i standard leveranse, men kan
Iht. forskrifter. Takpunkt med bryter. Ringeklokke.			
Iht. forskrifter Takpunkt med bryter. Ett stikk.			
Iht. forskrifter. Takpunkt m. bryter.		Som stue.	
Uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Takpunkt med bryter. Lysarmatur eller spotter over speil m/ dobbel stikk. Gulvvarme.	Servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusjvegger. Vegghengt WC. Kran og avløp til vaskemaskin. Golvsluk.	Balansert ventilasjon med avtrekk.	Hvit baderoms-innredning med servant, skap og speil.
Dobbel stikkontakt til hver balkong/terrasse. Belysning.		Mulig plassering av inntak til balansert ventilasjon.	Synlige eller delvis synlige taknedløp/takrenner.
Lys iht. krav.	Slokkevann i henhold til krav.	Ventilering etter forskriftenes krav.	Oppmerkede oppstillingsplasser.
Takpunkt og stikkontakt. Åpent anlegg.	Ingen oppvarming. Dette er en utebod	Naturlig ventilasjon, ikke mekanisk.	
El-uttak dimensjonert i hht formålet. Takpunkt m/bryter. Åpent anlegg.	Sprinkleranlegg og varmeanlegg iht. tekniske krav	Etter behov og tekniske krav.	

PROSJEKTBEKRIVELSE

EIENDOM/TOMT

Prosjektet er planlagt oppført på en del av eiendommen gnr. 135 bnr. 507 i Ullensaker kommune, beliggende sentrumsnært på Jessheim. Tomtearealet antas å ville bli ca. 2.200 m². Lønnegaarden Terrasse er planlagt som et bygg med 45 selveierleiligheter. Bygningen inneholder 2-, 3- og 4-roms leiligheter fra ca. 30 m² til 145 m² BRA. Under bygget er det en underetasje med parkeringsareal. Det er 6 etasjer med boliger oppå parkeringsetasjen.

Boligprosjektet inngår i reguleringsplan «423 – Detaljregulering Gardermovegen 36».

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 tingsrettlig sameie (personlig- eller realsameie) eller som tinglyst eksklusive og evigvarende bruksretter. Anleggseiendommen må påregnes å være felles med tilstøtende parkeringsanlegg, og det blir etablert og tinglyst nødvendige atkomstrettigheter på tredjemanns grunn hva gjelder gjennomkjøringer i parkeringsanlegget etc. Det må for øvrig påregnes at sameiene 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 enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsarealer. Bruken av fellesarealer samt ansvar for drift og vedlikehold vil bli regulert i vedtektene, og vil blant annet innebære at boligseksjonene har enerett til bruk av fellesarealer. Dette være seg indre gårdsrom, drivhus, gjestehybel, felles takterasser, forsamlingslokale, hobbyrom osv.

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 Ullensaker 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 eventuelle tilbakehold av kjøpesum knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer kan fristilles til kjøper av 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. P-rom er også oppgitt på alle tegninger.

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 fast-

settes av skattemyndighetene etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) og "sekundærbolig". Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

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

FELLESKOSTNADER

Størrelsen på felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulert til ca. kr 30 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, grunnpakke internett og kabel-TV, tilsyn/driftsvedlikehold på heis, sprinkler, lås, dørpumper, adgangskontroll, garasjeport, varmeanlegg, brannmelderanlegg, ledelys, fjernvarmesentral osv. I tillegg skal felleskostnadene dekke avsetning til vedlikehold, brøyting og snørydding, gartnerarbeider, trappevask og lignende.

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 6-10 per m² per mnd. for oppvarming som kommer i tillegg til øvrige felleskostnader. Det tas forbehold om kostnader til drift av pumpekum dersom tilstrekkelig selvfall på avløp ikke oppnås.

Månedlige kostnader til garasjeport må påregnes, herunder belysning, service på porter osv., på anslagsvis kr 200,- per mnd. 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 felleskostnader, for å etablere tilfredsstillende likviditet i sameiet i en igangsettingsfase av driften.

Sameiet er forpliktet til å ha serviceavtaler på slike forhold som garasjeport, felles ventilasjon/alarmer, varmesentral, sprinkleranlegg, heis, felles 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 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

Det skal betales forskudd for leiligheten med kr 100.000. Forskuddet forfaller til betaling straks selger har dokumentert at garanti er stilt iht. bustadoppføringslova § 12. Selger kan kreve forskuddet utbetalt fra megler dersom selger stiller nødvendig bankgaranti (selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste) overfor kjøper i henhold til buofl. § 47, 3. ledd. Kjøper kan kreve at megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales.

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 med evt. tilvalg og tilhørende omkostninger mv., skal betales innen 2 virkedager før overtakelse; herunder skal betaling skje slik som

PROSJEKTBSKRIVELSE FORTS.

angitt i fullstendig kjøpekontrakt samt i brev som kjøper vil motta fra megler og/eller selger.

BYGGEÅR

Arbeidet med boligprosjektet legger opp til en estimert byggestart i første kvartal 2021. 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 35% av prosjektverdien er solgt og man deretter har oppnådd byggetillatelse/igangsettningstillatelse fra Ullensaker 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 forhåndsbehandling ca. 1 - 4 uker før endelig ferdigbehandling og overleveringstidspunkt. De ovenfor nevnte perioder er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved forsinkelse. Det eksakte ferdigbehandlingstidspunkt 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 digittalt på minnepenn.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest utstedes av Ullensaker kommune etter at arbeidene er ferdigstilt. Kjøper er kjent med at ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtakelsen mot midlertidig brukstillatelse. Kjøper vil være forpliktet til å overta eiendommen på bakgrunn av slik midlertidig brukstillatelse.

KJØPS- OG BETALINGSBETINGELSER

1. Fyll ut vedlagte bindende budskjema (foreløpig bindende kjøpsavtale). Kan lastes ned på [\[aarden.no\]\(http://aarden.no\).](http://www.lonneg-</p></div><div data-bbox=)

2. Etter selgers aksept innkalles kjøper til kontraktsmøte hos megler for signering av fullstendig kontrakt med vedlegg. Innen 14 dager etter kontrakts-signering plikter kjøper å framlegge gyldig finansieringsbevis fra bank.

3. Forskudd på kr 100.000 innbetales straks etter at selger har stilt garanti etter Bustadoppføringslova § 12.

4. Resterende del av kjøpesummen, samt omkostninger, betales senest i virkedag før overtakelse av boenheten.

5. Tilleggsleveranser eller bygningsmessige endringer avtales og faktureres direkte mellom kjøper og utbygger eller entreprenør/ underentreprenør og forfaller senest ved innbetaling av sluttoppgjøret. Eventuelt håndterer oppgjørsmegler 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.

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 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. Bustadoppføringslova 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.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper er en juridisk person eller på annen måte anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdig-



STUE LEILIGHET 208 | Bildet er en illustrasjon, avvik vil forekomme

stilt. 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 eiendomsmegler 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 selgers 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 nødvendig 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 tilleggsarbeid 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.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Som

PROSJEKTBEKRIVELSE FORTS.

«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, tinglysningsgebyrer 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 megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider 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. Dersom kjøper videreselger gjennom annen megler enn Nordvik, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr 50.000 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 tinglysning 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 overtakelse.

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 spredt 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. For nærmere informasjon kontakt megler.

SELGERS ØVRIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet i Ullensaker kommune før byggestart; herunder tas det forbehold om at Ullensaker kommune gir ramme- og igangsettingstillatelse, før boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om at minst 35 % 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 varslar 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 30.06.2021, 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. Delinnbetalingen/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 regningssvarende å gjennomføre. Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle eventuelle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. 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, 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, 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 planeter/trær og støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og utomhusplan. Trær og beplantning på illustrasjoner er ofte utvokste, mens det må påregnes at ny 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 kan forekomme stålbjelker i himlinger på enkelte plasser innvendig og utvendig. Dette kasses ned lokalt og gjøres med tilsvarende produkt/overflater som bygget for øvrig.

