



Kun illustrasjon

FETSUND - ET HØYDEPUNKT I LILLESTRØM

Bomiljø på sitt beste
- med storslagen utsikt
over Lillestrøm!

HORISONT
FETSUND, LILLESTRØM



Kun illustrasjon

Boliger til folk flest

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

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

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

Løkenåsen har kvaliteter som barnevennlig beliggenhet, gode solforhold, flott utsikt, nærhet til marka og kort vei til storbyen.

Mange finner seg til rette da dette området er gunstig plassert på kartet, bare bare 30 km fra Oslo.

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

Butikker

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

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

Med naturen som nabo

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

Trygghet for barn og ungdom

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



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

For den aktive

Fetsund er et sted i stadig utvikling og nye tilbud vokser frem i et raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant å fylle fritiden. Er du glad i et slag golf byr Leikvin Golfpark på 9-hulls bane, driving range og treningsområder i vakre omgivelser.

Er du født med ski på beina finner du Hvaltjern Skistadion med kilometer lange løyper ca. 3 km unna. I tillegg har Fet Idrettslag et godt og variert tilbud av ulike idretter, som blant annet fotball, håndball og innebandy.

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

Kort vei til storbyen

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

Offentlig kommunikasjon

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



Tjeda topp, Romerike



Foto: mia no





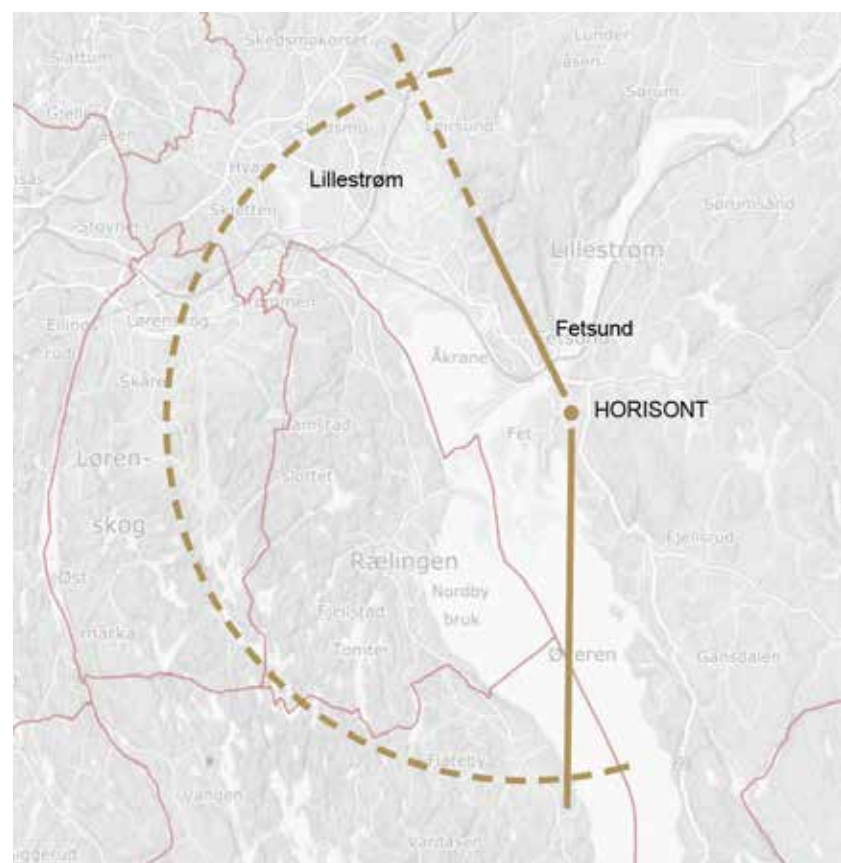
Bo med storslagen utsikt over Lillestrøm

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

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



Velkommen til Fetsund
- et høydepunkt i Lillestrøm





Kun illustrasjon

Blokk 3 og 4

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

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

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

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



Vi tilbyr et enklere liv

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





La oss slippe lyset inn

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

Leilighetene leveres med rene lettstelte flater som gjenspeiler lyset.



Bad og stil

Illustrasjon til høyre viser stil
"Standard klassisk".

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

Kun illustrasjon

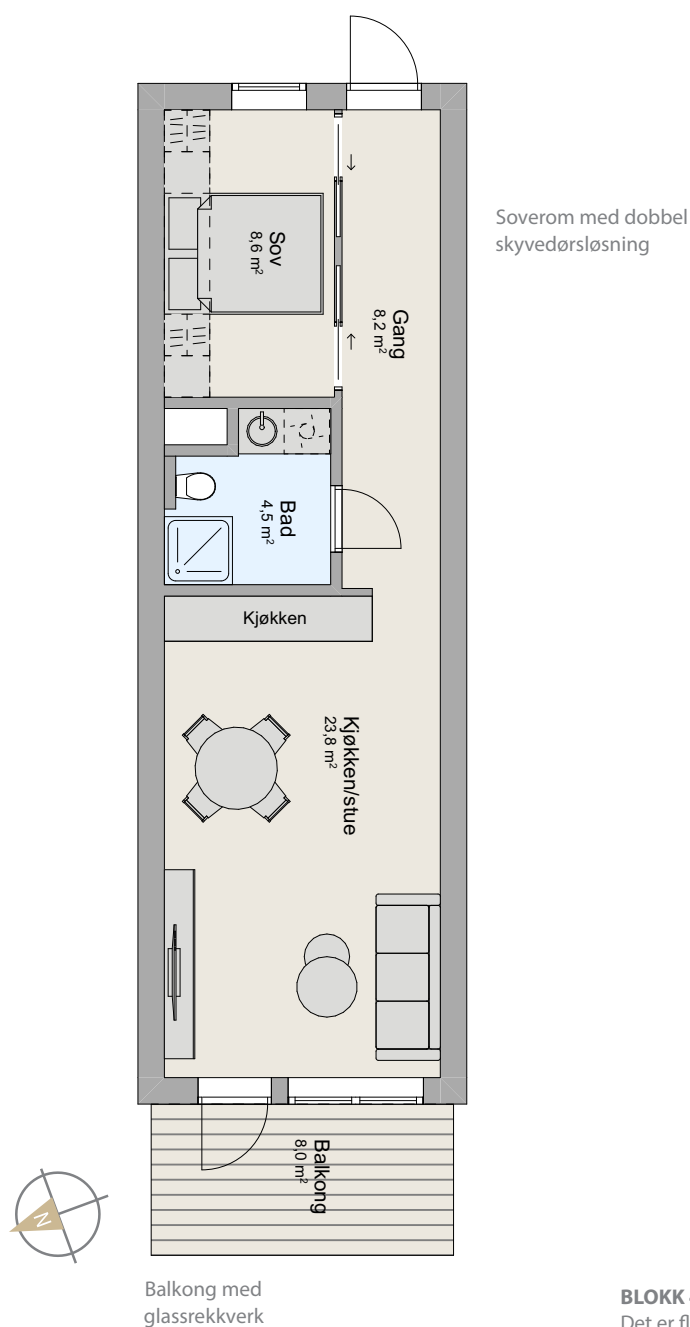
- B4-H0403
- B4-H0303
- B4-H0203
- B4-H0103

2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning

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

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



BLOKK 4 (B4)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

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

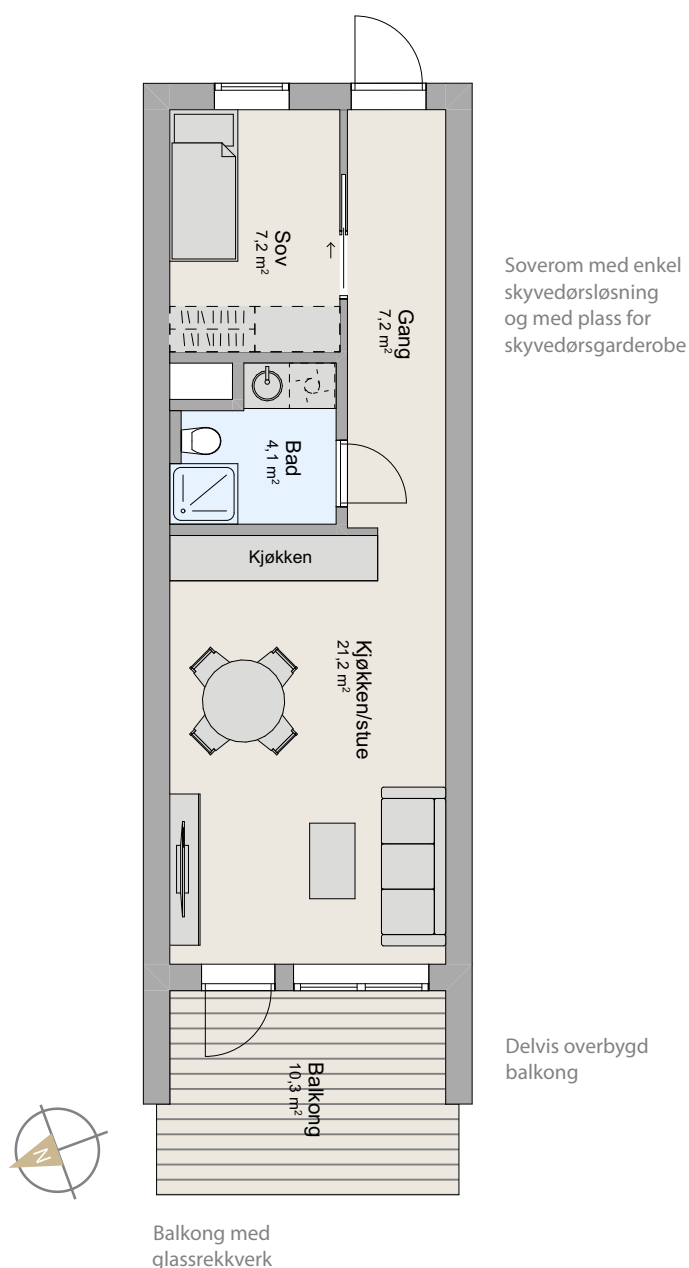
- B4-H0402
- B4-H0302
- B4-H0202
- B4-H0102

2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning.

