

Kontraktsposisjon – Lux Tetra – Leilighet D-H0501



Velkommen til

Kontraktsposisjon - Lux Tetra



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2026

Lux Tetra

Sjelden mulighet - topp/hjørneleil - Takterrasse - Vestvendt balkong - Heis - 3 sov - 2 bad - Salg av kontrakstsposisjon

Total prisant. uten omk.	800 000,-
Stip. fellesgjeld	4 235 000,-
Omkostninger	50 000,-
Totalpris	9 348 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	25 692,-
BRA-i	80.3 kvm
Totalt BRA	115.9 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel

Ansvarlig megler	Kyrre Gåsvær
Telefon	928 06 247
E-post	k.gasvar@nordvikbolig.no

Megler	Jonas A. Winje
Telefon	975 99 571
E-post	j.winje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Leilighetens kvaliteter:

- Stor 4-roms topp- og hjørneleilighet
- Egen privat og vestvendt takterrasse hvor pergola er inkludert i prisen
- Plantegning/romløsning kan endres (eks. flytte kjøkken og redusere ant. soverom)
- Bygging er igangsatt - tilvalgslister/mulighet for å gjøre endringer kommer høst 2026
- Ligger i 5. etasje med heis
- Lun balkong på ca. 6,1 kvm
- To bad og tre soverom
- Stor og flott mastersuite
- Luftig stue og kjøkken med rikelig skapplass
- Integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme
- Enstavs parkettgulv
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Super beliggenhet i sentrum
- Kun 12 min med tog til Oslo

- Om prosjektet: Et nytt og spennende tilskudd til det nye, urbane sentrumsområdet i Lillestrøm. Lux Tetra består av fire bygg som rommer et bredt utvalg av leilighetstyper og størrelser.

Arealer og innhold

BRA-i:	80.3 kvm
BRA-e:	35.6 kvm
Totalt BRA:	115.9 kvm
TBA:	6.1 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 80.3 kvm.
Total BRA: 80.3 kvm.
TBA: 6.1 kvm. Balkong

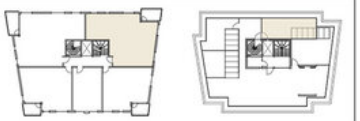
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

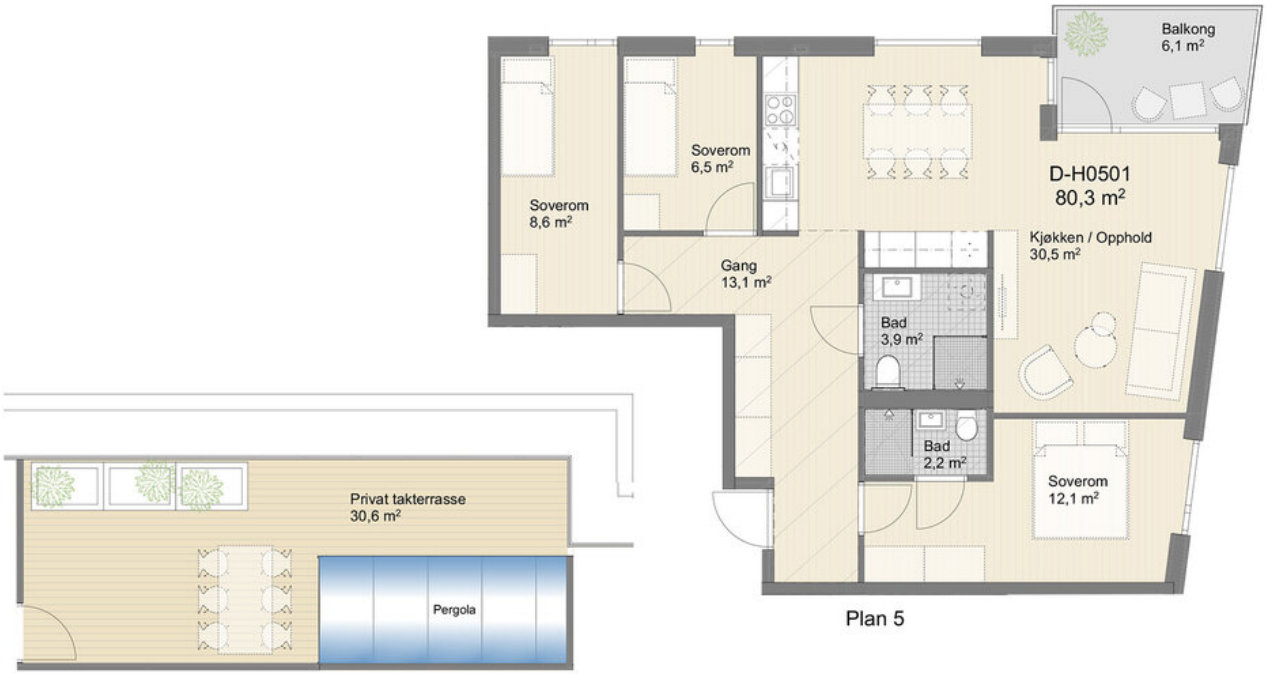
6. etasje:
BRA-e: 30.6 kvm. Privat takterrasse
Total BRA: 30.6 kvm.

LUX Tetra-Bygg D

H0501







Leilighet	D-H0501
Rom	4-roms
Bruksareal (BRA-i)	80,3
Balkong/Terrasse (TBA)	6,1
Andel takterrasse (BRA-e)	30,6
Sportsbod (BRA-e)	5,0

0 0,5 1 2 5

1:100 A4 Rev. 20.06.2024 Opprettet: 26.05.2024

LUX TETRA

TARALDSET
















LUX

Informasjon

Kontraktsposisjon – Lux Tetra – Leilighet D-H0501

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0238/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Selgere
Kjetil Bergan
Marianne Bergan

Kjøpesum og omkostninger
Kostnader - kontraktsposisjon:
800 000,00 (Prisantydning kontraktsposisjon)
50 000,00 (Transportgebyr)
---
850 000,00 (Totalpris kontraktsposisjon)

Kostnader - opprinnelig avtale:
4 235 000,00 (Kjøpesum)
4 235 000,00 (Andel av fellesgjeld)
28 240,00 (Omkostninger)
---
8 498 240,00 (Totalpris opprinnelig avtale inkl. fellesgjeld)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:
9 348 240,00

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kjøpesummen/prisantydningen for kontraktsposisjonen er kr. 800 000,- + omk. Megler kan dekke kostnadene for gjennomføring av oppdraget og provisjon for salget av innbetalte beløp. Delbetalingen må være fri egenkapital, dvs at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet.
Kjøper 2 skal betale kjøpesummen for kontraktsposisjonen ved kontraktssignering. Denne kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto frem til overtagelsen av boligen er gjennomført og skjøtet er tinglyst. Kjøper 2 skal også innbetale forskuddet på kr. 423 500,- (iht avtale mellom selger og kjøper 1) - dette forfaller ved signering av transportavtalen. Opprinnelig forskudd vil betales tilbake til kjøper 1.

Rest kjøpesum iht. opprinnelig kontrakt, omkostninger og eventuelle tilvalg som evt. fortsatt ikke har forfalt til betaling, betales ved overtagelse av boligen jf. bestemmelsene i kontrakten som transporteres (se opprinnelig kjøpekontrakt mellom kjøper 1 og selger/utbygger). Ta kontakt med megler dersom noe er uklart.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi.
Påløpte renter tilfaller Kjøper 2 frem til skjøtet er tinglyst på Kjøper 2, med mindre boligselgeren får disposisjonsretten over sin del av kjøpesummen og eventuelle tilvalgs-/endringsbeløp som en følge av at det stilles garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper 2 bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/ gebyrer. Kjøper

2 bærer risikoen for vederlaget (merverdien) ved mangler og forsinkelser knyttet til det underliggende avtaleforholdet. Den økonomiske risikoen for kjøper 2 vil da i praksis være at dersom avtalen i det underliggende avtaleforholdet heves på grunn av mangler eller forsinkelse, vil kjøper 2 kunne ha krav på tilbakebetaling av vederlaget som er betalt til selger i det underliggende avtaleforholdet, men ikke merverdien som er forbeholdt videreselgeren.

Nordvik Oppgjør AS står for oppgjør i opprinnelig avtale mellom selger og kjøper 1. Det samme vil gjelde for oppgjøret mellom kjøper 1 og kjøper 2.

Oppsummering
Dette er et salg av en kontraktposisjon vedr. Lux Tetra - leilighet D-H0501. Dette betyr at kjøper trer inn i den allerede etablerte kontrakten mellom Selger og Kjøper 1, og overtar Kjøper 1 sine rettigheter og forpliktelser i henhold til kjøpekontrakt (opprinnelig kontrakt ligger vedlagt i prospekt).

Om boligen

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 80.3 kvm.
Total BRA: 80.3 kvm.
TBA: 6.1 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 30.6 kvm. Privat takterrasse
Total BRA: 30.6 kvm.

Parkering
Man kan kjøpe parkeringsplasser fra kr. 550 000,- avhengig av størrelse. Parkeringsplasser legges ut for salg ila sensommer/høsten 2026. Det gjøres oppmerksom på at det er færre parkeringsplasser enn antall leiligheter og selger/utbygger forbeholder seg retten til å bestemme hvilke leiligheter som får kjøpe parkeringsplass. Garasjeplasser kan omsettes fritt innad i borettslaget og til andre eierseksjoner/ andelsleiligheter i LUX- og Dovrekvartalet som ligger ovenpå eller har felles adkomst via Dovrekvartalet P-hus. Gjesteparkering blir i tilliggende LUX p-hus og er avgiftsbelagt iht parkeringshusets til en hver tids gjeldende satser.