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, tinglysningsgebyr eller andre gebyrer.
- 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 seksjonerer.
- Endring av priser på usolgte enheter.

HEFTELSE

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).

Ullensaker 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.

Ullensaker 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

PROSJEKTBEKRIVELSE FORTS.

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 andre forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Megler har kopi av tinglyste heftelser og servitutter, og interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til servituttene.

KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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 megler. 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 megler 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 ferdigstilling av utomhusarealer, ferdigstilling av øvrige boliger/prosjekter, ferdigstilling 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 følges påregnes ulemper i form av støv/støy mv. som følger 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 hjemmelovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Bruk av megler 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. panterett med rett prioritet er sikret.

Ved kontraktsbrudd og evt. påfølgende deknings salg, kan selger dekke (deler) av sine utlegg av innbetalt 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 megler 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 buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell, og 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. 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.

MEGLER

Nordvik Lillestrøm (Lillestrøm Eiendomsmegling AS), org. nr. 921 678 592, Adolph Tidemands gate 20, 2000 Lillestrøm

Ansvarlig megler: Eiendomsmegler Kyrre Gåsvær. Kontaktinformasjon: mobil 928 06 247, e-post kg@nordvik-bolig.no.

Co-meglere: Jonas André Winje, Martin Eilertsen og Henrik Bredo Larsen.

Det er avtalt fast provisjon på kr 42 500 per enhet inkl. MVA. I tillegg er det avtalt rett til «suksesshonorar» på kr 375 000 inkl. MVA, vederlag for oppgjør med kr 5 500 og inneståelse/rentehonorar med kr 1 875 pr. enhet inkl. MVA samt gebyr for tilrettelegging på kr 43 750 inkl. MVA. Selger betaler ellers for alle utlegg forbundet med salget. Det samme gjelder alle kostnader forbundet med utarbeidelse av salgsmateriell og all markedsføring etc.

Megler har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

VEDLEGG

Til salgsprospektet og kontrakten medfølger disse dokumentene:

- Reguleringsbestemmelser med plankart.
- Grunnbokskrift for gnr. 135 bnr. 507 i Ullensaker kommune.
- Matrikelbrev for gnr. 135 bnr. 507 i Ullensaker kommune.
- Situasjonsplan.
- Tegninger for prosjektet; snitt-, fasade- og etasjeplan.
- Utkast til vedtekter for sameiet.
- Budskjema/foreløpig kjøpsavtale.
- Stipulert budsjett for sameiets første driftsår
- Fullstendig kjøpekontrakt (blankett basert på NS 3427).
- Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.
- Rammetillatelse

BUDGIVNING

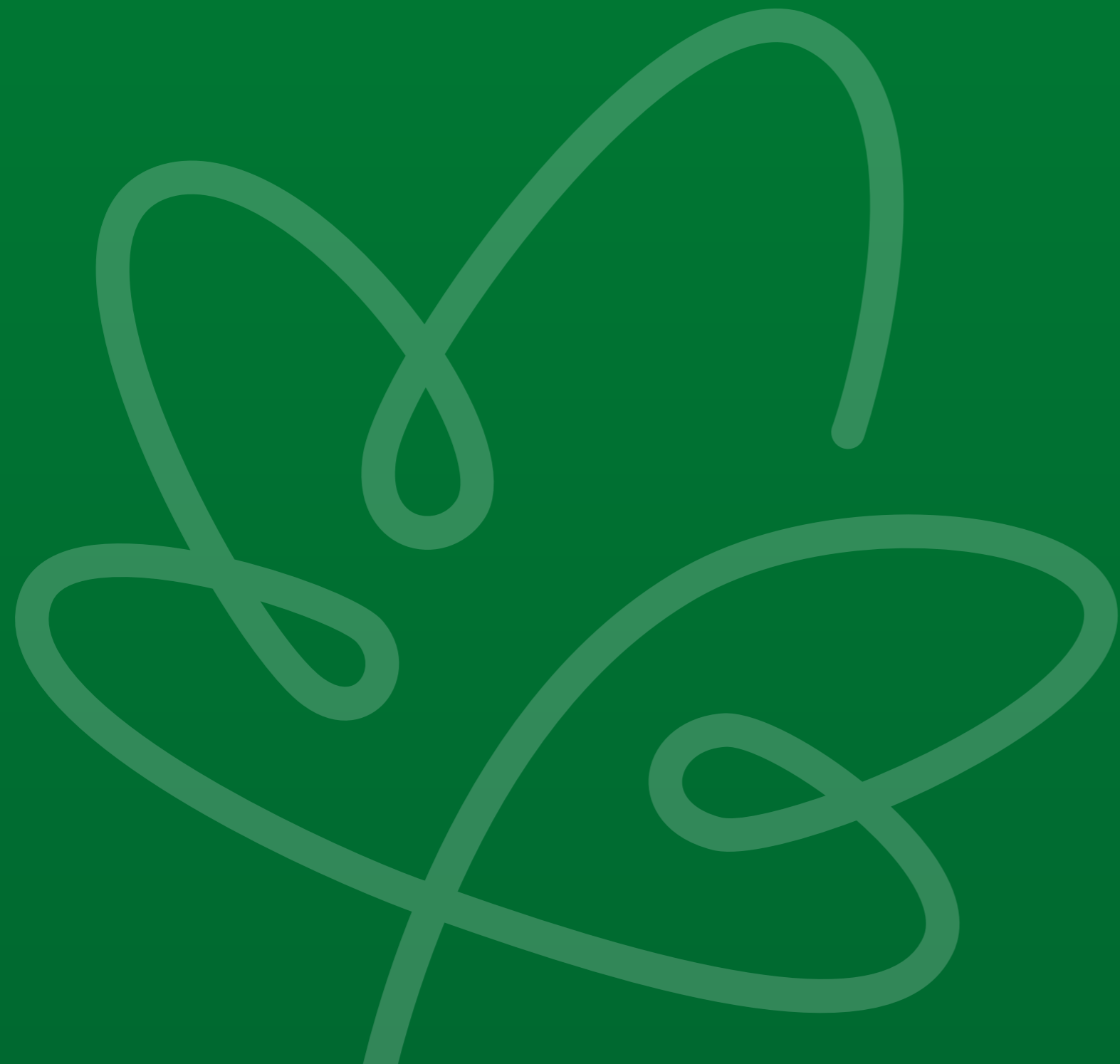
Boligene selges til fastpris, etter «først-til-mølla-prinsippet». Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler har fullmakt til å akseptere bud på gjeldende pris.

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.





VEDLEGG

Ambita AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:
2020/4494-57

Deres ref.:
5481642

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
15.07.2020

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 507 SNR:

Forespørsel datert: 14.07.2020.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 2363,8 m². Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Gardermovegen 36" m/best. vedtatt 12.11.2019.

Endringer: .

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 07.09.2015.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: "Jessheim vest - Romsaas" vedtatt 26.10.1998., «FB3 Romsaas» vedtatt 01.11.2010 og en mindre vesentlig endring vedtatt 09.05.2017. og «Gjestvang og Gjestadteie» vedtatt 09.05.2017. og en mindre vesentlig endring vedtatt 26.05.2020.

STØYFORHOLD:

Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
 Tilknyttet off. vann, men har septik. Skal tilknyttes off. vann og avløp.
 Vannmåler er installert. Vannmåler er ikke installert.
 Eiendommen ligger til offentlig veg. Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for er kr. ,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Rammetillatelse for boligblokk er innsendt 2019.