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

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



BLOKK 4 (B4)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

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

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

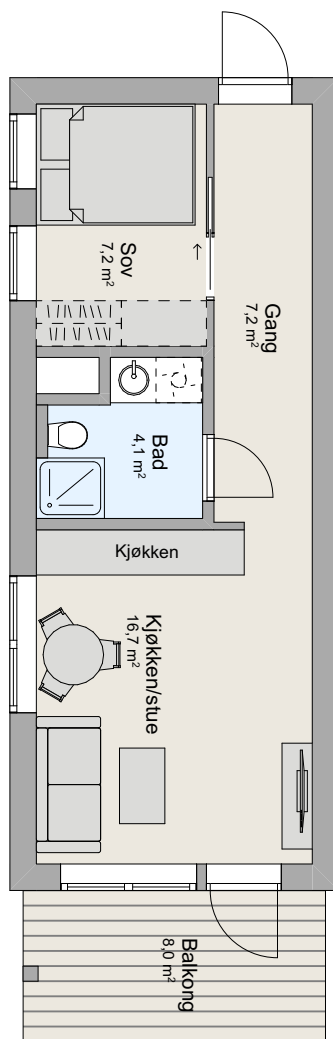
2-ROMS LEILIGHET

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

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

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

Leilighetstype
har vinduer langs
gavlveggen



Soverom med dobbel
skyvedørsløsning



Balkong med
glassrekkverk

BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med
denne planløsningen i bygget.

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

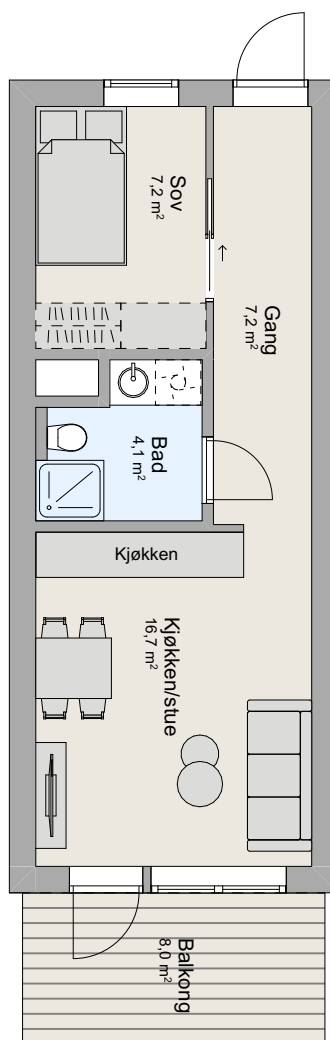
- B3-H0504
- B3-H0404
- B3-H0304
- B3-H0204
- B3-H0104

2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning.

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

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



Soverom med dobbel skyvedørsløsning



Balkong med glassrekkverk

BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

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

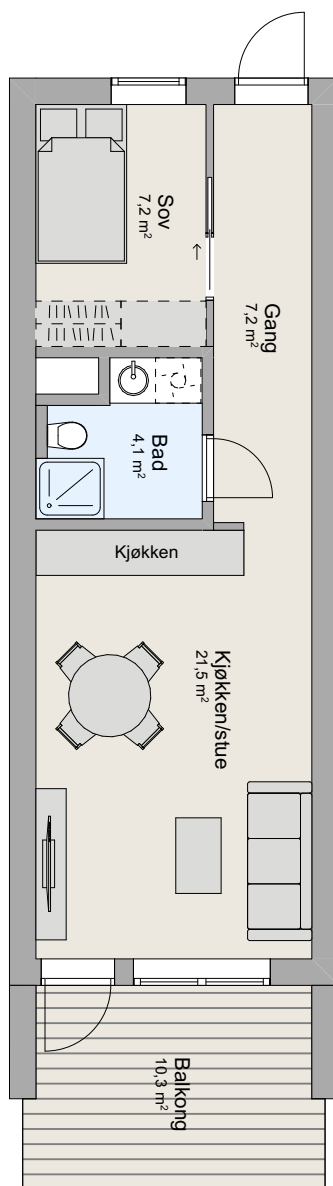
- B3-H0503
- B3-H0403
- B3-H0303
- B3-H0203
- B3-H0103

2-ROMS LEILIGHET

Gjennomgående leilighet med smart og arealeffektiv planløsning.

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

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



Soverom med
plassbesparende
skyvedørsløsning



Balkong med
glassrekkverk

BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med
denne planløsningen i bygget.

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

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

2-ROMS+ LEILIGHET

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

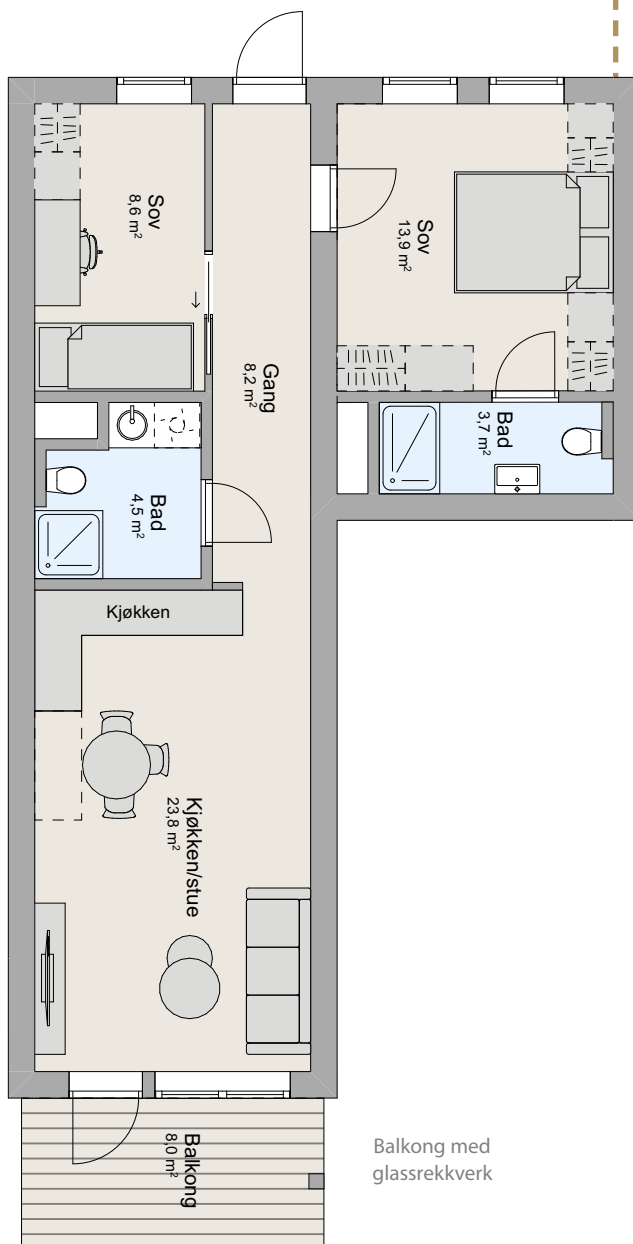
- Sportsbod i underetasje er ikke medregnet i BRA.
- Biloppstillingsplass i parkeringsanlegg: Kan kjøpes mot tillegg i prisen.

BRA: 68,3 kvm
P-ROM: 65,9 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod: 5,0 kvm

Soverom med
skyvedørsløsning

«Plussrommet»
med eget bad
kan brukes som:

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



Balkong med
glassrekkverk

2-roms med hybelløsning



Inngangsparti
med egen
inngang til
hybel, og en
til leiligheten



BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

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



Kun illustrasjon

Stil, interiør og fargebruk

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

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

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

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

Kontakt selger for Stilguide og mer informasjon.