Byggemåte
Balkonger/Terrasser/Uteplasser: Som eier av leilighet i Lux Tetra får man i tillegg fri tilgang til en innbydende, felles takterrasse og her finner man en takstue med både kjøkken og wc. På takterrassen blir det fine utearealer med svært gode

solforhold. Utbygger leverer og bekoster full møblering både inne og ute samt egen utegrill til felles hygge og bruk. På borettslagets eiendom blir det også bygget en liten sandkasse for barn og barnebarn og alle bed blir levert med beplanting og selvvanningsanlegg hvor man bruker regnvann til vanning. Se ellers det opprinnelige prospektet for beskrivelse av uteområder.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energiattest vil foreligge ved overlevering.
Energimerking vil bli utført av selger og energiattest skal foreligge før overtagelse. Dersom selger ikke fremlegger energiattest, kan kjøper få utarbeidet energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Leilighetene har vannbåren gulvvarme med trådløse termostater i alle oppholdsrom, soverom og bad. Leilighetene har balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom, montert i himling (gang eller bad), luken til dette er lydisolert. Hver leilighet har egne, fjernavleste målere for strøm, forbruksvann, tappevann og oppvarming slik at man kun betaler for faktisk forbruk. Det tilrettelegges for fjernavlesning med opplegg mot en profesjonell aktør (ISTA, Viken Fiber eller andre).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 25 692,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. 30 010,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Informasjon om fellesgjeld

Kr 4 235 000,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet. Vedtekter for borettslaget og sameiet ligger vedlagt i prospekt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

En del av byens nye ansikt

Lux Tetra en del av Lillestrøms nye sentrum. Byen har i løpet av de siste årene fått et nytt ansikt, med et åpent og inkluderende bybilde - et sted med spennende, urbane tilbud som den ikke har hatt tidligere. Lillestrøm kan nå tilby det aller meste, inkludert sjarmen og oversikten du bare får i en mellomstor by. Samtidig er du på Oslo S i løpet av 10 minutter. Det er ikke mange bydeler i Oslo som kan skilte med det samme. Flytoget tar deg til Gardermoen på bare 12 minutter, mer internasjonalt enn det blir det ikke.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest kan utstedes av Lillestrøm kommune etter at arbeidene er ferdigstilt. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det enten foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta leiligheten uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på boligen senest ved kjøpers overtagelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er iht kommuneplanens arealdel - vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23, revidering, vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24 - regulert til sentrumsformål, veg, park, boligområde og jernbane. Eiendommene er regulert til bolig/blokkbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel er på 70 sider og derfor ikke vedlagt i prospektet, men kan lastes ned fra prosjektets hjemmeside eller fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne før evt. budgivning.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet datert 01.12.2020 i tillegg til endringstillatelse datert 14.08.2024 – dokumentene ligger vedlagt i dette prospekt (se innholdsfortegnelse). Rammetillatelse er gitt til oppføring av 4 boligblokker oppå felles garasjekjeller.

Kopi av reguleringsplan/kart/ opplysninger kan fås ved henvendelse til megler.
Det tas forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

30.01.2019 - Dokumentnr: 127739 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2019 - Dokumentnr: 127739 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1937 - Dokumentnr: 1165 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1065

30.06.2020 - Dokumentnr: 2674177 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140 Snr:1-58

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2674177 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1 - 84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1 - 84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1 - 84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1 - 84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1930 - Dokumentnr: 800082 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:869

16.10.1990 - Dokumentnr: 12715 - Grensejustering

Areal 780 m2. Målebrev tgl. 6.10.30, utgår.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1091909 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:922

01.01.2024 - Dokumentnr: 180684 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:922

01.01.2020 - Dokumentnr: 699591 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1065

01.01.2024 - Dokumentnr: 183367 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1065

20.11.1918 - Dokumentnr: 900086 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105096 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107131 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2019 - Dokumentnr: 127739 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt. Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst. Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2021 - Dokumentnr: 862471 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2022 - Dokumentnr: 221845 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702
Rett til å etablere og benytte nedkjøringsrampe
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1918 - Dokumentnr: 800111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:20

05.12.1929 - Dokumentnr: 800060 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:869

01.06.1937 - Dokumentnr: 1164 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064

01.06.1937 - Dokumentnr: 1165 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1065

20.12.1995 - Dokumentnr: 18076 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1995 - Dokumentnr: 18077 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 725693 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:384

17.06.2021 - Dokumentnr: 734120 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702

17.06.2021 - Dokumentnr: 734384 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708

17.06.2021 - Dokumentnr: 734398 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709

01.01.2024 - Dokumentnr: 166871 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:384

05.11.2024 - Dokumentnr: 2195439 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:922
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1065

05.11.2024 - Dokumentnr: 2195465 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2732

11.10.1955 - Dokumentnr: 104767 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140 Snr:1 - 58
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2674177 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140 Snr:1 - 58
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1 - 84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1 - 84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2022 - Dokumentnr: 221851 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:1 - 26
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr. 81. Bnr 20 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Lux Tetra er en videreføring av samme tankegang som ligger bak Lux. Mange har allerede valgt det høyreiste søsterprosjektet som sitt nye hjem: De to tårnbyggene som sto ferdige i all sin glans i 2022 er lett gjenkjennelige, særlig kveldstid lyser de opp bybildet, perfekt plassert mellom sentrum, småhusbebyggelsen og det frodige jordbrukslanskapet utenfor. At de to boligprosjektene ligger side om side gir flere fordeler for boligeiere i Lux Tetra. Felles innendørs garasje er bare en av dem. Som leilighetseier i Lux Tetra vil du nyte godt av det fremtidige servicetilbudet Lux kan tilby på bygulvet, skybar samt spa i toppetasjen og ikke minst Lux hotel, som er perfekt for besøkende.

Lux Tetra
Navnet Tetra er en latinsk forstavelse som betyr "fire". Det henspiller på at prosjektet består av fire bygg. Hvert bygg får sin egen unike kledning og farge, og tre av dem får takterrasse. Ønsket om å bygge noe helt spesielt går igjen overalt, både ute og inne. Det er lagt gjennomgående stor vekt på kvalitet og estetikk. Den ekstra høyden under taket, de store vindusflatene, fraværet av lister, de moderne tekniske løsningene, de gjennomtenkte siktelinjene, hageplanene for det innbydende taket og de store innglassede balkongene. Over alt vil du se at dette ikke er et standard boligprosjekt.

Informasjonen om boligen, inkludert opplysninger om arealer, er basert på opprinnelig salgsoppgave, eventuelle avtaler om tilvalg samt informasjon fra selger av kontraktsposisjonen. Opprinnelig salgsoppgave og kontrakt følger med som vedlegg i prospektet.

Ved kjøp av nyoppført bolig/fritidsbolig gis normalt selger anledning til å foreta mindre endringer i leveransen, så fremt dette ikke forringer standarden på boligen. Det tas forbehold om feil i opprinnelig salgsoppgave, samt mindre endringer i leveransen og mindre arealavvik. Som hovedregel leveres alle nybygg byggerengjort, og kjøper må påregne vask før innflytting.

Overtagelse

Byggestart ble besluttet med igangsetting høsten 2025. Byggetiden er beregnet til fra 2 til 2,5 år etter byggestart, se imidlertid nærmere om dette under "Byggestart/ferdigstillelse/overlevering". De nevnte perioder er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved forsinkelse. Selger vil ca. 2 md. i forveien sende varsel om estimert tidspunkt for overtakelse. Selger vil 2–3 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato. 3–4 uker før antatt overtakelse vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Formålet med forhåndsbefaringen er å kvalitetssikre leveransen. Hver kjøper vil ved overtakelse få overlevert FDV-dokumentasjon.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Sentrale lover

Salget av kontraktsposisjonen reguleres av Kjøpsloven og Avhendingsloven §1-1 fjerde ledd, samt bakgrunnsretten. Selve kontrakten som transporteres reguleres av bustadoppføringsloven.

Betalingsbetingelser

Selger (kjøper 1) har innbetalt forskudd med kr. 423 500,- til utbygger i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten.

Avtalt kjøpesum for kontrakten (merverdien), transportgebyret og beløp tilsvarende forskuddet innbetales ved signering av kjøpekontrakt for kontraktsposisjonen.

Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger ihht. den opprinnelige kjøpekontrakten, og eventuelle tilvalg betales ved overtakelse av boligen, jf. betalingsbestemmelsene i kjøpekontrakten som transporteres.

Merverdien og transportgebyret vil bli stående i bero på meglers klientkonto inntil kjøper har fått hjemmel til boligen under oppføring etter ferdigstillelse. Når kjøper

har fått hjemmel til boligen vil merverdien og transportgebyret bli utbetalt til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1). Opptjente renter på merverdien og transportgebyret tilfaller kjøper av kontraktsposisjonen.

Kjøper av kontraktsposisjonen gjøres oppmerksom på at et beløp tilsvarende forskuddet vil utbetales til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) når utbygger har fått melding om at kontrakten er transportert. Utbetaling til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) forutsetter at utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47 og har instruksjonsretten over beløpet. Ved en slik utbetaling til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) overtar samtidig kjøper rettighetene knyttet til forskuddsbeløpet som selger (kjøper 1) har innbetalt til utbygger.

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Da oppdraget gjelder salg av en kontraktsposisjon, er det kontraktsposisjonens merverdi det skal inngis bud på, og ikke den totale prisantydning som er satt på bakgrunn av merverdi og betaling for boligen i den underliggende kontrakten kjøper trer inn i. Prisantydning for merverdien fremgår av salgsoppgaven. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål rundt dette.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilretteleggingshonorar kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 131 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
1. Opprinnelig og komplett salgsoppgave (versjon 2).
2. §12 Garanti iht. Bustadoppføringslova
3. §47 Garanti iht Bustadoppfrøingslova
4. Kjøpekontrakt mellom kjøper 1 og utbygger

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2026

Ansvarlig megler

Kyrre Gåsvær, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92806247

Megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kontraktsposisjon – Lux Tetra – Leilighet D-H0501

Ole Bulls gate 13

Nabolaget Ole Bulls gate/Alexander Kiellands gate - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	7 min / 0.6 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	15 min / 1.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	15 min / 1.3 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	700 elever, 31 klasser	7 min / 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	21 min / 1.9 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	9 min / 0.8 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	19 min / 1.7 km

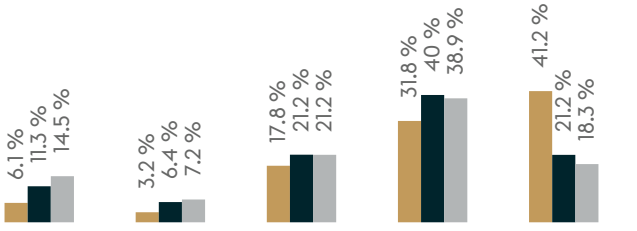
Offentlig transport

Kjerulfs gate	Linje 320, 470, 480, 490	4 min / 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min / 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min / 21.5 km
Oslo Gardermoen		26 min

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	16 barn	8 min / 0.7 km
Måsan barnehage (0-5 år)	54 barn	10 min / 0.9 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	12 min / 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ole Bulls gate/Alexander...	921	623
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