Garasje byggemeldt.
Tilbygg byggemeldt

Har ferdigattest. Har ikke ferdigattest.
 Har midlertidig bruksattest. Har ikke midlertidig bruksattest.
 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

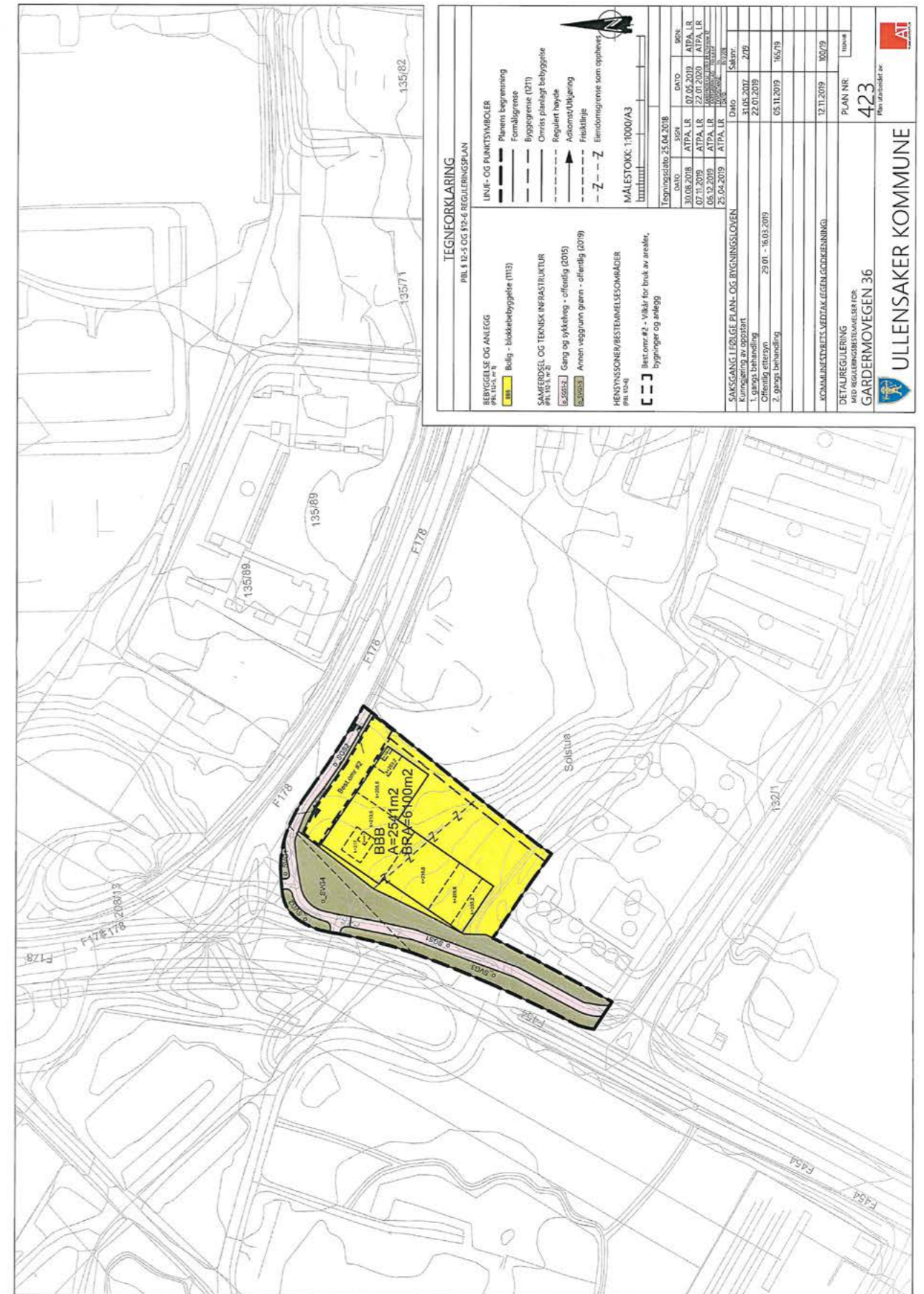
Med hilsen

Nina Skoglund

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
66108299

Vedlegg:

- Reguleringsplan.
- Reguleringsbestemmelser.
- Bebyggelsesplan.
- Kommunedelplan.
- Kommunepålegg.
- Matrikkelbrev.
- Ferdigattest.
- Midlertidig bruksattest.
- Eiendomskart.
- VA-kart.
- Støykart.





ILLUSTRASJON KVELD | Bildet er en illustrasjon, avik vil forekomme



Ullensaker kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 423 DETALJREGULERING GARDERMOVEGEN 36

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 12.11.2019

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

1. AREALFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- 1.1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)**
 - 1.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB (sosikode 1113)
- 1.2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**
 - 1.2.1 Gang- og sykkelveg – offentlig o_SGS1-2 (sosikode 2010)
 - 1.2.2 Annen veggrunn – grøntareal – offentlig o_SVG1-5 (sosikode 2019)

2. BESTEMMELSESONMRÅDER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner/bestemmelsesområder:

- 2.1 **BESTEMMELSESONRÅDE**
 - 2.1.1 Best. Omr #2 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

- 3.1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
 - 3.1.1 **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)**
 - a) Området er avsatt til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

- b) Maksimalt 5 % av boenhetene kan være ett-roms leiligheter.
- c) Det tillates tekniske installasjoner inntrukket fra gesimskant over angitt byggehøyde.
- d) Boliger skal etableres med en stille side ($L_{den} < 55db$), og minst et soverom skal ligge mot stille side.
- e) Balkonger og verandaer skal utformes side slik at det oppnås støynivå lavere enn L_{den} 55db.
- f) Felles uteareal og lekeplasser skal ha vegtrafikkstøy lavere enn L_{den} 55db.
- g) Det skal være to sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- h) Det skal være minimum 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal. Minimum 25 m² av disse skal være lekbar areal på bakkenivå.
- i) Det skal avsettes minimum 1,2 parkeringsplasser til bil per boenhet innenfor planområdet.
- j) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser til hjemmetjenesten.
- k) Utenfor byggegrensen mot Gardemovegen skal det opparbeides en forplass mellom bebyggelse og fortau. Arealet skal ha belegningsstein, belysning og beplantning. Det tillates oppstillingsplass renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy og sykkelparkering.
- l) Det tillates trafo/nettstasjon utenfor byggegrense – unntatt mot offentlig veg.
- m) Det tillates parkeringskjeller, boder og tekniske rom i kjelleretasjen.
- n) De arkitektoniske kvalitetene skal sikres ved å fremheve hjørnebygget som en portal, slik at hele bygningen fremstår som oppdelt. Dette skal gjøres med utforming, materialitet, farger og eventuelt fasadesprang i tillegg. Dette skal også bidra til å dempe virkningene for nabobebyggelsen Solstua. Illustrasjoner skal medfølge byggesøknaden. Terrenget rundt bebyggelsen skal utformes og tilpasses slik at fasadeveggene på kjellerarealer ikke stikker vesentlig over planert terreng.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 Gang- og sykkelveg – offentlig (o_SGS1-2)

- a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang- og sykkelveg.

3.2.2 Annen veggrunn grøntareal – offentlig (o_SVG1-4)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntareal.

3.2.3 Annen veggrunn grøntareal – offentlig (o_SVG5)

- a) Arealet er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntareal.
- b) Det tillates opparbeiding av kjøreareal og atkomst kun for renovasjons-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy til Best.omr #2/BBB fra Gardemovegen.
- c) Arealet skal opparbeides som en del av forplassen jf 3.1.1 k).

4. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONDRÅDE

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om hensynssoner og bestemmelsesområder innenfor planområdet:

4.1 Best. omr. #2 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- a) Området tillates brukt til renovasjonsanlegg – sugepunkt for renovasjonsbil.
- b) En teknisk plan for renovasjonslommen, inn- og utkjøring fra Gardemovegen skal godkjennes av Statens vegvesen og skal følge søknad om rammetillatelse/søknad om tillatelse.
- c) Alle tiltak som berører fylkesveg med tilhørende anlegg skal etableres ihht byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Dette gjelder også der fylkesvegen berøres i anleggsfasen.
- d) Renovasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke hindrer frisikten for trafikantene.
- e) En renovasjonsplan skal følge søknad om søknad om tillatelse.

5. FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

5.1 Dokumentasjonskrav

- 5.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger. Reguleringsplanens illustrasjoner av bebyggelse og uterom skal legges til grunn for utforming av rammesøknad.
- 5.1.2 Det skal utarbeides en VA-rammeplan som skal være godkjent av Ullensaker kommune ved VARV-enheten, før det sendes inn detaljprosjektering av VA-anlegg. Detaljprosjektering skal være godkjent før søknad om igangsettingstillatelse. I tillegg skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering skal løses, med tre-trinnsstrategien og sikring av flomveier, før det sendes inn detaljprosjektering av VA-anlegg. Avbøtende tiltak for sikring av grunnvannstanden skal særskilt dokumenteres.
- 5.1.3 Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges utomhusplan i 1:200. Planen skal vise at kvalitetene fra reguleringsplanens utomhusplan er ivaretatt. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering, sykkelparkering, areal og anlegg for overvannshåndtering og atkomst og oppstillingsplasser for brannbil.
- 5.1.4 Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges detaljert støyprosjektering som viser avbøtende tiltak på støyutsatte uteoppholdsareal og boligfasader. Avbøtende tiltak skal følge anbefalinger gitt i planens vedlagte støyutredning.
- 5.1.5 Bygg- og anleggsstøy skal følge retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsdrift i T-1442/2016 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatte denne. Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Kommuneoverlegen skal godkjenne dispensasjoner fra krav til bygg- og anleggsstøy.

5.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

5.3 Omriss planlagt bebyggelse

Linjetema *omriss planlagt bebyggelse* gis en fleksibilitet på +/- 2 meter.

5.4 Regulert høyde

Linjetema *regulert høyde* gis en fleksibilitet på +/- 2 meter.

5.5 Areal under terreng

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes med i utnyttelsesgraden.

5.6 Byggegrense

Der byggegrense ikke vises på plankartet sammenfaller den med formålsgrensen.

Byggegrense mot fylkesveg gjelder både over og under bakkenivå. Det tillates ingen faste installasjoner innenfor byggegrensen mot fylkesveg utover renovasjonsanlegg.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- 6.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal offentlig trafikkareal være opparbeidet.
- 6.2 Før det gis brukstillatelse skal renovasjonsløsninger være opparbeidet.
- 6.3 Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsareal være opparbeidet.
- 6.4 Før søknad om igangsettingstillatelse sendes inn skal VARV-enheten behandle og godkjenne detaljprosjekteringen av vann- og avløpsløsning.
- 6.5 Før det gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at krav til slokkevann er oppfylt i henhold til gjeldende regelverk.
- 6.6 Før det gis igangsettingstillatelse for nye eller ombygging av eksisterende kommunale VA-anlegg, skal det foreligge en avtale dersom kommunen skal overta disse anleggene.
- 6.7 Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal VA-anlegg inkludert overvannshåndtering være opparbeidet og godkjent, eller sikret opparbeidet.
- 6.8 Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal VA-anlegg inkludert overvannshåndtering være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til kommunens gjeldende normer og krav.
- 6.9 Før det gis igangsettingstillatelse skal ny avløpsledning i form av avskjærende ringledning, spillvann og ny spillvannspumpestasjon Skogmo være opparbeidet og satt i drift.
- 6.10 Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal renovasjonsplanen være godkjent av kommunen, og nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse.

- 6.11 Igangsettingstillatelser kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Det gis i midlertidig ikke ferdigattest før rekkefølgekravene er innfridd og opparbeidet.



Eiendomsgruppen Oslo AS
Postboks 1077
9261 TROMSØ

Deres ref.:

Vår ref.:
20/17493 -
5

Saksbehandler:
Jonny Leirpoll

Vedtaksdato:
02.12.2020

Rammetillatelse - gnr 135 bnr 507 - Gardermovegen 36 - Riving og nybygg - Boligblokk med tilhørende anlegg

Tiltak: Nybygg – boligblokk med tilhørende anlegg
Byggested: Gbnr: /
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Vedtak

kommune godkjenner søknad om rammetillatelse.

Tillatelsen omfatter:

Riving av hele bygg – eneboliger og garasjer.
Nybygg – boligblokk med tilhørende anlegg.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Geoteknisk rapport skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse nr 1.
- Støytiltak må utføres i henhold til innsendte rapporter.

Rammetillatelse gir ikke adgang til å sette i gang arbeider på byggeplass.

Dette skjer gjennom søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon av ansvarlige foretak.

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på reviderte tegninger mottatt her den 06.11.2020 i saksnummer 20/17493, dokumentnummer 2.

SAKSOPPLYSNINGER

Plangrunnlag

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Besøksadresse
Furusethgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
3207.31.93655
Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett
www.ullensaker.kommune.no

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan (planid 423) med bestemmelser for Dølivegen 4 og Gardermovegen 36 – vedtatt 12.11.2019 – Boligformål – Blokkbebyggelse

Tiltakets størrelse og grad av utnytting

Det skal bygges totalt 7 490 m² bruksareal, inkludert fellesareal og parkeringsareal under terreng. Bruksareal i sokkeletasje og kjelleretasje som ligger helt eller delvis under terreng, er henholdsvis 435 kvm og 1 450 m². Areal helt eller delvis under terreng skal i henhold til reguleringsplanens bestemmelser ikke medregnes i grad av utnytting.

Areal som skal medregnes i grad av utnytting er 5 605 m² BRA. Dette er i tråd med reguleringsplanen som har en tillatt grad av utnytting på 6 100 m² BRA.

Det må til igangsettingstillatelse innsendes komplett arealoversikt: BYA for hele tiltaket, BRA pr etasje og pr leilighet, BTA pr etasje .

Arealene skal registreres i Matrikkelen og danner grunnlag for beregning av kommunale avgifter.

Grunn- og miljøforhold

Grunnforhold

Eiendommen ligger i område under marin grense. Det skal innsendes geoteknisk redegjørelse/rapport sammen med søknad om igangsettingstillatelse nr 1.

Støy

Eiendommen ligger i område for vegstøy. Støyrapporter utarbeidet av Brekke & Strand – vurdering av utendørs støyforhold, datert 12.03.2016 og WSP – lydisolering av fasade – avbøtende tiltak, datert den 23.08.2020, vedlagt søknaden legges til grunn for tillatelsen.

Utforming av tiltaket og den ubebygde del av tomta

Tiltaket gjelder riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt bygg – boligblokk med 45 leiligheter og 3 fellesrom – herunder gjesteleilighet, verksted/hobbyrom og selskapslokaler.

Boder er plassert i sokkeletasje og på svalganger. Parkering i kjelleretasje. Deler av bygget er opptil 6 etasjer med nedtrapping til 4 etasjer mot bebyggelsen i Odelsvegen. Delen mot Solstua og mot Gardermovegen er på 4 etasjer.

Tiltaket har en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. God brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys og forhold til de bebygde og ubebygde omgivelser er godt ivaretatt. Overgangen mellom bygget og Gardermovegen blir ivaretatt av en opparbeidet plass med belegningsstein og beplantning slik at man unngår skjemmende grøfteareal/restarealer som ikke blir vedlikeholdt. Mot Ringvegen blir det plen og beplantning i tråd med den opparbeidelsen som er gjort videre sørover langs Ringvegen.

Tiltaket er tilstrekkelig tilpasset eksisterende omgivelser og bygg, jf. pbl § 29-2.

Plassering

Tiltaket er plassert i samsvar med pbl § 29-4 og i henhold til byggegrenser i gjeldende reguleringsplan. Revidert situasjonskart og terrengsnitt vedlagt søknaden legges til grunn for tillatelsen.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det er gitt positiv VA-uttalelse til rammesøknaden fra kommunens VA-myndighet, saksnummer 20/14696-4.

Vannmåler

Alle husholdningsabonnenter kan få installert vannmåler. For å sikre abonnenten mulighet til å installere vannmåler, tillegges den som bygger ansvar for å tilrettelegge for montering av vannmåler i samsvar med kommunes forskrift om VA-gebyrer.