Tilvalg

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

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



Kun illustrasjon

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

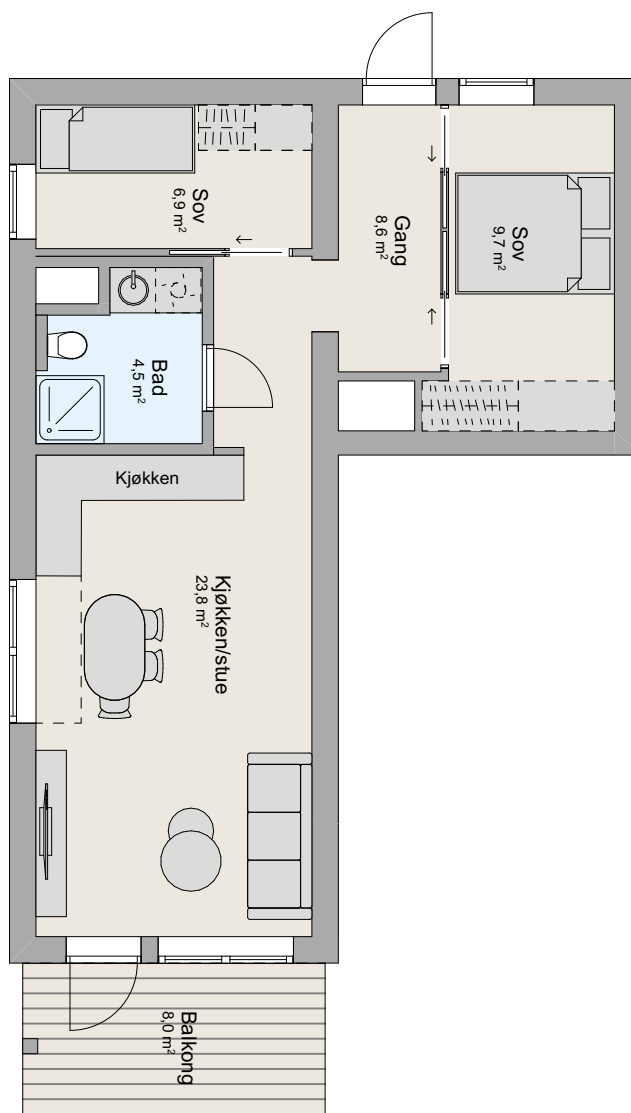
3-ROMS LEILIGHET

Smart og arealeffektiv endeleilighet, med vinduer langs gavlveggen.

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

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

Kjøkkenløsning kan utvides
med barløsning mot vindu,
mot tillegg



Soverom med smart
plassbesparende
skyvedørsløsning

Balkong med
glassrekkverk

BLOKK 4 (B4)

Det er flere leiligheter med
denne planløsningen i bygget.

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

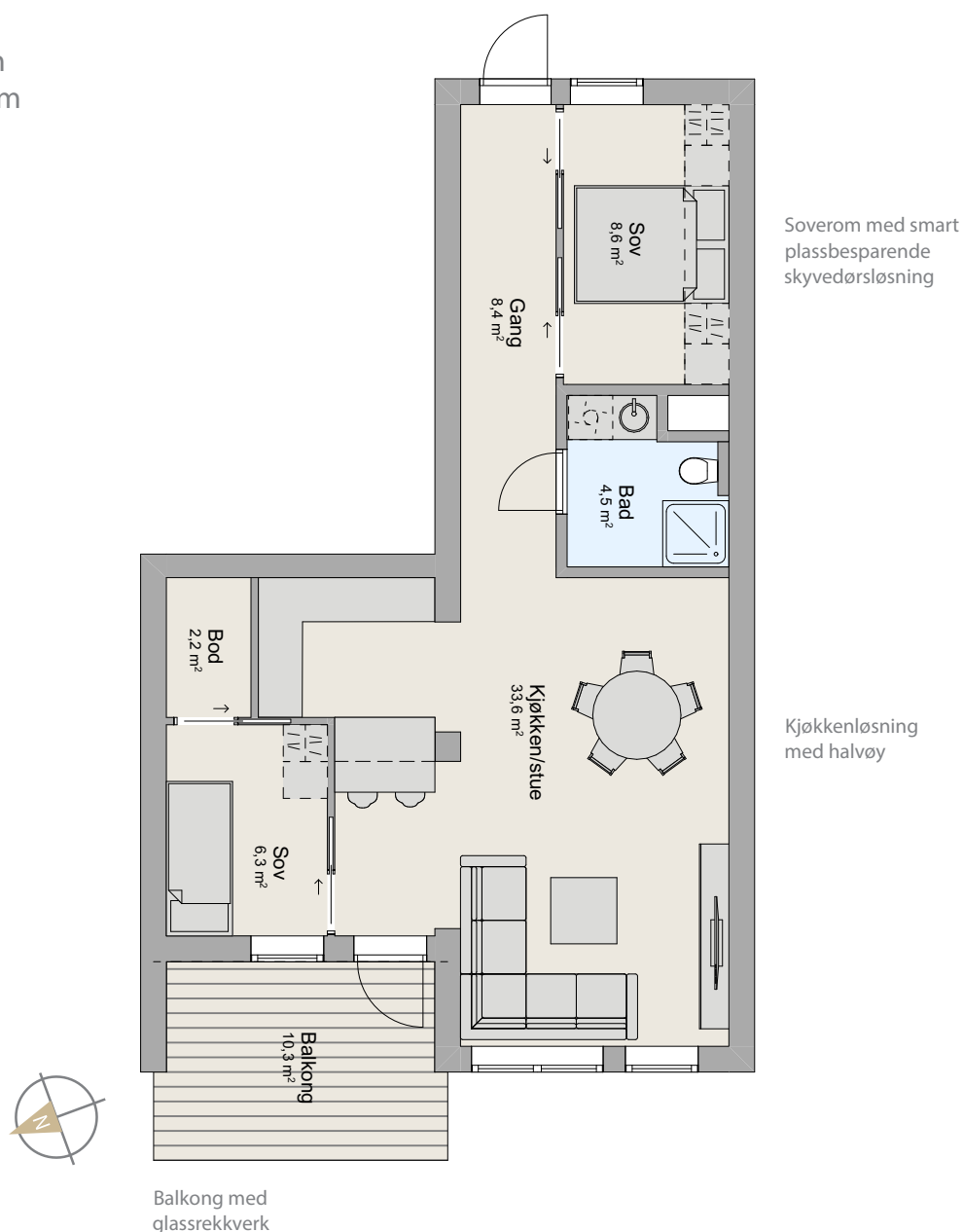
- B4-H0404
- B4-H0304
- B4-H0204
- B4-H0104

3-ROMS LEILIGHET

Leilighet med stor utnyttelsesgrad og skjermet kjøkken med halvøy.

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

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



BLOKK 4 (B4)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

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



Kun illustrasjon

Sett din personlige stil på leiligheten

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

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

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

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

«Horisont Stilguide» fås som vedlegg, kontakt selger.



Vi tilbyr 4 stilretninger
som pakkelsninger:

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



Kun illustrasjon



Kun illustrasjon

Leiligheter med +Plussrom

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

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

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

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

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



«Plussrommet» med eget bad kan brukes som:

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



3/4-ROMS - TOPPLEILIGHET, HJØRNE

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

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

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

3-roms løsning



Hovedsoverom
meg eget bad og
walk-in-closet

Terrassen
er delvis
overbygget

Egen dør til terrasse
fra soverom

Dobbeldør til terrasse

Glassrekkverk både
mot vest og mot sør

4-roms løsning



Planløsning med
ekstra soverom

BLOKK 4 (B4)

Det er kun en leilighet i bygget
med denne planløsning.

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

4-ROMS - TOPPLEILIGHET

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

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

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

4-roms løsning med kjøkkenøy



4-roms løsning med åpen stue- og kjøkken



Planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning

BLOKK 4 (B4)

Det er kun en leilighet i bygget med denne planløsning.