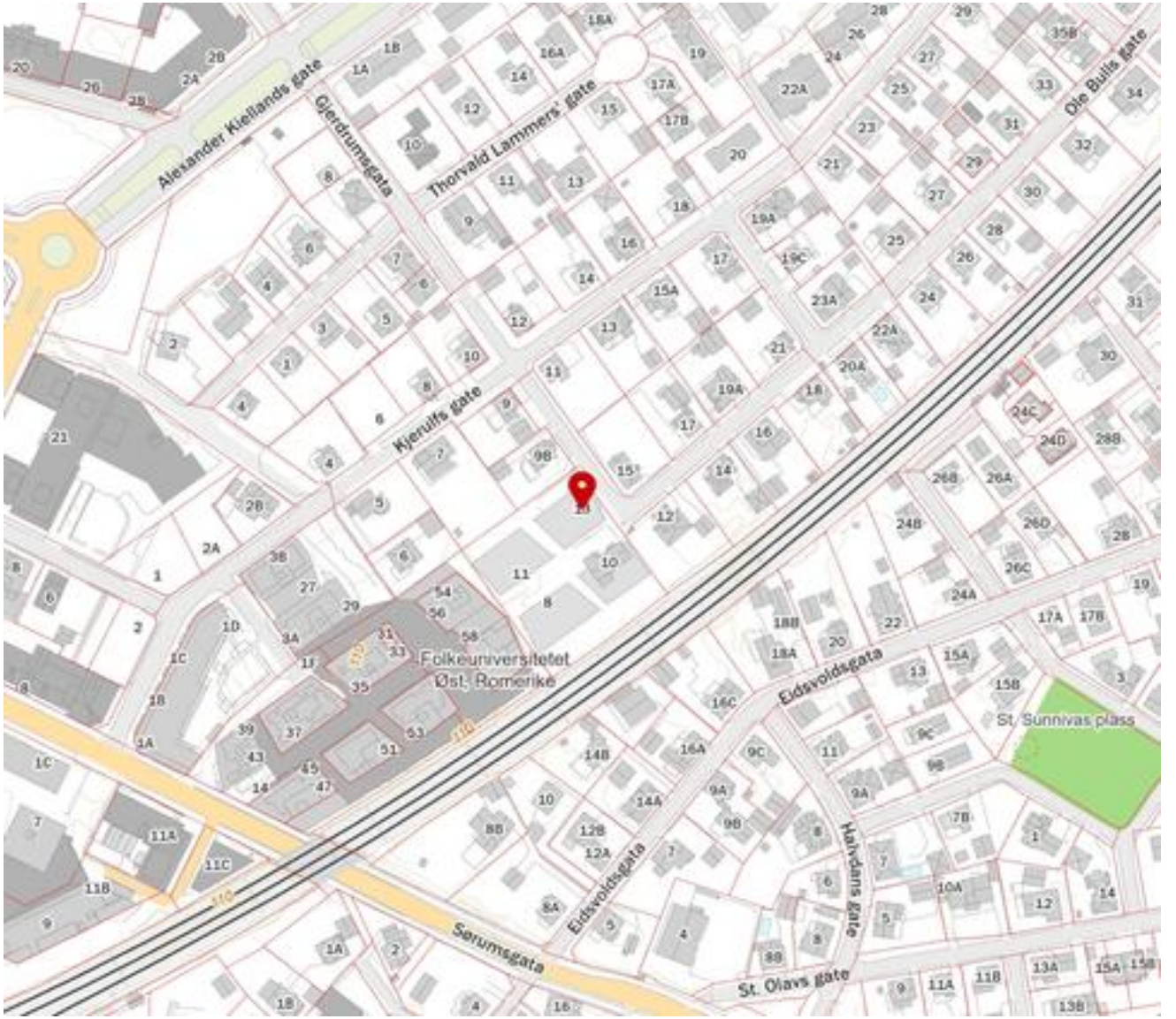
Sport

Lillestrøm videregående	8 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	9 min
Sterkere Trening	6 min
EVO Lillestrøm	6 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

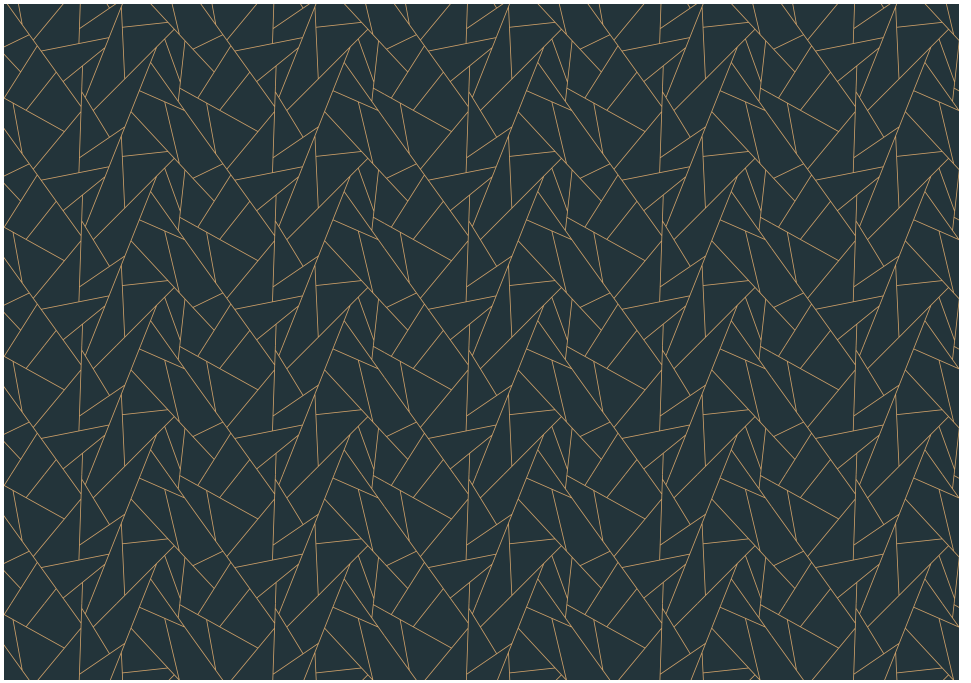
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LUX TETRA

Lillestrøm





Om Lux
08



Uteområdene
16



Takterrassene
22



Området
30



Leilighetene
38



Stilkonsepter
44



Leilighetstyper
50

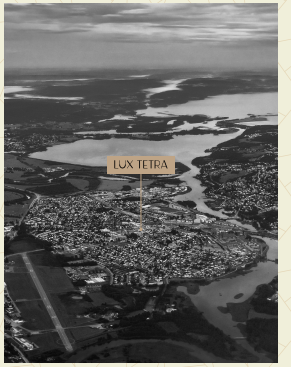


Dokumenter
68

Taraldset
90



Kontakt
198







Lux Tetra. Spennende og varierte hjem i sentrum av Lillestrøm

Da Lux sto ferdig i 2022 kastet det et nytt lys over hvordan det urbane livet i Lillestrøm kunne være. Et boligtilbud hvor helt spesielle kvaliteter ble kombinert med det morsomme og allsidige tilbudet bare et bysentrum kan by på, hvor alt du trenger er innen synsvidde. Suksessen lot ikke vente på seg.

Nå lanserer vi trinn to i historien om Lux i Lillestrøm – Lux Tetra. Tetra er en forstavelse som betyr fire på latin og refererer til antallet – fire bygninger som vil gjøre Lillestrøm sentrum til et enda mer spennende og variert sted å bo, med hver sitt særegne uttrykk og utseende.

LUX TETRA

Allsidighet er nøkkelordet

Det finnes mange gode grunner til å ønske å bo i byen, derfor vil Lux Tetra tilby en sjelden variert boligmiks skreddersydd for ulike faser i livet. Unge førstegangskjøpere, mennesker midt i livet, par med alle barna ute av redet, eldre som ønsker noe lettstelt og praktisk eller rett og slett de som dyrker livet i en sentrumskjerne. Vi har forsøkt å ta hensyn til alle sammen.

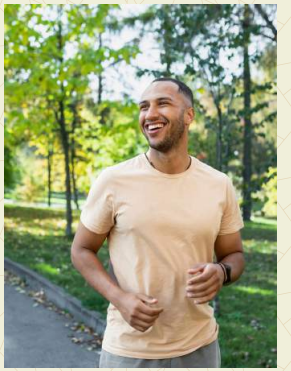
Fra kompakte leiligheter på ca. 25 kvm, spennende mazzanin-leiligheter over to plan til generøse penthouse-leiligheter på inntil ca. 130 kvm – her skal de aller, aller fleste kunne finne noe de kan kalle et godt hjem. To av byggene vil ha felles takterrasser. For folk som ønsker å bruke de grønne fingrene sine, vil man forsøke å tilrettelegge for kjøp av en egen hagelapparsell på takterrassen på bygg D. Her kan du bokstavelig talt være bonde i byen – om ikke annet i en liten skala.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

FELLESOMRÅDENE

Et uteområde hvor kvalitetene står i kø.

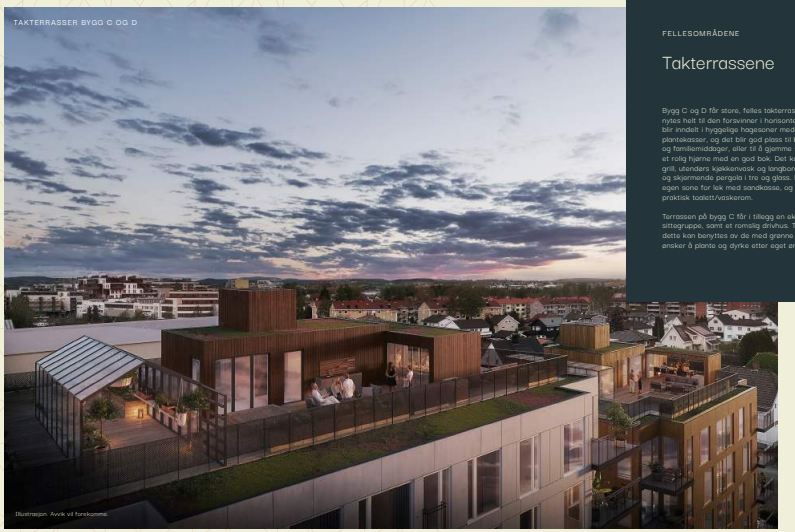
I Lux Tetra blir den flotte standarden med deg når du går ut av inngangsdøren. Hvert av de fire byggene får sin helt egen personlighet i form av ulike fasader, materialvalg, utforming og høyde. Du kommer aldri til å tvile på hvor du hører hjemme.