Renovasjon

Det etableres felles avfallssug for områdene «Quadraturen» og «Lønnegaarden Terrasse» med tilkoblingspunkt i renovasjonslommen på Gardermovegen 36.

Det er i sammenheng med rammesøknaden mottatt bekreftelse fra Viken fylkeskommune, e-post av 24.11.2020 (ref 20/14693-4), om permanent bruk av renovasjonslommen Gardermovegen 36 og at påbegynte byggearbeider skal utføres etter godkjente byggeplaner. Nevnte e-post er grunnlag for at felles renovasjonsløsning for ovennevnte områder godkjennes av kommunen.

VARV-enhetens kommentarer til mottatte dokumentasjon fra AT Plan & Arkitektur:

- Renovasjonsløsningen etableres felles for gnr 132/248 og 135/507
- Oppgitt totalt antall 163 boenheter
- Mobilt avfallssug for fraksjonene; rest/mat – plast – papir
- Kapasitet pr fraksjonene er ihht tidligere mottatte funksjonsspesifikasjon for fraksjonene Rest – Plast (Envac) og ønsket ukestømming (ref 2016/2413-177, vedlegg 8)
- Søknad om ukestømming (rest og plast) er godkjent (jf 2016/2413-185) og VARV-enheten anser dokumentasjonen for fraksjonen papir som iberegnet i nevnte godkjenning om ukestømming – *maa det behøves ingen ny søknad om ukestømming for fraksjonen papir/papp*
- Innkast er plassert mellom byggene og innenfor avstandskrav på maks 100,0 meter (jf Universell utforming)
- Avfallssuget etableres i parkeringskjeller/underetasje på egen grunn
- Ledningstrasé er inntegnet løst på egen grunn og redegjørelse mottatt tidligere (jf 2019/7761-11 vedlegg 2)
- Tilkoblingspunkt for avfallssugebil er plassert med standplass i renovasjonslomme, hvor standplass og lomme skal etableres ihht krav til stor lastebil (Byggeplan tegninger er godkjent fra Viken fylkeskommune i e-post av 21.04.2020 (jf 2016/2413-180, vedlegg 2)
- Riggplan og reserveløsning er tidligere mottatt redegjørelse for og godkjent med forbehold om at utplassering av containere ikke er på annenmann grunn uten samtykke (jf 2016/2413-188 – punkt 8)
- Mottatte fremdriftsplan (vedlagt 20/17493-2) må revideres i sammenheng med ovennevnte godkjenning og byggesaken videre
- I samsvar med kommunen renovasjonsforskrift, skal nedgravd renovasjonsløsning eies, vedlikeholdes og driftes av abonnentene

Den midlertidige ordningen med beholdere på hjul er etablert for abonnentene tilhørende «Quadraturen» vil bestå som renovasjonsløsning og med alle tre fraksjoner, inntil mobilt avfallssug er etablert og godkjent tatt i bruk felles for abonnentene i «Quadraturen» og «Lønnegaarden Terrasse».

Adkomst/parkering/veg

Arbeidsvarsling og skiltplaner skal godkjennes av Viken Fylkeskommune.

Det skal foreligge godkjent gravesøknad før gravearbeider starter.

Det er krav om 56 parkeringsplasser i prosjektet. Det er lagt opp til 41 plasser i kjelleretasjen og 2 av disse er HC-parkering. I tillegg er det avsatt 15 plasser i kjelleren til Quadraturen. Dette er i henhold til vedlagt avtale Q6 om overføring av p-plasser. Det er 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Disse ligger i sportsboder, sykkelboder og på terreng

Nabovarsel

Naboer/gjenboere er varslet. Det er kommet inn merknader til søknaden fra hjemmelshavere på eiendom 132/248 seksjon 63, Musbah Maher Musbah Dabaia , og fra 132/248 seksjon 96 Torbjørn Helgesen. Merknadene gjelder støy og adkomst gjennom garasjeanlegget i Odelsvegen.

Støy i anleggsperioden må påregnes. Det forutsettes at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) blir ivaretatt av utbygger/entreprenør.

Kjøring gjennom eksisterende garasje er i henhold til tinglyst erklæring som er vedlagt søknaden.

Det er ikke funnet grunnlag for å ta nabomerknader til følge, basert på foreliggende opplysninger i saken. Naboer med merknader underrettes med kopi av kommunens vedtak.

Andre myndigheter

Statens vegvesen har i brev av dato 27.11.2019, deres saksnummer 19/343876-2 gitt tillatelse til midlertidig anleggsutkjørsel. Vilkår i denne tillatelsen må være ivaretatt.

Ansvar, tiltaksklasser og uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan, datert 26.11.2019 – versjon 2, legges til grunn for tillatelsen.

Kommunen anser de angitte ansvarsområdene som dekkende for tiltaket.

Forutsetninger iht lovverket

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

Gebyr

For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. pbl § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Bygg som tilkobles kommunalt VA-anlegg skal betale et tilkoblingsgebyr og et årlig gebyr, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune. Gebyrene beregnes ut ifra byggets totale bruksareal (BRA). Dersom du har vannmåler beregnes årsgebyr etter faktisk bruk. BRA er målbart gulvareal innenfor byggets yttervegger, inkludert kjeller, loft og eventuelt integrert/tilknyttet garasje. Tilkoblingsgebyr faktureres i forbindelse med igangsettingstillatelse som omfatter omsluttende vegger og faktura vil da bli tilsendt.

Årsgebyret vil øke senest 12 måneder etter dato for dette vedtaket, eller fra det er gitt midlertidig tillatelse/ferdigattest (det som først inntreffer).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for

eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Jonny Leirpoll
seniorrådgiver

Mari Wethal Eidem
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Fakturagrunnlag - gnr 135 bnr 507 - Gardermovegen 36 - Rammesøknad - boligblokker med tilhørende anlegg

Mottakere

At Plan & Arkitektur AS

Postboks 1232

9262

TROMSØ

Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg. De er å betrakte som foreløpige. Det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring mv.

VEDTEKTER

for

LØNNEGAARDEN BOLIGSAMEIE

(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet XX.XX.XXXX.

1. NAVN

1-1 NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lønnegaarden boligsameie.

Sameiet består av 45 boligseksjoner med garasje under bygget. Sameiet har gnr xxx og bnr xxx i Ullensaker Kommune.

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsarealet inklusive adkomst og manøvreringsarealer med totalt xx p-plasser, organiseres som en næringsseksjon med 1/xx andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. Tekniske rom, sykkel-parkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Deter heis helt ned til parkeringskjelleren. 13 parkeringsplassene ligger i naboeiendommen gnr 132 bnr 248. Det er felles adkomst sammen med naboeiendommen gnr 132 bnr 248 og gnr 132 bnr 273.

Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Øvrige seksjoner kan kjøpe plasser av utbygger. Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2. Det etableres xx gjesteparkeringsplasser på bakkeplan (utenomhus).

Bodene i garasjeanlegget organiseres som tilleggsdel til

sin seksjon. Fordelingen av bodene gjøres av utbygger ved innflytning.

Sameiet har utleiehybel som er til bruk for alle seksjonseierne i sameiet. Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Møbler, kjøkkenutstyr m.m. har styret i sameiet ansvar for, og kjøper inn ved behov. Sameiet utarbeider retningslinjer for fordeling av døgn, døgnpriser og andre betingelser.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hovedde ler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlater eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 PARKERINGSPLASSER FOR BEVEGELSESHEMME

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det vises i den forbindelse til eierseksjonsloven § 26.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2-3 LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruk-savlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjonen.

2-4 SÆRLIG OM GARASJEKJELLEREN

Det er inngått avtale om rett til adkomst gjennom garasjekjelleren for Lønnegaarden boligsameie på naboeiendommen gnr. 132, bnr. 248. Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren. Kostnader for vedlikehold av fellesareal knyttet til kjørevei, port ol fordeles med rettighetshaveren vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold

til avtale om dette. Rettigheten er tinglyst på gnr. 132, bnr. 248.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

3-1 RETT TIL BRUK

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, og øvrige solavskjerming m.m.