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

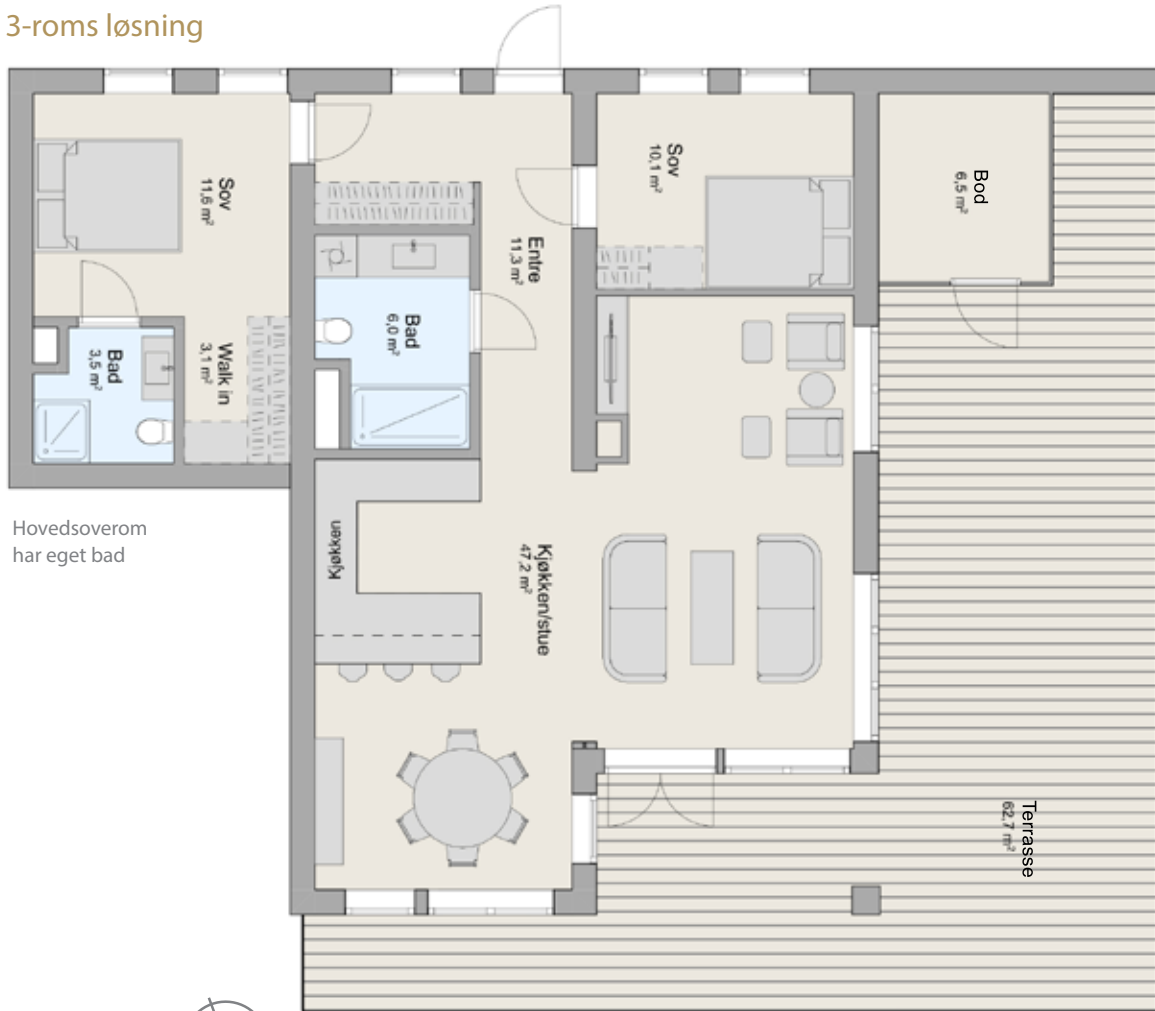
3/4-ROMS TOPPLEILIGHET, HJØRNE

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

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

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

3-roms løsning



Hovedsoverom
har eget bad

Delvis
overbygd
terrasse

Dobbeldør til terrasse

Glassrekkverk både
mot vest og mot sør

4-roms løsning



Planløsning med
ekstra soverom

BLOKK 3 (B3)

Det er kun en leilighet i bygget
med denne planløsning.

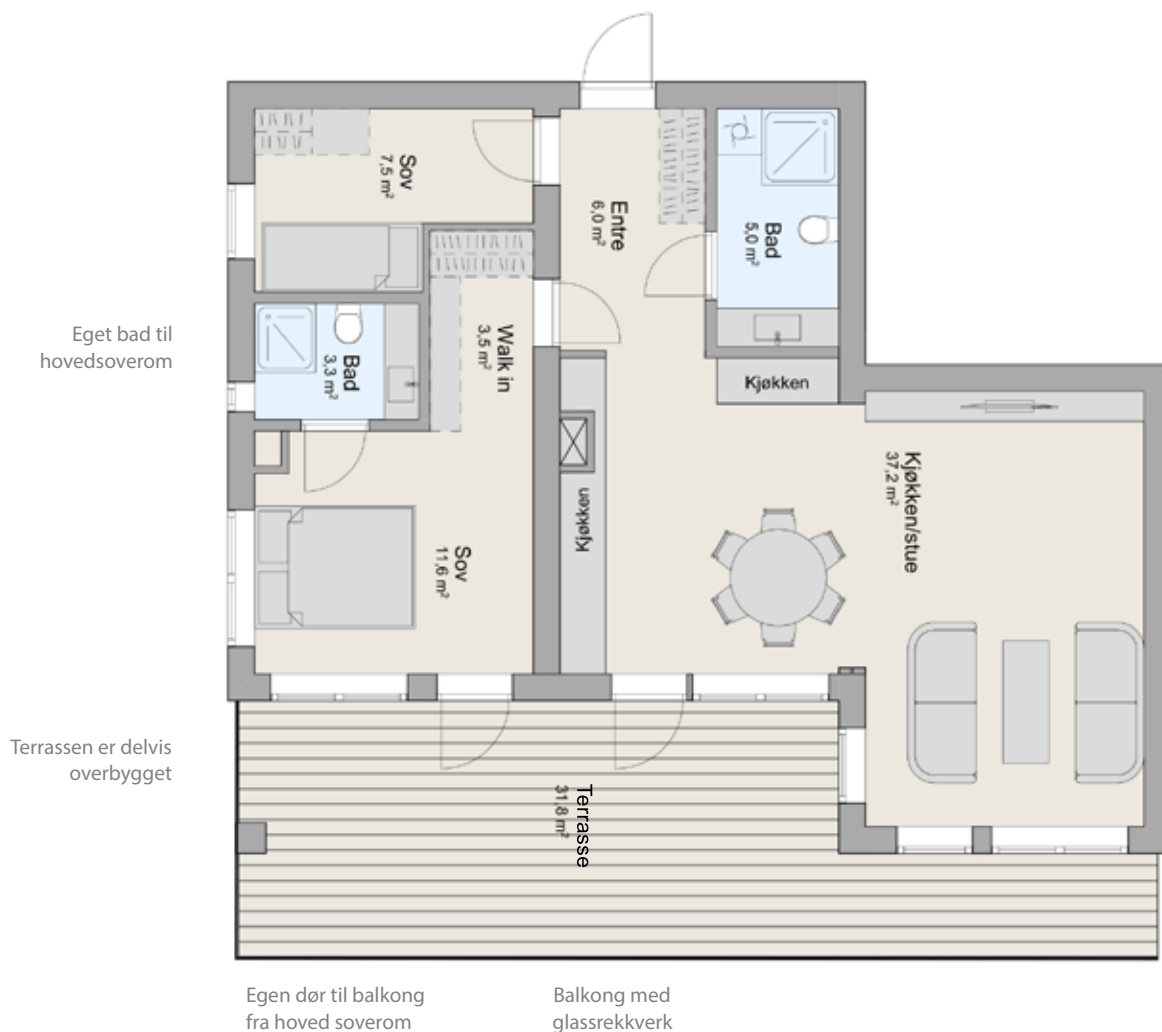
	4-roms H0602			3/4-roms H0601	
6.					
5.	3-roms H0505	2-roms H0504	2-roms H0503	3-roms+ H0502	3-roms H0501
4.	3-roms H0405	2-roms H0404	2-roms H0403	3-roms+ H0402	3-roms H0401
3.	3-roms H0305	2-roms H0304	2-roms H0303	3-roms+ H0302	3-roms H0301
2.	3-roms H0205	2-roms H0204	2-roms H0203	3-roms+ H0202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

3/4-ROMS TOPPLEILIGHET

Leilighet med stor utnyttelsesgrad og romslig terrasse.

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

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



BLOKK 3 (B3)

Det er kun en leilighet i bygget med denne planløsning.

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



Kun illustrasjon

100 kvm toppleilighet med stor terrasse

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

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

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

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



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



Kun illustrasjon

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

3/4 ROMS+ LEILIGHET

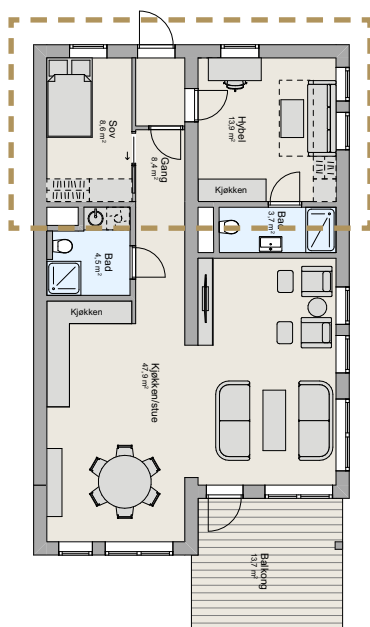
En fleksibel og innholdsrik leilighet med 2 bad, der den ene badet er forbeholdt «plussrommet».