På utsiden av Lux Tetra får du et strøkstorg, med lekeapparater, busker og sittebenker. Mot jernbanelinjen blir det anlagt løpebane. I Lux Tetra blir du ikke bare beboer i et nytt bygg, du blir beboer i en helt ny og moderne bydel i sentrum av Lillestrøm. Fint, rolig og biltritt – uten at du trenger å leve uten bil av den grunn. Lux Tetra deler garasjeanlegg med søsterprosjektet sitt. Ønsker du å kjøpe parkeringsplass kan du parkere under bakken og ta heisen eller gå direkte opp i strøkstorget mellom byggene. Enklere blir det ikke.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





FELLESOMRÅDENE

Takterrassene

Bygg C og D får store, felles takterrasser der sola kan nytes helt til den forsvinner i horisonten. Terrassene blir inndelt i hyggelige hagesoner med dekorative plantekasser, og det blir god plass til både venne- og familiemiddager, eller til å gjemme seg bort i et rolig hjørne med en god bok. Det kommer også grill, utendørs kjøkkenvask og langbord med en pen og skjermende pergola i tre og glass. Barna får en egen sone for lek med sandkasse, og det kommer et praktisk toalett/vaskerom.

Terrassen på bygg C får i tillegg en ekstra grill og sittegruppe, samt et romslig drivhus. Tanken er at dette kan benyttes av de med grønne fingre som ønsker å plante og dyrke etter eget ønske.

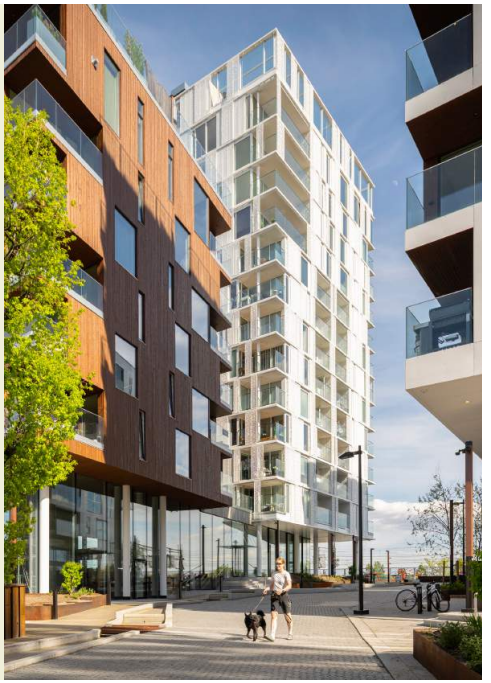

LEILIGHET D-H0505
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



LILLESTRØM

I løpet av få år har Lillestrøm fått et nytt ansikt med et åpent og inkluderende bybilde – et sted med spennende, urbane tilbud som den ikke har hatt tidligere. Byen kan nå tilby det aller meste, inkludert sjarmen og oversikten du bare får i en mellomstor by.



LILLESTRØM

Bo i hjertet av en levende by

Å lage en liste over tilbudene og avstandene til tilbudene du får på alle kanter blir fort meningsløst, listen ville blitt alt for lang. Og rundt byen ligger det friluftstilbud på alle kanter; skog, åker, eng og vann, stier, tråkk, veier og skileyper i alle retninger. Selv om du bor midt i byen, er du aldri langt unna gress under tærne og vindsus i trærne.

Et plommesterkast unna det nye hjemmet ditt får du Lux med skybar, spa og ikke minst hotell, hvor slekt og venner på besøk kan overnatte hvis plassen i din leilighet ikke strekker til.

Lillestrøm er også et av de største knutepunktene for kollektivtransport i landet, du er på Gardermoen i løpet av 12 minutter. Jobber du i Oslo tar togturen fra Lillestrøm til Oslo S 10 minutter - det er kortere reisetid enn fra de aller, aller fleste bydelene i Oslo.



Populære Lillestrøm kultursenter arrangerer konserter, teaterforestillinger, musikaler, stand-up og konferanser.



Kulturkvartalene i Lillestrøm er en helhetlig satsing som strekker seg fra Kulturscenteret til Storgata.







Nitju senter for samtidskunst fikk internasjonal oppmerksomhet i løpet av kort tid etter åpningen i 2021. I tillegg til utstillinger rommer senteret kafé, aktivitetsrom, kunstbutikk, lounge og takterrasse.



Det er mange gode muligheter for shopping i Lillestrøm, bl. a. Lillestrøm Torg. Gørgan er en favoritt når det gjelder bakverk.



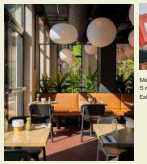
Lillestrøm har et rikt tilbud av kafeer, spisesteder og puber i umiddelbar nærhet av Lux Tetra. Mamma Pizza og Sabrura er to av de aller nyeste tilskuddene.

LUX vinker med panoramautsikt kommer på takterrassen i 13. etasje og LUX spa og yoga i 14. Det er bare å gleda seg!



10 min til Oslo og 12 min til OSL og resten av verden. Fra Lillestrøm stasjon kommer du deg raskt dit du ønsker.



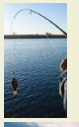




Meny og Rema 1000 ligger rundt 5 min gange unna Lux Tetra og Extra ligger rett rundt hjørnet.

Prøv fiskelykken i og rundt Lillestrøm, for eksempel i Nitelva eller langer nedi i Øyeren, eller ta en padletur på Leira. Her er mulighetene mange.







Lillestrøm kommune har ambisjon om at Lillestrøm by skal være blant Europas beste sykkelbyer.

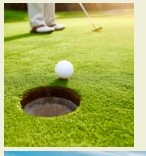


Populære Nebburrvollen Friluftsbad består av 3 bassenger; et 50 meters basseng, svingsbassseng med leker og et plaskebassseng.



Strandpromenaden går langs Nitelva fra Badevann senvner til Brogata og er 1,6 km lang.

To en runde golf på 9-hulls banen i Lillestrøm Golfklubb. Formålet med klubben er å gi golfinteresserte et lokalt alternativ til en rimelig pris.

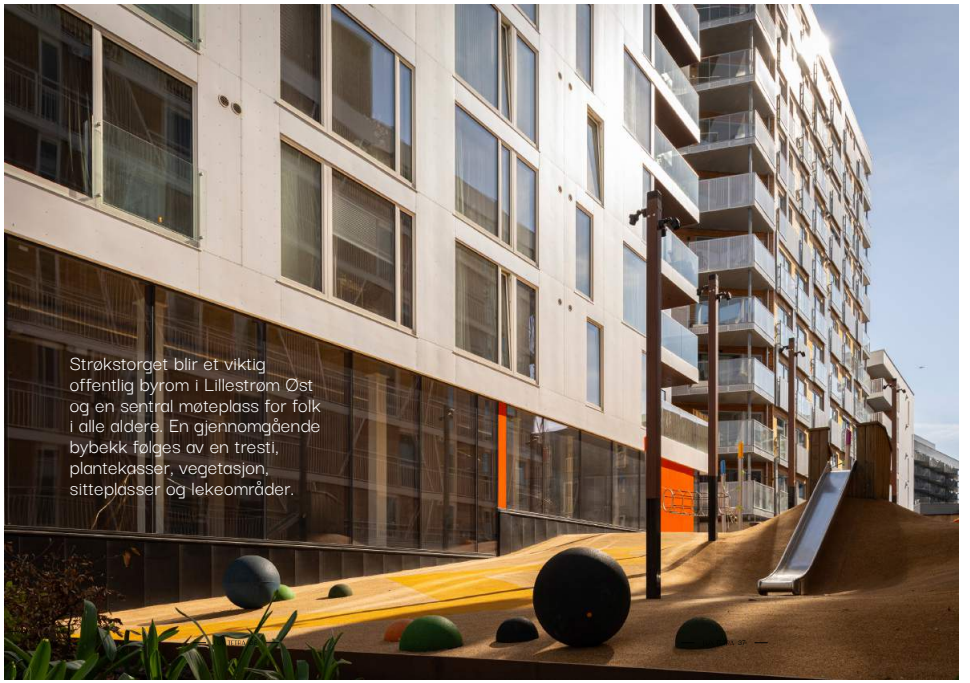






Årøsen Stadion er Kanarifuglenes hjemmebane. Rett ved finner du også Romerike Friidrettsstadion, Skedsmohallen, Lillestrøm treningspark, Lillestrøm tennisklubb samt fotball- og rugbyhjem.

Lillestrøm skisenter har over 20 km lysløype. I områdene rundt er det tilsammen over 300 km.



Strøkstorget blir et viktig offentlig byrom i Lillestrøm Øst og en sentral møteplass for folk i alle aldere. En gjennomgående bybekk følges av en tresti, plantekasser, vegetasjon, sitteplasser og lekeområder.

LEILIGHETENE

Med Lux ønsket vi å bygge leiligheter som strakk seg langt forbi standardløsningene, og vi har gjort akkurat det samme med Lux Tetra. Dette vil du legge merke til overalt.



LEILIGHETENE

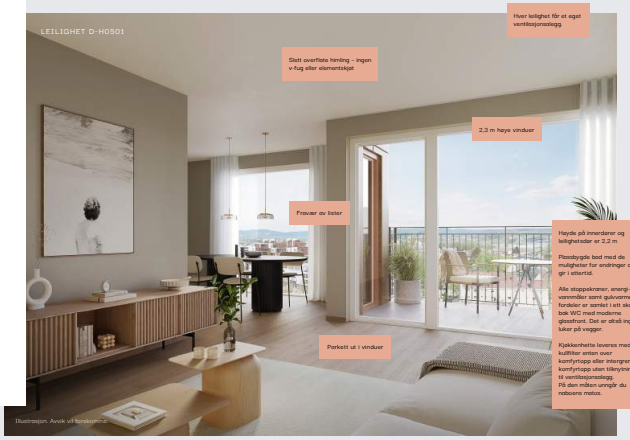
Et prosjekt som står ut i mengden. Og leiligheter som gjør det samme.