(5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 TRIVSELSREGLER

Årsmøtet fastsetter trivselsregler for sameiet og eventuelt egne trivselsregler for utleiehybel. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierne forpliktelser overfor sameiet.

3-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av balkonger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet og/ eller styret.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5-1 FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader garasje er pt satt til kr 150- 200,- pr mnd. Dette skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget.

(4) Kostnader til TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

(5) Oppvarming og varmt tappevann fordeles etter sameiebrøken.. Det er ikke målere i hver bolig.

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Endelig organisering av fellesarealer er ikke fastsatt, derfor kan det komme endringer.

(7) De 13 som har avtalefestet rettighet til garasje plass i gnr. 132, bnr. 248 i Quadraturen boligsameie sin garasjekjeller betaler sin andel av kostnadene knyttet til garasjeanlegget direkte til Quadraturen Boligsameie, eller til styret i Lønnegaarden boligsameie. Dette bør tinglyses. Styret i Quadraturen parkeringssameie fastsetter et akontobeløp. De resterende garasjeplassene og parkeringsplassene betaler en sum fastsatt av styret til å dekke kostnadene til drift og vedlikehold. Styret kan fastsette et akontobeløp pr mnd.

(8) Sameiet betaler en andel til Quadraturen boligsameie, for drift av felles innkjøring til garasjesameiet.

5-2 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 HEFTELSEFORM

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 STYRET - SAMMENSETNING

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 STYREMØTER

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

7-5 INHABILITET

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

7- 6 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. ÅRSMØTET

8-1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

8-2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 HVEM KAN DELTA I ÅRSMØTET

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME PÅ ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

8-9 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERNE

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 BESLUTNINGER SOM KREVER SAMTYKKE FRA SEKSJONSEIERE DET GJELDER

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.

Det tas derfor forbehold om ferdigstilling av utomhusarealer.

DRIFTSKOSTNADER

STIPULERTE DRIFTSKOSTNADER PER ÅR

POST	FORDELES PR AREAL	FORDELES PR LEILIGHET
Forsikring	100 000	
Strøm felles	120 000	
Avsetning vedlikehold	50 000	
Snøbrøyting	100 000	
Forretningsførsel/regnskap/revisjon	100 000	
Tilsyn/service på heis og boligsprinkler	50 000	
Tilsyn/service på automatikk, låser, porter (5 år binding)	150 000	
Diverse (tilsyn, beplantning).	100 000	
Internett/kabel-TV (5 år binding til leverandør)		300 000
Annet (utstyr, kjøp av tjenester etc).	100 000	
Styrehonorar	100 000	
Totalt stipulerte driftskostnader per år	970 000	300 000

i) Driftskostnadene er kun stipulasjoner og ikke basert på faktiske priser. Endelige driftskostnader vil være basert på sameiets vedtak om tjenester, fremforhandlende priser, forbruk etc. Det tas således behørig forbehold.

ii) De stipulerte driftskostnadene er videre basert på erfaringstall per salgstidspunktet. Det tas således forbehold om endringer/prisøkninger frem til overtakelse.

iii) Kostnader til strøm, varmtvann og oppvarming av den enkelte leilighet, er ikke omfattet av driftskostnadene her. Disse kostnadene kan imidlertid avhengig av de løsninger som velges, bli omfattet av felleskostnadene i sameiet. Beregningen av forbruk per leilighet, vil da være basert på leilighetenes areal. Disse kostnadene vil for et slikt tilfelle komme i tillegg til de stipulerte månedlige felleskostnadene oppgitt i prislisten og fordelingsnøkkelen.

iv) Det gjøres videre oppmerksom på at felleskostnadene vil bli høyere dersom også eiendomsskatt, vann/avløp og renovasjon (kommunale avgifter), faktureres gjennom sameiet. Beregningen vil for et slikt tilfelle skje iht. det offentlige regler om dette. Den enkelte seksjonseier vil imidlertid for et slikt tilfelle ikke få regning på dette fra Ullensaker kommune.

v) Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiets driftskostnader og følgelig den enkelte leilighets felleskostnader, videre vil øke dersom sameiet beslutter tiltak/poster utover de som er omfattet av driftskostnadene her.

vi) Beregningen av arealbaserte kostnader tar her utgangspunkt i leilighetenes BRA. Ved endelig beregning vil man imidlertid benyttes sameiebrøken hvor også tilleggsarealer kan være tillagt jfr. vedtektene.

vii) Andel av felleskostnader for parkeringsplasser er ikke omfattet av stipulasjonen p.t. Dersom p-plassene organiseres som tilleggsareal, vil felleskostnadene økesom følge av justert sameiebrøk. Dersom p-plassene organiseres på annen måte, vil de som har parkeringsplass påregne å måtte svare andel av kostnader for parkeringsanlegget som en særskilt post i felleskostnadene eller iht. egenfaktura fra et parkeringssameie el.

Antall leiligheter: 45		Fordeles på areal: kr 970 000,-				
Antall BRA areal: 3 777,3 m ²		Fordeles på leil: kr 300 000,-				
NR.	LEILIGHET	BRA	VARIABLE KOSTN.	FASTE KOSTN.	TOTALT KR	KR PER M ²
1	101	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
2	102	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
3	103	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
4	104	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
5	105	50,60 m ²	kr 1 083	kr 556	kr 1 638	kr 32,38
6	201	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
7	202	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
8	203	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
9	204	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
10	205	95,30 m ²	kr 2 039	kr 556	kr 2 595	kr 27,23
11	206	63,30 m ²	kr 1 355	kr 556	kr 1 910	kr 30,18
12	207	75,30 m ²	kr 1 611	kr 556	kr 2 167	kr 28,78
13	208	79,00 m ²	kr 1 691	kr 556	kr 2 246	kr 28,43
14	209	85,00 m ²	kr 1 819	kr 556	kr 2 375	kr 27,94
15	301	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
16	302	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
17	303	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
18	304	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
19	305	95,30 m ²	kr 2 039	kr 556	kr 2 595	kr 27,23
20	306	63,50 m ²	kr 1 359	kr 556	kr 1 914	kr 30,15
21	307	73,50 m ²	kr 1 573	kr 556	kr 2 128	kr 28,96
22	308	79,00 m ²	kr 1 691	kr 556	kr 2 246	kr 28,43
23	309	85,00 m ²	kr 1 819	kr 556	kr 2 375	kr 27,94
24	401	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
25	402	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
26	403	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
27	404	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
28	405	95,30 m ²	kr 2 039	kr 556	kr 2 595	kr 27,23
29	406	63,50 m ²	kr 1 359	kr 556	kr 1 914	kr 30,15
30	407	73,50 m ²	kr 1 573	kr 556	kr 2 128	kr 28,96
31	408	79,00 m ²	kr 1 691	kr 556	kr 2 246	kr 28,43
32	409	85,00 m ²	kr 1 819	kr 556	kr 2 375	kr 27,94
33	501	129,40 m ²	kr 2 769	kr 556	kr 3 325	kr 25,69
34	502	83,60 m ²	kr 1 789	kr 556	kr 2 345	kr 28,05
35	503	95,30 m ²	kr 2 039	kr 556	kr 2 595	kr 27,23
36	504	44,70 m ²	kr 957	kr 556	kr 1 512	kr 33,83
37	505	93,70 m ²	kr 2 005	kr 556	kr 2 561	kr 27,33
38	506	74,10 m ²	kr 1 586	kr 556	kr 2 141	kr 28,90
39	507	74,10 m ²	kr 1 586	kr 556	kr 2 141	kr 28,90
40	601	129,40 m ²	kr 2 769	kr 556	kr 3 325	kr 25,69
41	602	95,30 m ²	kr 2 039	kr 556	kr 2 595	kr 27,23
42	603	44,70 m ²	kr 957	kr 556	kr 1 512	kr 33,83
43	604	93,70 m ²	kr 2 005	kr 556	kr 2 561	kr 27,33
44	701	144,30 m ²	kr 3 088	kr 556	kr 3 644	kr 25,25
45	702	93,70 m ²	kr 2 005	kr 556	kr 2 561	kr 27,33
Sum		3 774,70 m²	kr 80 778	kr 25 000	kr 105 778	kr 28,02

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

(Eierseksjon)

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Normann	Ola	01019000100	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Norgesvegen 1	9008	Tromsø	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
776 77777	776 88888	40404040	50505050
E-postadresse			
ola.normann@online.no			

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Normann	Kari	01019000200	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Norgesvegen 1	9008	Tromsø	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
776 77777	776 99999	80808080	
E-postadresse			
kari.normann@online.no			

og



Selger (entreprenør)			
Navn	Organisasjonsnr.		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	
E-postadresse			

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker			
Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre			
For selger			
Etternavn	Fornavn		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	

eller

Etternavn	Fornavn		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler.