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

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

Soverom med dobbel skyvedørsløsning

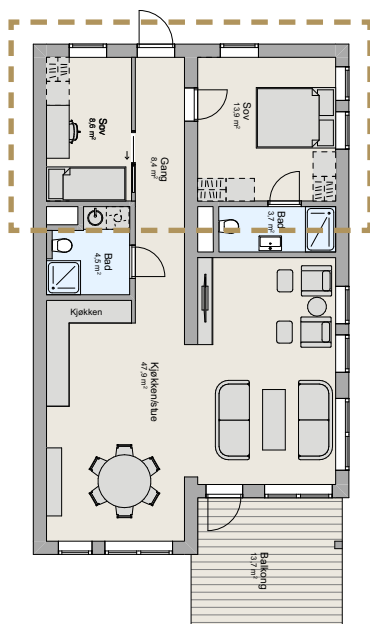
3-roms løsning med hybel og egen inngang



Inngangsparti med egen inngang til hybel, og en til leiligheten

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

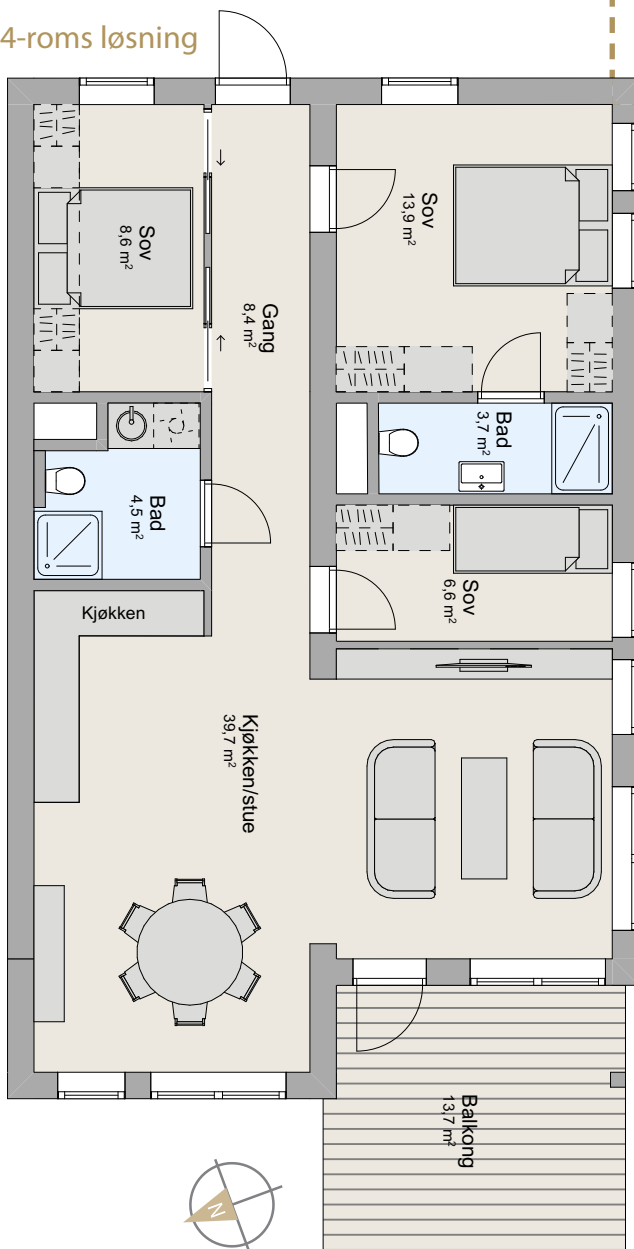
3-roms løsning med eksklusive hovedsoverom



Høyre soverom er prioritert som eksklusivt hovedsoverom med eget bad.

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

4-roms løsning



«Plussrommet» med eget bad kan brukes som:

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

Delvis overbygd balkong

Balkong med glassrekkverk



BLOKK 4 (B4)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

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

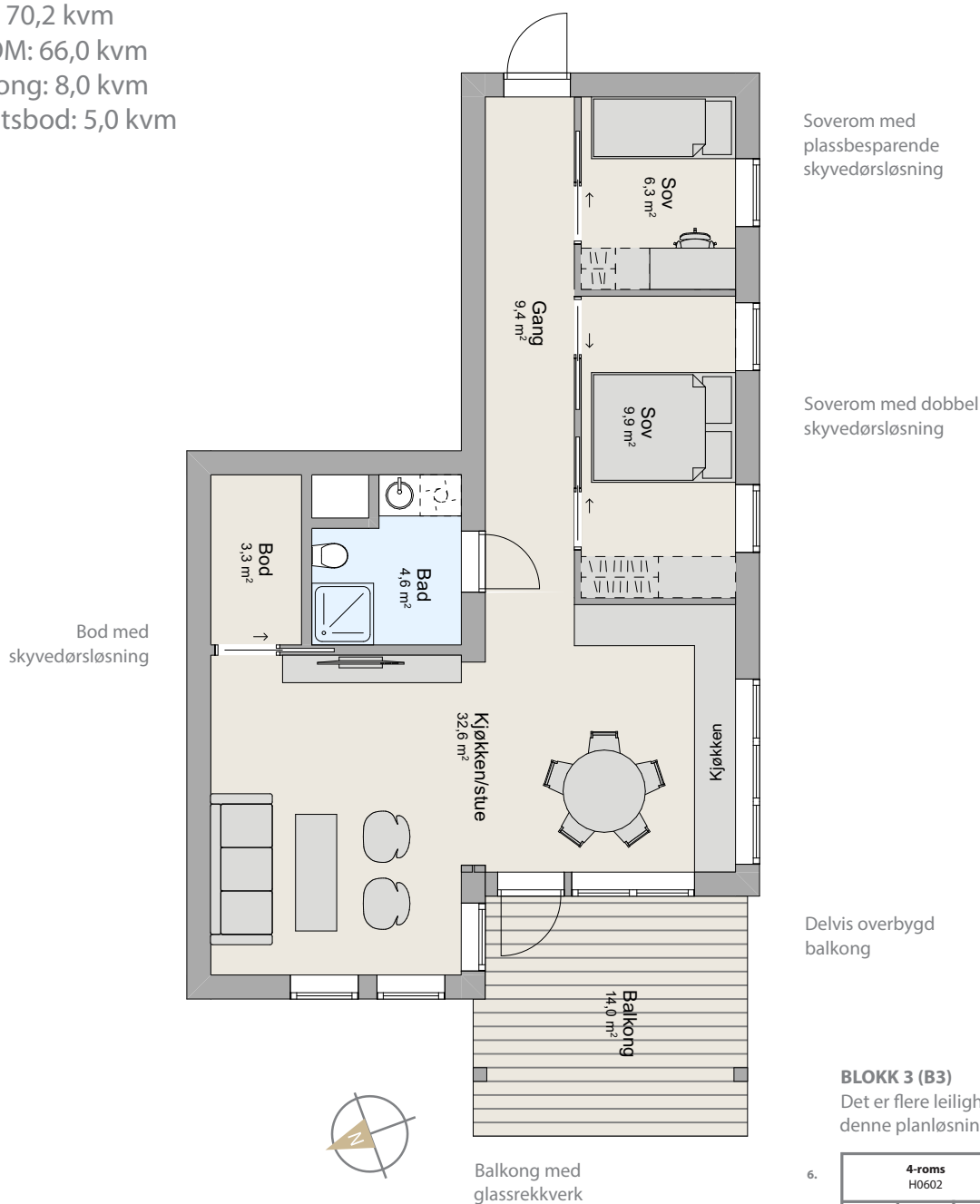
- B3-H0501
- B3-H0401
- B3-H0301
- B3-H0201
- B3-H0101

3-ROMS LEILIGHET

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

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

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



BLOKK 3 (B3)

Det er flere leiligheter med denne planløsningen i bygget.