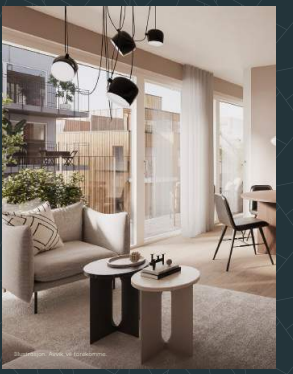
Den ekstra takhøyden, de store vinduene som nesten går fra gulv til tak, fraværet av lister, de moderne tekniske løsningene, de gjennomførte siktlinjene, de varierte utsiktene, takhagene og de store, inneglassede balkongene – i Lux Tetra får du en bolig som oser sjarm og personlighet allerede før du flytter inn. Et perfekt utgangspunkt for å skape et hjem langt utenom det vanlige.

Mezzanin-leilighetene i første etasje vil forsterke følelsen av bylivet. Her får du en takhøyde på godt over fem meter i oppholdsrommet, i noen av enhetene vil dette også gjelde soverommet. De største mezzanin-leilighetene gir også mulighet til å jobbe hjemmefra, og noen av leilighetene kan gjøres om til kontor for designere, arkitekter, fotografer etc. Dette er yrkesgrupper som ikke driver utadrettet forretningsvirksomhet, men som ønsker mulighet til å få kunder på besøk.

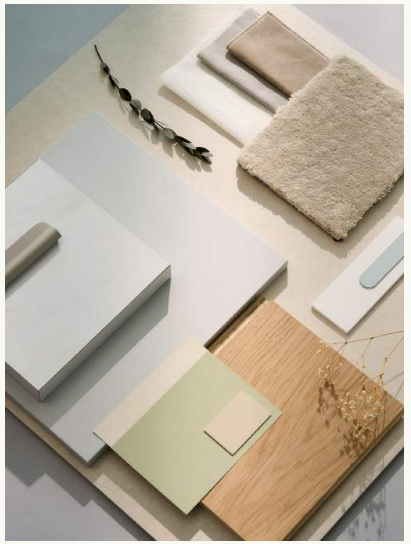
De største enhetene kommer med to bad og flere soverom. I noen av disse vil det være mulighet til å skille ut en egen hybel, kun ved å sette opp noen lettvegger og en dør. Du vil dele inngangsdør med hybelboeren din, ellers vil dere leve to separate liv. Denne løsningen vil gi et solid pluss i boligregnestykket.

Øverst blir det penthouseleiligheter i ordets rette forstand, store boliger med flott utsikt og stor, inneglasset balkong. Noen av disse får også egen, privat takterrasse.









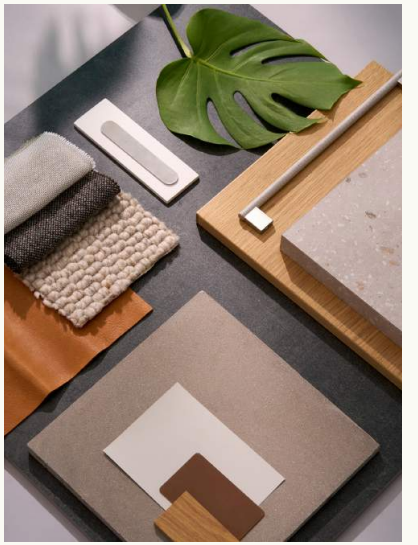
STILKONSEPT 1

Tidløs ro

En varm palett i rolige, delikate farger.

Konseptet er harmonisk og ton-i ton med assosiasjoner til den nordiske naturen. Eikeparketten har en nøytral, varm base og står godt til det lyse, rene, kjøkkenet. Behagelige og balanserte veggfarger skaper et rolig underlag for øvrig innredning, mens flisene på badet er innbydende og jordnære i en lun, beige farge.

Denne palettens gode materialer og farger danner grunnlaget for hjem som vil vare over tid.



STILKONSEPT 2

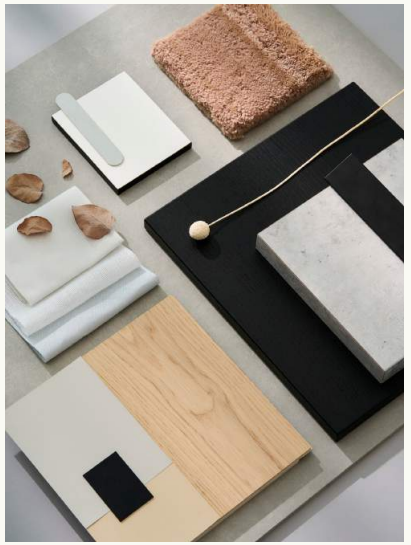
Urbane kontraster

Et spennende konsept med storby-vibber.

Denne paletten er noe utenom det vanlige, med sine ærlige, eksklusive materialer som fremhever hverandres egenskaper. Designgulvet med betongutseende gir leiligheten et trendy og sømløst preg, og kjøkkenfronter i eikefiner lager en varm kontrast til gulvet. Veggfargen er nøytral for å fremheve kvaliteten i gulv og kjøkken, mens badet har mørkere flis som videreforer det taffe preget på resten av leiligheten.

Et stilig interiørkonsept for de som ønsker en leilighet med et særegent preg.

Designgulv med betongutseende leveres i 1. etg. I tilvalgsprosessen kan man velge dette gulvet i alle andre leiligheter mot tillegg i pris.



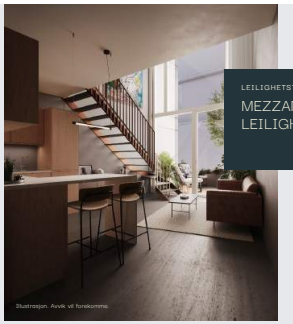
STILKONSEPT 3

Stilren minimalisme

En tidsriktig interiørpalett med kontraster og rene linjer i fokus.

Dette konseptet har en lys og rolig base, med fargekontraster som skaper spenning og stil. Eikeparkettens lyse og delikate overflate fremhever de mørke, tøffe kjøkkenfrontene. Samtidig er veggfargene en kombinasjon av nøytrale og lekne, og gir et tidsriktig preg på leiligheten. Den lyse, kjølige baderomsflisen står fint i forlengelsen av leiligheten og skaper en behagelig følelse av helhet.

Paletten legger grunnlaget for et moderne og smakfullt hjem.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

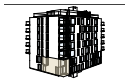
LEILIGHETSTYPE
MEZZANIN-
LEILIGHET

Bruksareal BRA-i ____50,3 kvm
Etasje _____1
Balk./terrasse TBA ___12,9 kvm
Sportsbod BRA-e ____5,0 kvm

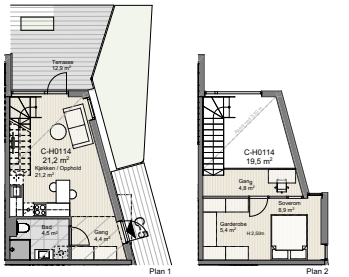
Leil. H0114

BYGG
C







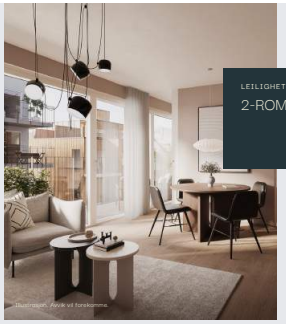


LEILIGHETSTYPE **MEZZANIN-LEILIGHET**

Lekker 2-roms hjørneleilighet over to plan. Herlig markterrasse, ekstra luftig stue/kjøkken og stort soverom. Høy bokomfort!

Leilighetens kvaliteter

- 2-roms hjørneleilighet over to plan
- Enkel adkomst fra 1. etasje
- Markterrasse på ca. 12,9 kvm
- Ekstra luftig stue/kjøkken med dobbel takhøyde
- Integrerte hvitevarer
- Delikat, flislagt baderom
- Stort soverom oppe
- Vannbåren gulvvarme
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Alle fasiliteter utenfor døren
- Spesielt leilighet med svært forseggjorte løsninger



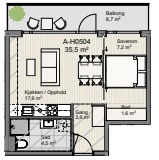
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHETSTYPE
2-ROMS

Bruksareal BRA-i ____35,5 kvm
Etasje _____5
Balk./terrasse TBA ____8,7 kvm
Sportsbod BRA-e ____2,5 kvm

Leil. H0504

BYGG
A

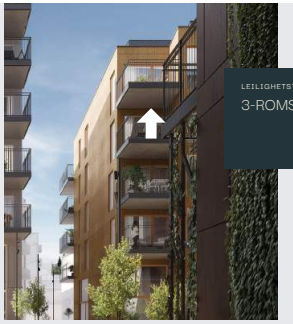


LEILIGHETSTYPE 2-ROMS

Lys og fleksibel 2-roms med stor og anvendelig balkong. Heis, vannbåren gulvvarme og høy fleksibilitet. Urban beliggenhet.

Leilighetens kvaliteter

- Arealeffektiv 2-roms i 5. etasje
- To skyvedører til soverom
- Skillevegg kan demonteres
- Stor og anvendelig balkong
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Integrerte hvitevarer
- Moderne, flislagt bad
- Sportsbod på 2,5 kvm
- Heis til etasjeplan
- Tilgang til unike LUX-fasiliteter
- Nærhet til buss og tog



LEILIGHETSTYPE
3-ROMS

Bruksareal BRA-i ____55,6 kvm
Etasje _____5
Balk./terrasse TBA ____5,4 kvm
Sportsbod BRA-e ____5,0 kvm

Leil. H0504

BYGG
D



LEILIGHETSTYPE 3-ROMS

Lekker 3-roms topp- og hjørneleilighet med sydvendt balkong. Heis, vannbåren gulvvarme og høye vinduer. Midt i sentrum.

Leilighetens kvaliteter

- Luftig 3-roms topp- og hjørneleilighet
- Ligger i 5. etasje med heis
- Sydvendt balkong på ca. 5,4 kvm
- Flislagt bad og to soverom
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Populær beliggenhet i sentrum
- Ta toget til Oslo på kun 12 min

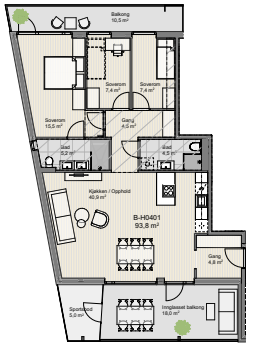
LEILIGHETSTYPE
4-ROMS

Bruksareal BRA-i ___93,8 kvm
Etasje _____4
Balk./terrasse TBA ___10,5 kvm
Innglasset balk. TBA-b__18 kvm
Sportsbod BRA-e ____5,0 kvm

Leil. H0401

BYGG B


Illustrasjon. Avvik vil forekomme



LEILIGHETSTYPE 4-ROMS

Lekker 4-roms endeleilighet med innglasset og åpen balkong. 2 delikate bad, luftige rom, vannbåren gulvvarme og heis.