Meglerforetak	Organisasjonsnr.
Ansvarlig megler	

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. _____ eller beskrevet som _____ i _____

eierseksjonssameiet (heretter sameiet) med adresse (ikke fastsatt p.t.)

Eierbrøken er fastsatt til _____

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

- i) Leilighetens balkong/terrasse dersom dette er nødvendig.
- ii) Ekstern sportsbod dersom denne ligger på sameiets eiendom. Selger forestår fordeling av sportsbodene.
- iii) Parkeringsplass dersom denne ligger på sameiets eiendom. Selger forestår fordeling av parkeringsplassene.

b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

Til sameiets eiendom/seksjonene, kan det bli tillagt andel av fellesarealer i området i form av eksempelvis lekeplasser, rekreasjonsområder, atkomstveger, bod- og parkeringsanlegg etc.

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

Til hver leilighet/seksjon, medfølger det eier- eller bruksrett til _____ s. Disse vil kunne ligge utenfor sameiets eiendom; herunder eksempelvis i felles garasjeanlegg eller på andre fellesområder. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organiseringen av disse områdene/anleggene.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr. _____

i _____ kommune

3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert _____ (før fradeling) og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommene jfr. salgsoppgaven.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg F.

Tomten er regulert i henhold til plan av _____

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr _____ for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Forbruker er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg F.

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføringen av kontrakten:

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen _____ (dato)
- Det tas forbehold om at _____ (antall) boliger av totalt _____ boliger er solgt innen _____ (dato)
- Andre forbehold _____ innen _____ (dato)

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.

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

- Renter opptjent på meglers klientkonto blir ikke utbetalt dersom de til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

5 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte	kr	<input type="text"/>
Tinglysningsgebyr pr. panterett	kr	<input type="text"/>
Gebyr for utskrift av panteattest	kr	<input type="text"/>
Dokumentavgift	kr	<input type="text"/>
Annet: <input type="text"/> Øvrige omkostninger iht. salgsoppgaven	kr	<input type="text"/>

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto

Beløpene skal være disponible på meglers klientkonto pr. forfallsdato. Renter på klientkontoen tilfaller selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

• Betalingsplan

Betalingsplan følger av angivelsene i salgsoppgaven jfr. vedlegg J.

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering. Forsinket betaling

Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglervisjon og øvrige salgskostnader samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skiving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Umiddelbart etter kontraktsinngåelsen

skal selger stille sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten skal utgjøre kr som tilsvarer 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5 % og gjelde i 5 år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette, slik at selgerens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av fem-årsperioden etter overtakelsen som sikkerheten gjelder for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at forbrukeren senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren skal senest 14 dager etter kontraktsinngåelsen

stille sikkerhet i form av

for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr Det skal ved fastsettelsen av den sikkerheten forbrukeren stiller, tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling.

Selgeren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

7 Selgerens tidsfrister

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til kalenderdager etter at

a) forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2.

b) forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsrøreforsikring.

10 Overtakelse og sluttoppgjør

10.1 Overtakelse

10.11 Overtakelsesforretning

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

10.12 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren 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 vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.13 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- reklamasjonsfristene starter å løpe,
- eventuell dagmulkt stanser,
- selgeren får krav på sluttoppgjør,
- forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.14 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.15 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

10.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale kr (inntil 90 %) i forskudd til meglers klientkonto senest når garanti er stilt. Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til overtakelse og fullt oppgjør finner sted. Som sikkerhet for forskuddsbetalingen kan boligen etter denne kontrakt ikke pantsettes. Vedrørende renter ved tilbakebetaling vises det til 4.3.

Restvederlaget på kr skal innbetales til meglers klientkonto senest 1 virkedag før overtakelse (dato).

Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til eierseksjonboligen er tinglyst på forbruker og forbruker har overtatt.

Oppgjør skjer som angitt i 5.3.

11 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12 Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 5.1, som utgjør kr .

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 tredje ledd.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår 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 er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

17 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 avvik på opptil 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 nettoareal, dvs. at innvendige vegger, sjakter mm ikke er medregnet.
4. Det presiseres at tegninger og illustrasjoner i salgsoppgaven og prospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredning mv. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljene i utearealet. Opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig; dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard.
5. Før samtlige leiligheter er solgt, har selger ensidig rett til å endre det totale antall seksjoner, samt de ikke solgte leilighetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for endring av vedtekter mv., er kjøperen forpliktet til å akseptere dette. Det enkelte kjøper og sameiets styre plikter å medvirke til at slik endring kan skje.
6. Boligprosjektet er endel av innenfor reguleringsområdet iht.
7. Det tas videre forbehold om at sameiet/sameierne vil kunne bli sameiere av deler av eiendommen(e) innenfor reguleringsområdet som ikke omfattes av de enkelte boligprosjektene (fellesarealer for hele området). Uavhengig av organiseringen og eiendomsrett til disse arealene, må imidlertid sameiet/sameierne uansett påregne å måtte besørge og bekoste forholdsmessige andeler av drift- og vedlikehold av slike fellesarealer innenfor reguleringsområdet.
8. Parkeringsanlegget vil utgjøre en eller flere eiendommer hvor rett til parkeringsplass tildeles som eiendoms- eller bruksrett. Ved tildeling av eiendomsrett utenfor sameiets eiendom, vil dette sannsynligvis skje i form av overføring av ideell andel av parkeringsanlegget som del av et tingsrettslig sameie (realsameie eller personlig sameie). Ved tildeling av bruksrett utenfor sameiets eiendom, vil dette sannsynligvis skje i form av tinglysing av rettigheten(e) på den eksterne eiendommen (realservitutt eller personlig servitutt). I begge tilfellene tas det forbehold om at det kan bli ambulerende parkeringsplasser i motsetning til faste plasser. Selger tar for ethvert tilfelle forbehold om å organisere parkeringsanlegget/eksterne eiendommer og tilhørende rettigheter til disse, på den måten som selger anser gagnar reguleringsområdet/prosjektet som helhet på en best mulig måte.
9. Det legges opp til forhåndsbefaring av leilighetene 2 - 6 uker før overtakelse. Selger vil på forhånd sende kjøper skriftlig informasjon om tidspunkt for befaring mv.
10. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 29.500,- til dekning av blant annet seksjonering av eiendommen, stiftelse/etablering av boligsameiet, andel av dokumentavgift av tomteverdien, tinglysingsgebyr skjøte og en - 1- pantobligasjon, takstmann til overtakelsesbefaring, byggvask, tilkobling strøm, tilkobling vann/avløp mv.

11. 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 fulle økonomiske tap jfr. bustadoppføringslovens regler om dette.

12. Selger skal forhåndsgodkjenne evt. kontraktssalg. Det påløper et administrasjonsgebyr stort kr. 20.000,- ved kontraktssalg. Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av kontraktssalg/transport av kontraktsposisjonen, herunder eksempelvis krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport, bekostes av selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt mindre enn 60 dager før overtakelse.