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



Kun illustrasjon

Unik toppleilighet

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

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

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

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



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



Kun illustrasjon

VELG DIN STIL

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



Standard - Klassisk

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



Horisont - Eng

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



Horisont - Åker

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



Horisont - Skog

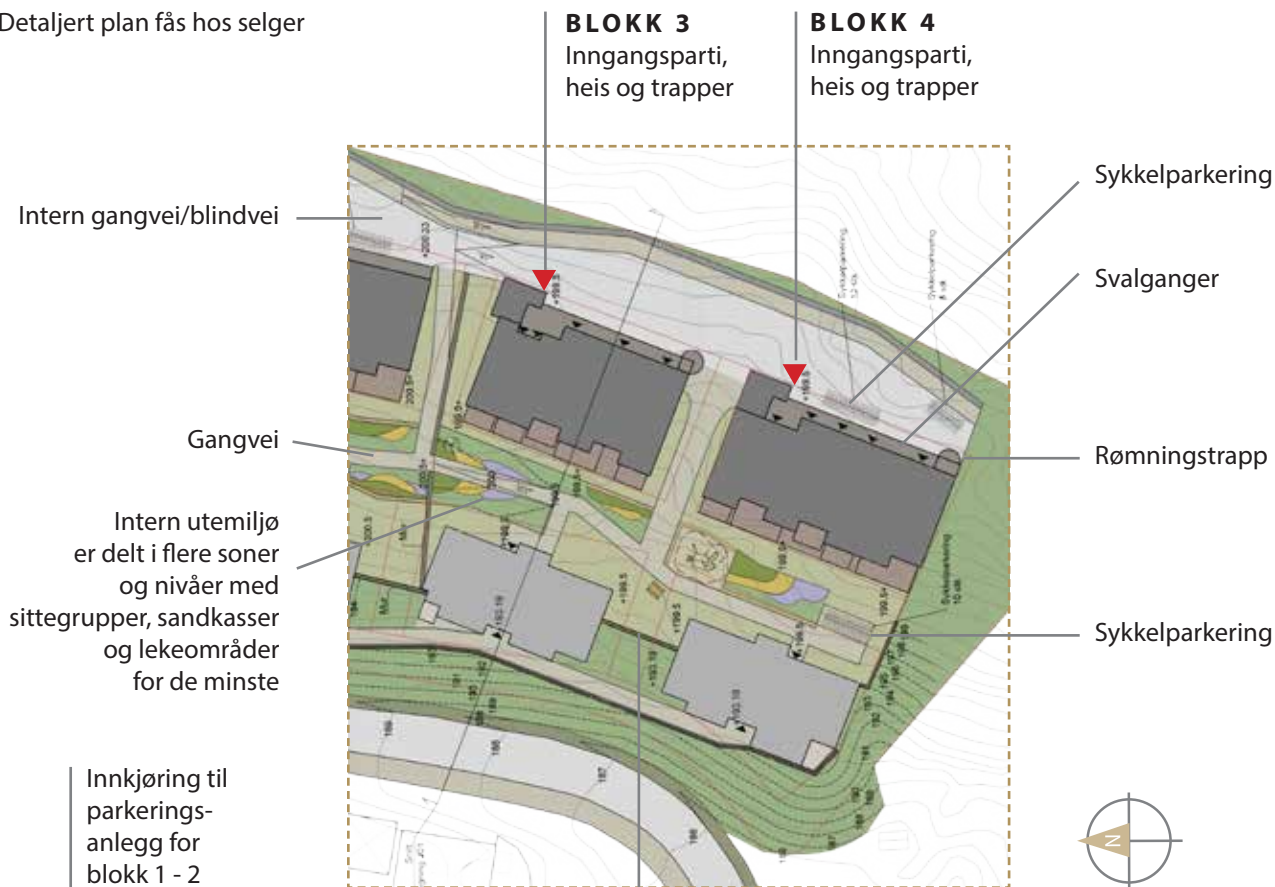
Ett vakkert og tidløst interiør. Der dype, varme farger og rene linjer spiller sammen for å skape ett lunt og eksklusivt hjem. For deg som ønsker ett varig og tidløst uttrykk.



Utomhusplan

Ref. dato: 27.12.2022

Detaljert plan fås hos selger



Blokk 3: Leilighetsoversikt

BLOKK 3 (B3)

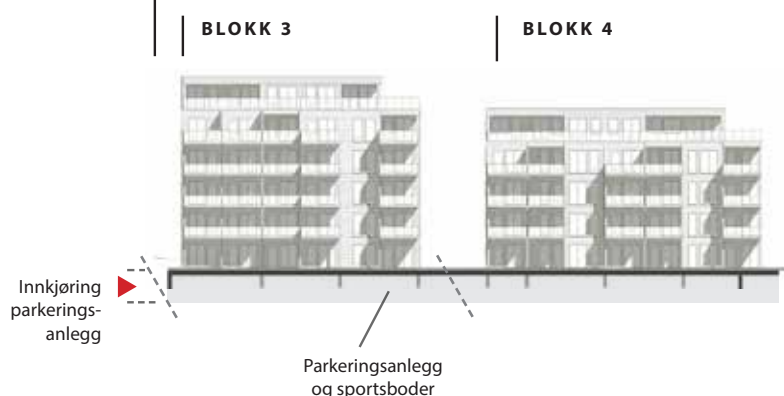
Leilighetsbygget er på 7 plan og inneholder 27 leiligheter fordelt over 6. etg. Underetasjen er under bakkenivå og inneholder oppstillingsplass for biler og boder. Heis går til alle plan.

Plussleiligheter

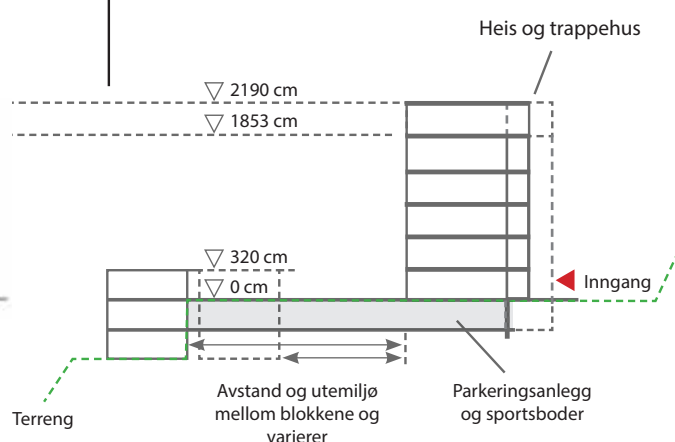
Leiligheter merket med "+" er tilrettelagt med mulighet for hybelutleie

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

FASADER MOT VEST



SNITT SETT FRA SØR



Blokk 4: Leilighetsoversikt

BLOKK 4 (B4)

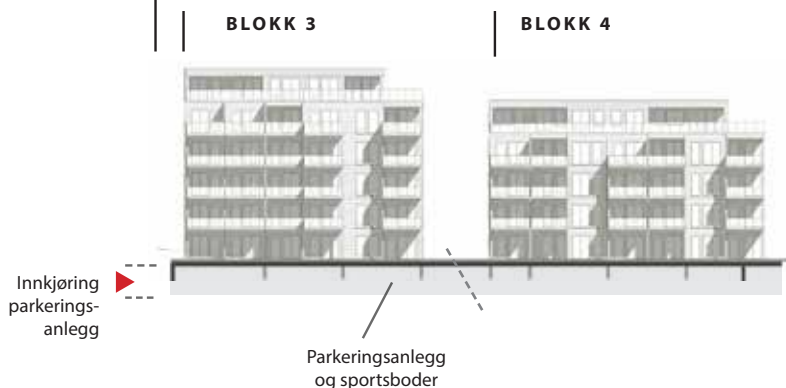
Leilighetsbygget er på 6 plan og innholder 22 leiligheter fordelt over 5. etg.
Underetasjen er under bakkenivå og inneholder oppstillingsplass for biler og boder.
Heis går til alle plan.

Plussleiligheter

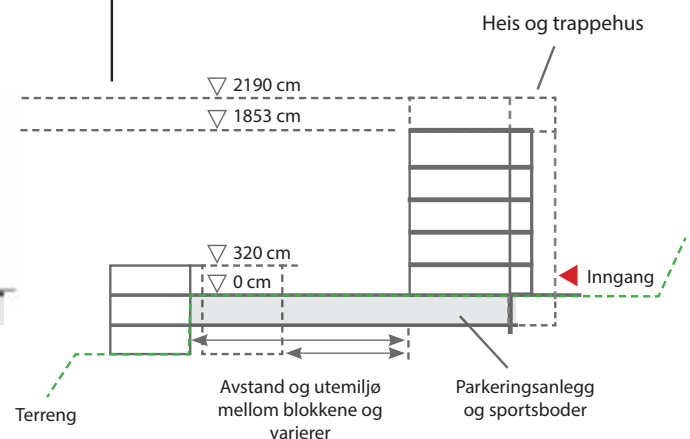
Leiligheter merket med "+" er tilrettelagt med mulighet for hybelutleie

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

FASADER MOT VEST



SNITT SETT FRA SØR



Nabolagsprofil

TILHØRIGHET

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

ADRESSE

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

* Begge stasjoner har pendlerparkering og kollektiv holdeplass.

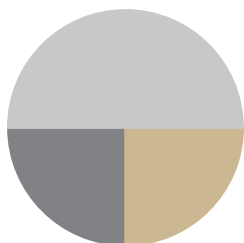
KNUTEPUNKT

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

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 år)

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



BARNEHAGER

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

SKOLER

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

DAGALIGVARER

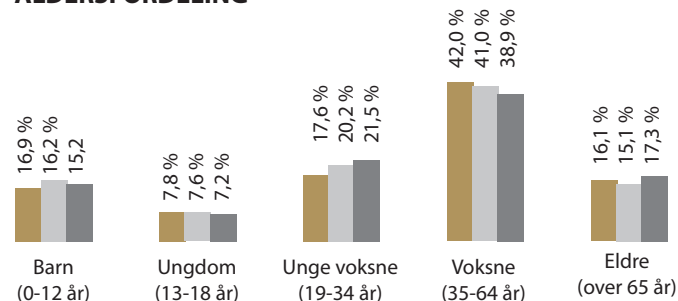
Joker, Løkenåsen - Søndagsåpent	1,1 km	12 min	
Spar, Fetsund	3,1 km	4 min	

FRITIDSTILBUD

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

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

ALDERSFORDELING



	Innbyggere	Husholdninger
Fetsund	8 600	3580
Lillestrøm kommune	91 500	36 868
Norge	5 400 000	2 545 902

Bo midt i et naturlig mangfold

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

Turstier -----





PROSJEKTBEKRIVELSE

BELIGGENHET

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

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

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

Neste salgstrinn er blokk 4 som består av 22 selveierleiligheter.