Leilighetens kvaliteter

- Lekker 4-roms endeleilighet
- Ligger i 4. etasje med heis
- Innglasset balkong på ca. 18 kvm
- Åpen balkong til mastersuite
- To delikate bad og 3 soverom
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Integrerte hvitevarer
- Lyse rom, høye vinduer
- Vannbåren gulvvarme
- Enstavs eikeparkett
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Gangavstand til byens fasiliteter

LEILIGHETSTYPE
4-ROMS

Bruksareal BRA-i ___80,3 kvm
Etasje _____5
Balk./terrasse TBA____6,1 kvm
Sportsbod BRA-e ____5,0 kvm

Leil. H0501

BYGG D


Illustrasjon. Avvik vil forekomme



LEILIGHETSTYPE 4-ROMS

Meget innbydende 4-roms topp- og hjørneleilighet med heis. Høye vinduer, balkong, 2 bad og mastersuite. Meget sentralt.

Leilighetens kvaliteter

- Stor 4-roms topp- og hjørneleilighet
- Ligger i 5. etasje med heis
- Lun balkong på ca. 6,1 kvm
- To bad og tre soverom
- Stor og flott mastersuite
- Luftig stue og kjøkken
- Integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme
- Enstavs parkettgulv
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Super beliggenhet i sentrum
- Kun 12 min med tog til Oslo



LEILIGHETSTYPE
4-ROMS

Bruksareal BRA-i ___83,5 kvm
Etasje _____5
Balk./terrasse TBA____7,2 kvm
Sportsbod BRA-e ____5,0 kvm

Leil. H0505

BYGG
D

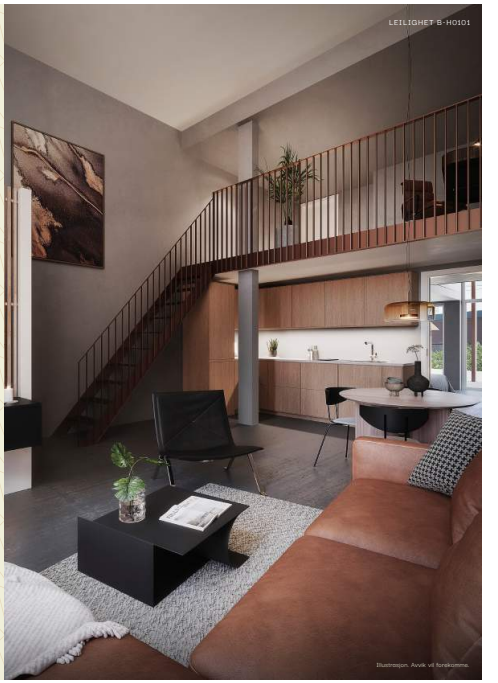


LEILIGHETSTYPE 4-ROMS

Familievennlig 4-roms topp- og hjørneleilighet med vestvendt balkong. 2 bad og stor mastersuite. Gangavstand til alt.

Leilighetens kvaliteter

- Flott 4-roms topp- og hjørneleilighet
- Familievennlig planløsning
- Ligger i 5. etasje med heis
- Vestvendt balkong på ca. 7,2 kvm
- To bad og tre soverom
- Stor og flott mastersuite
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme
- Enstavs parkettgulv
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Lev urbant midt i sentrum




LEILIGHET A-H0504
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.


LEILIGHET B-H0401
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

DOKUMENTER

Romskjema ____ s. 70
Leveringsbeskrivelse ____ s. 72
Nøkkelinformasjon fra megler ____ s. 74
Rammetillatelse ____ s. 92
Kommuneplan ____ s. 102
Grunnkart ____ s. 108
Matrikkelkart ____ s. 112
Områdeanalyse ____ s. 116
Reguleringsplan ____ s. 122
Reguleringsbestemmelser ____ s. 126
Utomhusplan ____ s. 146
Vedtekter og budsjett borettslag ____ s. 148
Vedtekter sameie ____ s. 165
Kjøpekontrakt ____ s. 178
Kjøpetilbud ____ s. 196

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING		ELEKTRO	VVS	ANNET
GANG	Enstavs parkett eller designgulv i betongutseende iht. valgt interiørkonsept	Betong/Fermacell/gips - Sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept	Betong, gips der nedhimlet - Sparklet og malt NCS S 0500-N		Takpunkt for lys, uttak iht. NEK 400		Vannbåren gulvvarme
KJØKKEN OG STUE	Enstavs parkett eller designgulv i betongutseende iht. valgt interiørkonsept	Betong/Fermacell/gips - Sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept	Betong - Sparklet og malt NCS S 0500-N		Takpunkt for lys montert i topp av vegg, uttak iht. NEK 400, datapunkt iht. TV	Oppvaskkum med blandebatteri og uttak for oppvaskmaskin	Vannbåren gulvvarme, hvitevarer inngår i standardleveranse
SOVEROM	Enstavs parkett eller designgulv i betongutseende iht. valgt interiørkonsept	Betong/Fermacell/gips - Sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept	Betong - Sparklet og malt NCS S 0500-N		Takpunkt for lys montert i topp av vegg, uttak iht. NEK 400		Vannbåren gulvvarme
BAD	Flis – Keramisk 60 x 60 cm på gulv og 5 x 5 cm i dusj, farge iht. valgt interiørkonsept	Flis – Keramisk 60 x 60 cm på vegger i tilknytning til dusj Fermacell/gips - Sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept	Gips - Sparklet og malt NCS S 0500-N		2 stk. downlights med dimmer, uttak iht. NEK 400	Vegghengt toalett, underskap med servant 80 cm, speil med lys og stikk, dusjvegger i glass 80 eller 90 cm	Vannbåren gulvvarme
WC (der vist)	Flis – Keramisk 60 x 60 cm på gulv	Fermacell/gips - Sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept	Gips - Sparklet og malt NCS S 0500-N		Takpunkt for lys, uttak iht. NEK 400	Vegghengt toalett, underskap med servant 50 cm, speil	Vannbåren gulvvarme
BOD I LEILIGHET	Enstavs parkett eller designgulv i betongutseende iht. valgt interiørkonsept.	Betong/Fermacell/gips - Sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept	Betong, gips der nedhimlet - Sparklet og malt NCS S 0500-N		Takpunkt med lys, uttak iht. NEK 400		Vannbåren gulvvarme
BOD PÅ BALKONG (der vist)	Betong	Betong og/eller stål/tre	Betong - Ubehandlet		Veggpunkt for lys iht NEK 400.		
BOD I GARASJEANLEGG	Betong - Støvbundet	Betong - Støvbundet med hvit eller klar farge og/eller Stål eller nettingvegg og -dør	Betong - Malt hvit/ støvdekket kvalitet		Takpunkt for lys iht. NEK 400, ikke stikkontakt i hver bod, men felles for hvert større bodrom		
BALKONG OG TERRASSE	Balkong og terrasse	Betong	Skillevegg i tre, glass eller stål mellom leilighetene Rekkverk i stål Foldedører i glass på innglasset balkong		Betong - Ubehandlet	Utelys og stikk kontakt iht. NEK 400	Se beskrivelse for ytterligere informasjon
GARASJEANLEGG	Garasjeanlegg	Betong - Ubehandlet	Betong - Støvbundet		Betong - Støvbundet	Led-lys eller tilsvarende Elbillader som tilvalg Skiltgjenkjenning som garasjeåpner	

LEVERINGSBESKRIVELSE

Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard, materialkvalitater, fargevalg og leveringsomfang for leilighetene i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner, og vi tar forbehold om endringer i, eller avvik fra leveringsbeskrivelsen.

GENERELT

Lux Tetra har moderne og minimalistiske leiligheter, uten listverk der det er praktisk mulig, parkett helt ut i vindus- og døråpninger, ca. 2,5 m takhøyde og 2,3 m høye vinduer som gir rikelig med lys. Utover dette finner du mezzaninleiligheter med inntil 5,3 m takhøyde. Innvendige dører og leilighetsdører er minst 2,2 m høye og øker romfølelsen. Betongdekkene vil være uten synlige v-fuger i himling som i mange andre leilighetsprosjekter.

Lux Tetra gir deg valgt mellom tre interiørkonsepter, uten tillegg i prisen:

1. **Tidløs ro**
2. **Urbane kontraster**
3. **Stilren minimalisme**

DØRER INNVENDIG

- Lette, glatte innerdører til alle rom. Dørblad, karm og listverk i NCS S 0500-N Klassisk hvit.
- Utenpåliggende skyvedører av takhøye i 21 mm hvitmalt MDF med synlig aluminumsskinne i himling. Skyvedører kan enkelt demonteres for å få en større ettromsleilighet.

BALKONGDØR OG LEILIGHETSDØR

- Balkongdør med glass fra enerkjent leverandør, høyde 2,3 m. Ramme og karm har farge tilpasset fasadematerial utvendig og farge NCS S0500-N Klassisk hvit innvendig.
- Dør til balkong og terrasse er 2,3 m høy og står utover.
- Leilighetsdør fra enerkjent leverandør, høyde 2,2 m.

VINDUER

- Vinduer fra enerkjent leverandør, høyde 2,3 m. Ramme og karm har farge tilpasset fasadematerial utvendig og farge NCS S0500-N Klassisk hvit innvendig. Vinduer går opp fra gulv, med parkett ut i vindussmyg.
- Innsiding av faste og åpningsbare felt avklares i detaljprosjekteringen. Alle soverom har åpningsbare vinduer eller luker for lufting.
- Vinduer som ikke er åpningsbare må vaskes utvendig fra lift eller fra balkong. Felles vindus- og fasadevask administreres av borettslaget.
- Innvendig solskjerming tilbys som tilvalg.

LISTVERK

- Listfri overgang mellom vegger og himling, vinduer, terrassedør og leilighetsdør.
- Malt listverk i farge NCS S0500-N Klassisk hvit med synlige spikerhull rundt lette innerdører.
- Smal elektrainnrett foltist med synlige spiker- og skruehull i overgang mellom vegg og gulv.
- Designgulv av gjennomfarget flytmasse i betongutseende har kun en tynn silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv.
- Tynne vegger vist mot soverom i toroms leilighetet er uten listverk.
- Overgangslister på gulv vil være i aluminium eller tilsvarende.