13. Selger kan fritt overdra sine rettigheter og plikter etter avtalen til en annen utbygger.

14. Kjøper skal umiddelbart etter kontraktssignering fremlegge for selger dokumentasjon på at finansieringen av kjøpesummen er ordnet på en måte som selger finner tilfredsstillende. Dersom kjøper ikke fremlegger tilfredsstillende lånetilsagn, finansieringsbekreftelse 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 kjøper 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 punkt 18 i denne kjøpekontrakten, samt annen informasjon ervervet i anledning handelen.

17. 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.

18. 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.

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B					<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					
• situasjonsplan						<input type="checkbox"/>
• fasadetegning						<input type="checkbox"/>
• snittegning						<input type="checkbox"/>
• plantegning						<input type="checkbox"/>
• kjøkkentegning						<input type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D					<input type="checkbox"/>
Vedtekter	E					<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	F					<input type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	G					<input type="checkbox"/>
Målebrev	H					<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	I					<input type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	J					<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	K					<input type="checkbox"/>
Annet	L					
Reguleringsplan						
Tilvalgskatalog						

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i to _____ to _____ eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

_____	_____
Sted og dato	Sted og dato
_____	_____
Ola Normann	
Underskrift forbruker	Underskrift selger

Kari Normann	
Underskrift forbruker	





BUDSKJEMA

FORELØPIG KJØPSAVTALE BOLIGPROSJEKTET LØNNEGAARDEN TERRASSE

PARTENE I AVTALEN ER:

Kjøper:

ETTERNAVN	FØRNAVN	PERSONNUMMER
ETTERNAVN	FØRNAVN	PERSONNUMMER
ADRESSE	POSTNUMMER	STED
TELEFON	E-POSTADRESSE	

Selger:

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS, org.nr. 989276603
Fr. Nansens plass 11, 9008 Tromsø

Mellommann/megler med rett til å drive eiendomsmegling og som forplikter selger:

Nordvik Lillestrøm (Lillestrøm Eiendomsmegling AS), org.nr. 921678592

Adolph Tidemands gate 20, Lillestrøm

tel: 928 06 247, e-post: kg@nordvikbolig.no

1. AVTALENS OBJEKT

Selger er utbygger av boligprosjektet LønneGaarden Terrasse som er planlagt oppført på eiendommen gnr. 135 bnr. 507 i Ullensaker kommune. Dersom selgers forbehold inntatt nedenfor og for øvrig i salgsdokumentasjonen for prosjektet løftes, vil selger ved tinglyst seksjoneringsbegjæring etablere sameiet «LønneGaarden Terrasse» hvor seksjonseierne i sameie vil eie eiendommen og bygningsmassen som skal oppføres. Ved tinglyst seksjoneringsbegjæring/etablering av sameiet, vil selger eie samtlige eierseksjoner. Det vises for øvrig til prosjektbeskrivelsen for mulige organiseringer av eiendommen. I den grad det som ledd i organiseringen av eiendommen skal skje en fradeling av tomteareal, kan gnr./bnr. endres.

Partene har inngått denne foreløpige kjøpsavtalen om kjøpers rett og plikt til å kjøpe leilighet/fremtidig eierseksjon i boligprosjektet LønneGaarden Terrasse fra selger. Avtalen er inngått på bakgrunn av opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen samt dette foreløpige avtaleformularet. Denne avtalen skal senere avløses/erstattes av selgers standardiserte og fullstendige kjøpekontrakt. Kjøper vil bli innkalt til kontraktsmøte for inngåelse av fullstendig kjøpekontrakt.

Kjøper skal umiddelbart etter avtalesigneringen og senest innen kontraktsmøte for inngåelse av fullstendig kjøpekontrakt, fremlegge for selger gyldig dokumentasjon på at finansiering av kjøpesummen er ordnet på en måte som selger finner tilfredsstillende. Kjøper har under forutsetning av gjennomføring av prosjektet, forpliktet seg til kjøp av følgende leilighet/seksjon:

LEILIGHETSNUMMER	Gårds- og bruksnummernummer: 135/507 Kommune: Ullensaker Adresse: Gardermovegen 36, 2050 Jessheim
------------------	--

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle som kjøper. Bruk gjerne feltet under

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

2. KJØPESUM/OMKOSTNINGER

Kjøpesum for leiligheten inkludert 1 p-plass	kr _____
Omkostninger, jfr. prisliste og salgsbeskrivelse	kr _____
Eventuell ekstra p-plass i parkeringsanlegget (Pris kr 290 000,-)	kr _____
TOTAL KONTRAKTSSUM (eks. event. endringer)	kr _____

Forskudd ved sikkerhetsstillelse fra selger (§12 garanti iht bustadoppføringslova) kr 100 000,-

Betaling for event. tilvalg tilkommer og skal innbetales innen overtagelse.

Det skal betales forskudd på kr. 100 000,-. For aksjeselskaper eller andre kjøpere som ikke oppfyller forbrukerdefinisjonen i bustadoppføringslova § 2 skal forskuddet utgjøre 15 % av kjøpesum, eventuelt en påkravsgaranti på 15 % av kjøpesum. For forbrukere forfaller forskuddet til betaling straks selger har dokumentert at garanti er stilt iht. bustadoppføringslova § 12. Selger kan kreve forskuddet utbetalt fra megler dersom selger stiller nødvendig bankgaranti (selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste) overfor kjøper i henhold til buofl. § 47, 3. ledd. Kjøper kan kreve at megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales.

Restkjøpesum for leiligheten med evt. tilvalg og tilhørende omkostninger mv., skal betales innen overtakelse; herunder skal betaling skje slik som angitt i fullstendig kjøpekontrakt, samt i brev som kjøper vil motta fra megler og/eller selger.

3. SELGERS FORBEHOLD

Når det gjelder selgers forbehold knyttet til gjennomføring av prosjektet, byggestart/ferdigstillelse, samt prosjektets nærmere utforming, vises det i sin helhet til de forbehold som er inntatt i salgsprospektet, salgsbeskrivelsen, prislisten, fullstendig kjøpekontrakt og øvrige salgsdokumenter, samt punkt 4 nedenfor

4. DIVERSE

Kjøper er blitt forelagt og har gjort seg kjent med salgsprospekt og salgsbeskrivelse med tilhørende vedlegg, prisliste samt selgers standard fullstendige kjøpekontrakt. Kjøper bekrefter ved sin underskrift på nærværende budskjema / foreløpige kjøpsavtale, mottakelse og mulighet for gjennomgang av disse dokumentene før avtaleinngåelsen.

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 budskjema / foreløpige kjøpsavtale 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. Ovennevnte gjelder selv om utbruddet av Covid-19, og ekstraordinære myndighetstiltak for å bekjempe virusutbruddet, er kjent på tidspunktet for inngivelse av bud.

Kjøper er ved signatur av denne avtalen innforstått med at avtalen er bindende for kjøper. Selger blir først bundet når også selger eller megler har signert denne; se dog selgers forbehold som uansett gjelder. At avtalen er bindende innebærer bl.a. at eventuell avbestilling i medhold av bustadoppføringslovens regler, vil kunne medføre erstatningsansvar for kjøper.

Det understrekes at verken foreløpig kjøpsavtale, eller fullstendig kjøpekontrakt, kan selges eller på noen annen måte overdras til andre uten s elgers forutgående skriftlige samtykke.

STED

DATO

KJØPER 1

KJØPER 2





LØNNEGAARDEN
TERRASSE



Kyrre Gåsvær

EIENDOMSMEGLER MNEF

928 06 247

kg@nordvikbolig.no



Jonas André Winje

EIENDOMSMEGLER MNEF

975 99 571

j.winje@nordvikbolig.no

Meld din interesse, se flere bilder
og boligvelger på lonnegarden.no



Eiendomsgruppen
Oslo

 Johs. Granås a.s.