KVALITETER

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

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

- En boligblokk i 5 etasjer med til sammen 22 selveierleiligheter 2-, 3- og 4-roms fra 42 til 115 m² som grenser inntil friareal.
- Tilrettelagt for hybel i enkelte leiligheter.
- Alle leiligheter har mulighet til parkering i underliggende parkeringsanlegg.
- Alle leiligheter har vestvendt balkong eller takterasse.
- Heis fra parkering til alle plan.
- Stort felles uteområde over parkering
- Interiørdesignede løsninger hvor du selv kan velge din stil.
- Til alle leilighetene medfølger det en sportsbod.

SAMEIE

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

UTOMHUS

Utomhusarealer opparbeides iht. godkjent utomhusplan utformet av landskapsarkitekt.

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

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

SALSGOPPGAVEN

19.04.2023

KAPITEL 1: EIENDOMMEN

Adresse

Trevaligia 5 og 6, 1900 Fetsund

Gårdsnummer 39 og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune

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

Prosjektet

Boligsameiet «Horisont» vil bestå av

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

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

Byggherre og selger:

Eiendomsgruppen Oslo AS

Kontaktinformasjon til selgere i Eiendomsgruppen Oslo AS

Tom-Richard Seim

Mobil: (+47) 982 04 222

E-post: salg@horisont-bolig.no

Frode Skjevik

Mobil: (+47) 482 31 302

E-post: salg@horisont-bolig.no

Arkitekt

Prosjektet er tegnet av AT arkitektur AS

KAPITEL 2: GENERELL

Organisering

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

Priser

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

Omkostninger

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

Parkeringsanlegg og parkeringsplasser

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

Lading av elbil

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

Sykkelparkering

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

Sportsboder

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

Private uteplasser

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

Adkomst og heis

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

Renovasjon

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

Kommunal tilknytning

Tilknyttes offentlig veg, vann og kloakk.

KAPITTEL 3: TEKNISK BESKRIVELSE

Generelt

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

FDV

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

Utomhus

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

Bygning

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

Innvendige gulv

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

Innvendige vegger

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

Himlinger (innvendige tak)

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

Innvendig takhøyde

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

Dører og vinduer

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

Bad

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

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

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

Utstyr kjøkken

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

Garderobeinnredning

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

Diverse utstyr

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

Ventilasjon

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

Sanitær

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

Elektrisk

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

Oppvarming

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

TV/internett

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

KAPITTEL 3: TEKNISK BESKRIVELSE

Generelt

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

FDV

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

Utomhus

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

Bygning

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

Innvendige gulv

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

Innvendige vegger

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

Himlinger (innvendige tak)

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

Innvendig takhøyde

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

Dører og vinduer

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

Bad

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

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

Det er avsatt plass, og levert røropplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel).

Utstyr kjøkken

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

Garderobeinnredning

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

Diverse utstyr

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

Ventilasjon

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

Sanitær

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

Elektrisk

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

Oppvarming

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

TV/internett

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

KAPITTEL 4: ROMSKJEMA

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

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

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger, sjakter og innkassinger for fremføring av ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og rør-installasjoner. Inngangsforhold

Hovedadkomst med heis og åpen hovedtrappeløsning med tak og vertikale spiler. Ved inngangsparti blir det levert postkasseanlegg. Heis direkte opp fra parkeringskjeller til alle etasjer.

Felles utebelysning vil eies og vedlikeholdes av sameiet.

Parkeringsplan

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

Porttelefon

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

Forbehold

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

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

KAPITTEL 4: ROMSKJEMA

Se eget oppslag

KAPITTEL 5 : TILVALG OG INNREDNING OG STILGUIDE

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



Velg din stil

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

«Horisont Stilguide» finner du fire ulike interiørstiler.

- Standard - Klassisk
- Eng
- Åker
- Skog

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



Hvitevarer

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



Solskjerming

Vi framforhandler en avtale med lokal leverandør som leverer solskjerming i en tilpasset utførelse som samsvarer med byggets eksteriør og arkitektur. Solskjermingen kan f.eks. være SCREEN, som er en utvendig rullegardin som stopper solvarmen og en del av lyset, men som gir deg mulighet til å se ut. 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.

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

KAPITTEL 6 : PROSJEKTBESKRIVELSE

Eiendom/tomt

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

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

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

Organisering/sameie

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

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

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

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

Arealangivelser

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

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

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

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

Ligningsverdi

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

Kommunale avgifter

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

Felleskostnader

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

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

Fiber kommer i tillegg 239,- pr. mnd.

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

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

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

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

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

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

Forskudd/betaling av kjøpesummen

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

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

Byggeår

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

Byggestart/ ferdigstillelse/ overlevering

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

Selger vil informere kjøper om fremdriften underveis i egne orienteringsbrev.

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

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

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

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

Midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest

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

Garanti/sikkerhet

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

Avtale/hjemmelsgrunnlag

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

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

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

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

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

Endringer/tilvalg/vederlagsjustering

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

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

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

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

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

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

Slik går du frem

Kjøps- og betalingsbetingelser

1.

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

2.

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

3.

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

4.*

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

5.

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

6.

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

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

*Punkt 4. gjelder ikke for private kjøpere

Kontakt oss gjerne for hjelp

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

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

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

Avbestilling

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

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

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

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

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen 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.

Selgers øvrige forbehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger tar for øvrig forbehold om:

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

Heftelser

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

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

Følgende vedlegg, fås hos selger*

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

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



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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

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

Diverse opplysninger/særlige forhold

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

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

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

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

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



Forsikring

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

Salgsbetingelser

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

Budgivning

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

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

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



**Eiendomsgruppen
Oslo**

Våre verdier

Eiendomsgruppen skal være en synlig, samfunnsengasjert og bærekraftig boligutbygger.

Vi bygger boliger på erfaring og tillit

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

Vi er først og fremst eiendomsutvikler

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

Vi bygger til folk flest

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

Se også: [Eiendomsgruppen.no](https://eiendomsgruppen.no)

Attraktivt, landlig og samtidig bynært



Harkerud Heste- og Aktivitetssenter: facebook.com/harkerudhest



Ti-på-topp, Romerike



Fetsund Lenser: mio.no



[Spenst.no/fetsund](https://spenst.no/fetsund)



NJFF Akershus: njff.no/akershus

Nordre Øyeren naturreservat: mia.no





Fetsund sentrum



Fetsund Golfklubb: fetgk.no



Nordre Øyeren naturreservat: mia no



Kroa Fah Thai



Myrdammen DiscGolfpark



facebook.com/JahrAlpakkaGard



Eika Fet arena: fetil.no



Fetsund Lenser: mia no



Nordre Øyeren naturreservat: mia no





Kun illustrasjon

HORISONT

FETSUND, LILLESTRØM

Tom-Richard Seim

Mobil: (+47) 982 04 222

E-post: salg@horisont-bolig.no

Frode Skjevik

Mobil: (+47) 482 31 302

E-post: salg@horisont-bolig.no

HORISONT-BOLIG.NO

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, Boligprodusentenes Forening, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Husbanken, Byggmesterforbundet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Finans Norge, Maskinentreprenørenes Forbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Horisont Boligsameie

Gnr 39, bnr 109 i Lillestrøm kommune (kan fradeles, endres gnr. bnr.)

Leilighetsnummer: Blokk 4 - B4 - H0204

1 Parkeringsplass i parkeringsanlegget (pris kr 350 000,-). Sum lagt inn i vederlag i kontrakt.

Kjøpere:

COLLINS OSEGHIE ILUORE

407 21 512

collinsiluore@gmail.com

F: 131183 31391

CLEMENT ADEWALE OBADINA

403 24 137

apexinventures@gmail.com

F: 070382 26554

OMAGBE BLESSING EGBEJULE

467 26 048

oma.egbejule@gmail.com

F:140581 26587

UDEME ASUQUO UDOSEN

46542757

udeme.udosen@gmail.com

F: 140581 26587

TAJUDEEN OMOTAYO MOSHOOD

948 76 033

tayomoshood@yahoo.co.uk

F: 250573 22317

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Obadina / Udosen	C. A. / U. A.		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Egbejule / Moshood / Iluore	O. B. / T. O. / C. O.		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

og

Selger (entreprenør)			
Navn	Organisasjonsnr.		
Eiendomsgruppen Oslo AS	989 276 603		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Fr. Nansen plass 11	9008	Tromsø	
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	
916 57 384	916 57 384		
E-postadresse			
fsk@hjortero.no			

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker			
Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre			
For selger			
Etternavn	Fornavn		
Hestekind	Eivind		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Sørumsgata 11	2000	Lillestørm	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
916 57 384	916 57 384	eivind@eiendomsgruppen.no	

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, men bare for oppgjøret.