GULV, VEGGER OG TAK

- Enstavs parkett leveres som standard iht. valgt interiørkonsept.
- Designgulv i betongutseende kun for leilighetar i 1. etasje, hvis valgt iht. interiørkonsept.
- Alle leilighetet med mezzanin har gulv iht. valgt interiørkonsept i første etasje og enstavs parkett iht. valgt interiørkonsept på mezzanin.
- Vegger sparklet og malt i farge etter valgt interiørkonsept.
- Tynne vegger vist mot soverom i toroms leilighetet er takhøye i 21 mm hvitmalt MDF, festet med tosidig tape mot parkett og mot aluminiumskinne på soveromssiden. Veggene kan enkelt demonteres for å få en større ettroms leilighet.
- Himling er serskilt i gang, bad og hems der det er vist på tegning. Videre er det minst mulig innkassing av ventilasjon, ofte kun gjennom ett soverom.
- Malingsarbeider følger estetisk klasse K2 for ferdige flater, upersfekter og strukturforskjeller. Ingen estetiske krav, men utførelsen skal være fagmessig.
- Baderomsgulv har flis 60 x 60 cm, 5 x 5 cm i dusj, farge iht. valgt interiørkonsept.
- Baderomsvegger har flis 60 x 60 cm i tilknytning til dusj, ellers Fermacell/gips sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept
- Baderomshimling i gips sparklet og malt i NCS S 0500-N.
- Vegger kan males i annen farge etter egne tilvalgsløsninger.

GARDEROBESKAP

- Garderobeskap blir levert kun der de er vist med heltrukken strek på plantegningen for hver leilighet. Stiplet strek betyr at garderobeskap ikke leveres som standard. Man kan enkelt velge egen innredning og bestille garderobeskap i tilvalgsløsningen.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra Strai, Sigdal eller tilsvarende, slette fronter med overflate iht. valgt interiørkonsept.
- Integrert kjøkkenvifte med kullfilter uten tilknytning til ventilasjon, montert i overskap eller integrert i kokestopp der det er kjøkkenøy.
- Integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin i benk og kombikjøleskap i høyskap fra Electrolux eller tilsvarende.
- Vegglfaste mellom overskap, ventilator og benk er sparklet og malt iht. fargen på valgt interiørkonsept.
- Kjøkkentegning/-leveranse kan avvike fra salgstegning.

WC

- Baderomsinnredning fra VikingBad med hvite, slette fronter.
- Underskap 50 cm med skuffer, speil.
- Servant i porselen, vegghengt toalett.

BAD

- Baderomsinnredning fra VikingBad med hvite, slette fronter.
- Underskap med skuffer, speil med lys og stikk. Hovedbad har bredde 80 cm, sekundærbad bredde 50 cm.
- Servant i porselen, vegghengt toalett.
- Dusjhjørne eller fast dusjvegg fra VikingBad i glass tilpasset størrelse på bad, se plantegning for hver leilighet.
- Servantbatteri type EIRA eller lignende fra VikingBad.
- Dusjbatteri, dusjsett type DIS, FRIDA eller lignende fra VikingBad.
- Koblingsskap type UNOPAX for vann bak vegghengt toalett.
- Alle bad er plassbygde, ikke ferdigbygde kabinet.
- Det blir mulighet for tilvalg vis VikingBad.
- Det blir mulighet for tilvalg av opplatsbelt fra TECE på bad med UNOPAX skap.
- Det blir mulighet for tilvalg av dagrstyring av gulvvarme.

EL -INSTALLASJON

- Skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrift NEK 400.
- Hvite brytere og stikkontakter, enkelte steder kan kabler være synlige.
- Datapunkt (tv og internett) i stue eller der dette er hensiktsmessig.
- Brannsluknингsutstyr leveres i henhold til forskrift.

TERRASSER OG BALKONGER

- Balkonggulv i glatt betongoverflate.
- Terrasser på terreng vil bli levert med Royal-impregnert terrassebord med bed og/eller gjerder som avgrenser mot fellesareal.
- Skillevegger i tre og/eller stål, rekkverk i metall, håndlister i tre eller metall.

GARASJE

- Parkeringsplass kan kjøpes som tilvalg basert på tilgjengelighet. Det blir kun bygget ca. 80 p-plasser, og leilighetet over 75 kvm vil få førsterett til kjøp. Enkelte leilighetet blir levert med p-plass.
- Parkeringsplassene er fra 2,4 m bredde og følger ikke anbefalingen til den private aktøren Sintef.
- Ladepunkt for el-bil kan leveres som tilvalg og det tilrettelegges for et egenadministrert anlegg for dette.

OPPVARMING/TEKNISK

- Leilighetene har varmbånnn gulvvarme med trådløse termostater i alle oppholdsrom, soverom og bad.
- Leilighetene har balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom, eller i himling i gang eller bad, luken er lydsolert.
- Hver leilighet har egne, fjernavleste målere for strøm, forbruksvann, tappevann og oppvarming slik at man kun betaler for faktisk forbruk.

UTOMHUS-/FELLESAREALER

- Bygget etter TEK17.
- Alle uteområder blir opparbeidet med royalimpregnerte bord, barstet belang, asfalt, bed med beplantning og utelys.
- Heis leveres med ca. 10 cm bredere heisskapé enn vanlig i Norge, og med en kupéhøyde på ca. 2,4 m. Dette gjør heisen romsligere og bedre egnet til flytting av møbler.
- Fellestrapper har vanger i betong eller stål farge antrasitt grå, trinn i betong eller eik.
- Vegger i trapperom og fellesrom er malt betong og/eller trefiner-/panel iht. type oppgang.
- Utvendig er i polert betong.
- Det er felles utekram på bakken og til takterrassene.
- Det er felles avfallsløsning/nedkast med tilknyttet naboprosjekt.

FORBEHOLD

- Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom leveringsbeskrivelse og plantegninger.
- Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, gardenbeskap, hvitevarer o.l. inngår ikke utover det som kommer frem av leveringsbeskrivelsen.
- Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte enheter i prosjektet.
- Leilighetene organiseres i et borettslag som skal ivareta fellesareler, fellesanlegg og felles interesser av enhver art.
- Garasjeanlegg er omtalt i salgsoppgaven.

Lillestrøm, 27.5.2024

NØKKELINFORMASJON FRA MEGLER

Fire boligblokker med til sammen 132 andelsleiligheter i varierende 1,- 2-, 3-, og 4-roms størrelser.
Hele fra parkering til alle plan, inklusive til fellesterrasser.
Fine felles uteområder.
Til alle leilighetene medfølger det en sportsbod i kjeller

Leilighetene er planlagt plassbygget. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for handikappplasser med ekstra bredde (4 stk). Parkeringsplasser kan kjøpes etter egen prisliste hvor bredde på p-plassen avgjør prisen.

SALG
Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med Forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).

MATRIKKELNUMMER
Eiendommen ligger i Lillestrøm på gnr. 81 bnr. 384, 1065 og 922 i Lillestrøm kommune. Netto tomteareal vil bli ca 3730 kvm. Endelig adresse vil bli tildelt av Lillestrøm kommune for overtagelse. Selger tar forbehold om tomtens størrelse innti endelig sammenslåing og oppmålingsforretning er gjennomført.

HJEMMELSHAVER, EIER OG SELGER:
Hjemmelshaver 81/384: Nordmannsgården AS - Org.nr. 931 353 373
Hjemmelshaver 81/1065 og 922: Tørstad Eiendom AS - Org.nr. 976 090 993

Selger er Nordmannsgården AS, et datterselskap i Tørstad Holding AS. Lux Tetra er et prosjekt i regi av Tørstad Holding konsernet. Prosjektet er fortsatt under organisering og selger av andeler i borettslaget kan derfor bli gjenstand for endring dersom selger skulle velge dette.

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE
Området er iht kommuneplanens arealdel - vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23, revidering, vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24 - regulert til sentrumsformål, veg, park, bolgområde og jernbane. Eiendommene er regulert til bolig/blokkbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel er på 70 sider og derfor ikke vedlagt i prospektet, men kan lastes ned fra prospektets hjemmeside eller fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne før evt. budgivning.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet datert 01.12.2020 - dokumentet ligger vedlagt i dette prospekt (se innholdsfortegnelse).

Rammetillatelse er gitt til oppføring av 4 boligblokker - mindre næringslokaler, også felles garasjekjeller og ut vere igjenstand for mindre endringer så som bland annet antall boliger i prosjektet ol.

Kopi av reguleringsplan/kart/ opplysninger kan fås ved henvendelse til megler. Det tas forbehold om endringer som følgar av offentlig behandling av prosjektet.

EIER- ORGANISASJONSFORM
Lux Tetra vil bestå av 4 bygninger, bygg A, B, C og D med til sammen 132 boliger samt et underjordisk garasjeanlegg.

Eiendommen blir fortrinnsvis organisert som ett borettslag, Lux Tetra borettslag, men senere salgstrinn kan videre bli organisert som et borettslag eller delt i ett eller flere sameier. Utbyggingen er planlagt gjennomført i ett byggetrinn.

Første salgstrinn i prosjektet vil bestå av hus B og hus D - se vedlagte tegninger samt boligvelger og prisliste som man finner på nett, www.luxtetra.no. Det er 55 leiligheter i første salgstrinn og 77 leiligheter i fremtidig salgstrinn.

UTOMHUS
Utomhusarealer opparbeides iht. godkjent utomhusplan utformet av arkitekt. Utomhusplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Det tas forbehold om at utomhusplan kan bli gjenstand for endringer før overtagelsen.

EIENDOM
Eiendommens adresse er foreløpig ikke tildelt, men tomten har per i dag adresse Ole Bulls gate 10, 2000 Lillestrøm

EIENDOMSMEGLER
Nordvik Lillestrøm (Lillestrøm Eiendomsmegling AS), org. nr. 921 678 592, Landstads gate 57, 2000 Lillestrøm.

Ansvarlig megler:
Jonas André Vinje.
Kontaktinformasjon: mobil 975 99 571, e-post jvinje@nordvikbolig.no.

Megler:
Kyrre Gåsvær.
Kontaktinformasjon: mobil 928 06 247, e-post kgasvar@nordvikbolig.no.

ARKITEKT
Prosjektet er tegnet av Blå arkitektur landskap ab.

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

Totalprisen
Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prisliste som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostninger, utgjør det sum kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor andrag og renter (kapitalkostnader) for den enkelt av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige fellesskostnader.