Meglerforetak Bankenes Boligmegler AS - Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand	Organisasjonsnr. 981 129 792
Ansvarlig megler Øyvind Sægrov	

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader**3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)**

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. eller beskrevet som Blokk 3 - B4 - H0204 i

eierseksjonssameiet Horisont (heretter sameiet) med adresse Trevaligia 6, 1900 Fetsund

Eierbrøken er fastsatt til

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

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

- Boligens balkong/terrasse dersom dette er nødvendig
- Sportsboder. Selger forestår fordelingen av sportsbodene
- Parkeringsplasser, dersom dette kjøpes og avhengig av organiseringen av parkeringsanlegget, slik at dette ikke nødvendigvis vil være tilleggsareal

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

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gnr./bnr. 439/109

i Lillestrøm kommune

3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 12.06.2023 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 eiendommen.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

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

Tomten er regulert i henhold til plan av Løkenåsen Felt C (GNR/BNR 39/109, del av 40/2 og 39/107 M.FL.)

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 det er gitt (byggelån) innen (dato)
- Det tas forbehold om at det innen (dato) er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr. (dato) med totalverdi kr , utgjør minst % av totalverdien.

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

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

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

innen (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

Tinglysningsgebyr pr. panterett	kr	585,00
Gebyr for utskrift av panteattest	kr	172,00
Dokumentavgift	kr	13 320,00
Annet: Øvrige omkostninger iht salgsoppgave	kr	39 500,00

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 Se betalinginstruks

Kjøpesum regnes ikke som betalt av forbrukeren før forbrukerens eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra forbrukerens bank må foreligge. Opptjente renter på forbrukerens innbetalinger tilfaller forbrukeren frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr

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

- Betalingsplan er vedlagt, jf. vedlegg L

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:

- a) kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) 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 meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving 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 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Er det tatt forbehold som gir rett til utsatt garantistillelse, skal selger stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter at forbeholdene er bortfalt. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Garantien skal utgjøre kr som tilsvarer minst 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr som tilsvarer minst 5 % av vederlaget og gjelde i fem 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.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvike garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukerens øvrige rettigheter etter kontrakten.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren skal senest 14 dager etter bortfall av partenes forbehold etter 4.1 og 4.2 for å gjennomføre kontrakten

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 dagmølt 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 løsøreforsikring.

10 Overtakelse og sluttoppgjør

10.1 Overtakelse

10.1.1 Overtakelsesforretning

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) eventuelle mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmølt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 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:

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

10.1.5 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 kr 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 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 innebetales til meglers klientkonto senest (dato).

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

Opgjør 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 240 000,00

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 tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaringsbesøk 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 Tolgingsregler

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 arealavvik på inntil 5 % i forhold til de arealangivelser som er oppgitt i salgsdokumentasjonen, uten at kjøper kan gjøre gjeldende noen mangelsbeføyelser av den grunn. NB! Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoarealer; dvs. at innvendige vegger, sjakter mm. ikke er medregnet.
4. Det presiseres at tegninger og illustrasjoner i prospektet/salgsoppgaven ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredning, vindusplassering/størrelse mv., samt byggets eksteriør og adkomst. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljene i utearealet. Opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig; dog slik at endringene ikke skal redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan.
5. Før samtlige leiligheter er solgt, har selger ensidig rett til å endre det totale antall seksjoner samt de usolgte leilighetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for endring av vedtekter mv., er kjøperne forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper og sameiets styre plikter å medvirke til at slike endringer skal kunne skje. Den samme plikt gjelder for det tilfelle at det blir nødvendig å justere seksjoneringen, herunder ved resekjonering, eiendomsgrenser, rettigheter/plikter (servitutter) også etter at boligene er solgt og/eller overlevert.

6. Det tas videre forbehold om at sameiet/sameierne/seksjonene vil kunne bli sameiere av deler av eiendommen(e) innenfor eller utenfor reguleringsområdet som ikke omfattes av de enkelte boligprosjektene (fellesareal for hele området). Uavhengig av organiseringen og eiendomsrett til disse arealene, må imidlertid sameiet/sameierne/seksjonene uansett påregne å måtte besørge og bekoste forholdsmessige andeler av drift- og vedlikehold av slike fellesarealer innenfor og utenfor reguleringsområdet. Innvendige og utvendige fellesarealer regnes som overtatt når de er tatt i bruk. Det gjennomføres ferdigbefaring/overtakelsesforretning med styret eller styrets representant og kjøper gir med underskrift av denne avtale fullmakt til styret/representant for styret til å overta områdene.

7. Ved kjøp av parkeringsplass, vil selger forestå fordelingen av parkeringsplasser. Dette vil enten utgjøre fellesareal eller en eller flere eiendommer hvor kjøpt parkeringsplass tildeles som tilleggsareal, eiendomsrett eller bruksrett. Dersom parkeringsplassene tildeles som eiendoms- eller bruksrett, tas det forbehold om at det kan bli ambulerende plasser i motsetning til faste plasser. Selger tar for et hvert tilfelle forbehold om å organisere garasje- og parkeringsanlegget / eksterne eiendommer og tilhørende rettigheter til disse, på den måten selger anser gagnar reguleringsområdet/prosjektet som sådan på en best mulig måte.

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

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

10. Kjøper har frem til igangsettingstillatelse (IG) foreligger, rett til å avbestille mot betaling av et fast avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen/vederlaget. Ved avbestilling etter at IG foreligger, må kjøper dekke selgers fulle økonomiske tap jfr. bustadoppføringslovens regler om dette.

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

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

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

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

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

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

14. Kjøper skal umiddelbart etter kontraktssignering fremlegge for selger dokumentasjon på at finansieringen av kjøpesummen/omkostningene/vederlaget er ordnet på en måte som selger finner tilfredsstillende. Dersom kjøper ikke fremlegger tilfredsstillende lånetilsagn, 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 kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav (e).

16. Det vises forøvrig til utfyllende og supplerende bestemmelser og orienteringer som følger av kontraktsdokumentene angitt under (Vedlegg) i denne kjøpekontrakten; samt annen informasjon ervervet i anledning handelen. Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/vedlegg og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

17. Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti, eller tilsvarende garantistillelse fra finansinstitusjon, for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme forhold i henhold til kontraktens pkt. 10.1.5 ovenfor. Kjøper aksepterer at eventuelle tilbakehold av kjøpesum knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer kan fristilles til kjøper av styrelederen i det til enhver tid bestående styre i sameiet.

18. Kjøper er kjent med at frister og antydninger om forventet ferdigstillelse av boligprosjektet er basert på forventet byggetid i en normalsituasjon. Ved signering av dette kontraktsformular, aksepterer kjøper at Selger har krav på fristforlengelse/forlenget byggeperiode dersom fremdriften i boligprosjektet hindres eller på annen måte påvirkes av det pågående utbruddet av koronaviruset (Covid-19). Dette vil typisk gjelde, men er ikke begrenset til, tilfeller der virusutbruddet direkte eller indirekte medfører forsinkede materialleveranser, manglende tilgang på arbeidskraft eller konkurser hos leverandører og engasjerte kontraktsmedhjelpere i prosjektet, eller myndighets-pålagte/eller anbefalinger fører til stans/ opphør/forsinkelser i prosjektet. Ovennevnte gjelder selv om utbruddet av Covid-19, og ekstraordinære myndighetstiltak for å bekjempe virusutbruddet, er kjent på tidspunktet for signering av kontrakten.

19. I medhold av bustadoppføringsloven § 6A, aksepterer kjøperen/forbrukeren ved signatur på denne kjøpekontrakten, at elektronisk kommunikasjon kan benyttes; herunder også hvor det etter loven er krav om skriftlighet.

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					☐
Leveransebeskrivelse	B					☐
Tegninger	C					
• fasadetegning						☐
• snittegning						☐
• plantegning						☐
• kjøkkentegning						☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D					☐
Vedtekter	E					☐
Sameiebudsjet	F					☐
Borettslagets budsjett	G					☐
Situasjonsplan	H					☐
Målebrev	I					☐
Festekontrakt	J					☐
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	K					☐
Betalingsplan	L					☐
Annet	M					

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

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

Sted og dato

Sted og dato

C. A. / U. A. Obadina / Udosen

Underskrift forbruker

Eiendomsgruppen Oslo AS

Underskrift selger

O. B. / T. O. / C. O. Egbejule / Moshood / Iluore

Underskrift forbruker



Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Udosen, Udeme Asuquo	29.11.1982	BANKID_MOBILE	20.09.2023 13:49
Hestekind, Eivind	18.09.1975	BANKID	22.09.2023 14:00
Moshood, Tajudeen Omotayo	25.05.1973	BANKID	20.09.2023 13:43
Obadina, Clement Adewale	07.03.1982	BANKID	20.09.2023 13:51
Egbejule, Omagbe Blessing	14.05.1981	BANKID	20.09.2023 13:44
Iluore, Collins Oseghie	13.11.1983	BANKID	22.09.2023 05:05



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