OMKOSTNINGER
Gebyr for tinglysning av borett kr 500,-
Gebyr for tinglysning av andel kr 500,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 500,-
Gebyr panteattest kr 240,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Andelskapital til borettslaget kr 10.000,-
Dokumentavgift andel tomtevandi kr 12.000,- (beregnet tomtevandi 63,3 mill).
Totale omkostninger kr. 23 768,- pr. enhet

Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter.

SPORTSBODER
Alle leilighetet leveres med en sportsbod. Størrelsen på disse vil være iht krav basert på størrelsen på leilighetet (fra ca. 2,5 - ca. 5 kvm). Sportsboder etableres i forbindelse med garasjeanlegget, eller på annet egnet sted. Enkelte boliger har i tillegg utebod på balkong, (se salgstegninger) disse er uoppvarmede, og er således ment for lagring av gjenstander som tåler klimatiske fukt- og temperaturvekninginger, med den eventuelle kondenserring mv. som kan følge av dette.

ADKOMST OG HEIS
Fra parkeringsetasjen og bakkeplan er det adkomst via heis til alle boligetasjene samt felles takterrasser på hus C og hus D.

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

KOMMUNAL TILKNYTNING
Tilknytnes offentlig veg, vann og kloakk med private stikkledninger/veier ut til offentlig nett.

GENERELT
Beskrivelser 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 og detaljprosjektering.

FDV
Det leveres til styret i borettslaget en digital FDV (forvaltnings- drifts- og vedlikeholdsinstruks) for leilighetar og fellesarealer. Hver enkelt boligkjøper vil motta en brukermanual for sin leilighet, som leveres digitalt.

BYGNING
Bygningen utføres i henhold til teknisk forskrift TEK 17. Grunnarbeidene utføres i betong. Leilighetene blir plassbygget. Innvendige flater er av gips og utvendige flater er hovedsakelig av platekledning. Tak over boliger og parkeringsområde tekkes med membraner tilegnet formålet.

INNVENDIGE GULV
Leilighetene har enstavs parkett eller designgulv (flytemasse i betongutseende) iht. valgt interiørkonsept på gulv i alle rom, unntatt bad. Designgulv i betongutseende kun for leilighetet i 1. etasje, hvis valgt iht. interiørkonsept. Mezzaninner leveres med enstavs parkett iht. valgt interiørkonsept. I rom med parkett leveres eiksalmlerte gulvlister. Gulv på bad legges det keramiske fliser, størrelse 60X60 cm (5x5cm i dusjsone) fuger iht. valgt interiørkonsept.

INNVENDIGE VEGGER
Alle innvendige vegger unntatt bad er sparklet og malt etter farge fra valgt interiørkonsept. På bad er det keramiske fliser på vegg (60X60 cm) i tilknytning til dusj. Andre vegger på bad i Fermacell/ gips som er sparklet og malt iht. valgt interiørkonsept. Tynne vegger vist mot soverom i toromsleilighetar, takhøye i 21 mm hvitmalt MDF, festet med tosidig tape mot parkett og mot aluminiumskinne på soveromssiden. Disse kan enkelt demonteres dersom man ønsker en større ettromsleilighet.

HIMLINGER (INNVENDIGE TAK)
Himlinger er helsparklet og malt, uten synlig v-fuge.
Baderomshimlinger og nedhimling vist på tegning i gips, sparklet og malt.

INNVENDIG TAKHØYDE
Innvendig takhøyde er ca. 2,50 meter for de fleste leilighetstyper. 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.

På mezzanin-leilighetet vil det være varierende takhøyder helt fra 1,79 meter på det laveste og opp til hele 5,3 meter på det høyeste. Det fremkommer på salgstegninger hvor stor takhøyden er på alle rom. På de leilighetene det gjelder vil GUA (totalt gulvareal fremkomme tydelig), men man kan se av salgstegningene hvilke arealer som defineres som hva.

GARDEROBESKAP
Garderobeskap blir levert kun der de er vist med heltrukken strek på plantegningen for hver leilighet. Stiplet strek betyr at garderobeskap ikke leveres som standard. Man kan enkelt velge egen innredning og bestille garderobeskap i tilvalgsløsningen.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra Strai, Sigdal eller tilsvarende, slette fronter med overflate iht. valgt interiørkonsept.

Integrert kjøkkenvifte med kullfilter uten tilknytning til ventilasjon, montert i overskap eller integrert i koketopp der det er kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp og oppvaskemaskin i benk og kombikjøleskap i høyskap fra Electrolux eller tilsvarende.

Vegpflate mellom overskap, ventilator og benk er sparklet og malt iht. fargen på valgt interiørkonsept. Kjøkkenlegging/leveranse kan avvike fra salgstegning.

WC
Baderomsinnredning fra VikingBad med hvite, slette fronter. Underskap 50 cm med skuffer, speil. Servant i porselen, vegghengt toalett.

BAD
Baderomsinnredning fra VikingBad med hvite, slette fronter. Underskap med skuffer, speil med lys og stikk. Hovedbad har bredde 80 cm, sekundærbad bredde 50 cm. Servant i porselen, vegghengt toalett.

Dusjhjørne eller fast dusjvegg fra VikingBad i glass tilpasset størrelse på bad, se plantegning for hver leilighet.
Kablingsskap type UNOPAX for vann bak veggheng toalett. Dette er et design skap med glassdør hvor alle boligens kranner og koblinger ligger. Her finner du også boligens gulvvarmesystem, hovedstoppekran, varmtvannsprodusksjon, energimåler og vannmåler. Begge målere er fjernavlest slik at man kun betaler for faktisk vann- og energiforbruk.

Alle bad er plassbygde, ikke ferdigbygde kabiner. Det blir mulighet for tilvalg via VikingBad. Det leveres røropplegg for vaskemaskin/tørkestrømmel (forutsetter kondenstørkestrømmel) på alle bad med unntak av noen av de små leilighetene (fremkommer på salgstegning).

BRANNSIKRING
Brannalarmingsutstyr i henhold til forskrifter. Det leveres brannvarslingsanlegg i.h.t. brannforskriftene. Boligene blir fullsprinklet med unntak av ikke inngjassede balkonger

VENTILASJON
Balansert ventilasjonsanlegg plasseres forrinnsvis i himling over bad eller gang, eller i innvendig bod/teknisk rom. Friskluft føres til stue og soverom, mens avtrekk kan gjøres fra kjøkken og bad. Det leveres Flexit eller tilsvarende ventilasjonsaggregat for hver leilighet med egen styring

EL-INSTALLASJON
Skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrift NEK 400. Hvite brytere og stikkontakter, enkelte steder kan kobler være synlige. Datapunkt (for tv og internett) i stue.

TERRASSER OG BALKONGER
Balkonggulv i glatt betongoverflate. Terrasser på terreng vil bli levert med Royal-impregnert terrassebord med bad og/eller gjerder som avgrenser mot fellesareal. Skillevegger i tre eller stål, rekkverk i metall, håndløper i tre eller metall.

PARKERINGSPLAN
Prosjektet har parkeringsanlegg i underetasje, med adkomst via trapp, heis og innkjørsel via parkeringsrampe til naboeiendommen på gbnr 85/2702 (Donnekvartalet P-hus). Underlaget i parkeringsområdet er ubehandlet betong uten sluker eller drenerringer. Vegger og himling i ubehandlet gips eller støpt betong. Parkeringsanlegget er ventilert i henhold til forskrifter. Laveste fris etasjehøyde er ca 2,1 meter.

Prislisten viser hvilke leiligheter som har egen parkeringsplass inkludert i kjøpssummen. Øvrige leiligheter må kjøpe parkeringsplass som tilvalg. Det er faste parkeringsplasser enn antall leiligheter og selger/utbygger forbeholder seg retten til å bestemme hvilke leiligheter som får kjøpe parkeringsplass. Garasjeplasser kan omsettes fritt innad i borettslaget og til andre eiere/kjøpere/ andelsleilighetet i LUX- og Donnekvartalet som ligger ovenpå eller har felles adkomst via Donnekvartalet P-hus. Gjestesparkering blir i tilliggende LUX p-hus og er avgiftsbelagt iht parkeringshusets til en hver tids gjeldende satser.

Parkeringsplassene tildeles enten som eiendomsrett til en ideell andel i et realsamsle, som enkeltseksjoner, som tilleggsareal, eller som vedtektsbestemte bruksretter. Parkeringsanlegget blir forvaltet og driftet som et garasjelag i Borettslaget og /eller i samarbeid med Donnekvartalet P-hus når det er hensiktsmessig i felles anliggender. Vedtektene vil ha egne bestemmelser om garasjelaget og rett til HC-plasser. Garasjelaget/eiere av parkeringsplasser påleger også å være med å betale en forholdsmessig andel av driftskostnadene for adkomst via Donnekvartalet P-hus (renhold, reparasjon og vedlikehold av garasjeporter mv).

Selger/utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle ubolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg til andre. Selger/utbygger tar i alle tilfeller forbehold om å organisere parkeringsanlegget og tilhørende rettigheter til dette, på den måten utbygger anser som mest hensiktsmessig.

Parkeringsplass kan kjøpes som tilvalg basert på tilgjengelighet. Det blir kun bygget ca. 80 p-plasser, og leiligheter over 75 kvm vil få førsterett til kjøp. Parkeringsplassene er fra 2,4 m bredde og følger ikke anbefalingen til den private aktøren Sintef.

Ladepunkt for el-bil kan leveres som tilvalg og det tilrettelegges for at egenadministrert anlegg for dette eller som en del av administrasjon for måling av energi og vann til leilighetene (Viken fiber).

LADING AV ELBIL
Alle p-plasser vil være tilrettelagt for enkel tilkobling av lader til elbil.

SYKKELPARKERING
Det blir godt med plasser for sykkel på terreng hvor det etableres åpne plasser og noen plasser med tak. Vinterlagring forutsettes i egen sportsbod i garasje eller på balkong.

OPPVARMING/TEKNISK
Leilighetene har vannbåren gulvvarme med trådløse termostater i alle oppholdsrom, soverom og bad.

Leilighetene har balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom, montert i himling (gang eller bad), lukan til dette er lydisolert. Hver leilighet har egne, fjernavleste målere for strøm, forbruksvann, tappevann og oppvarming slik at man kun betaler for faktisk forbruk. Det tilrettelegges for fjernavlesning med opplegg mot en profesjonell aktør (ISTA, Viken Fiber eller andre).

UTOMHUS-/FELLESAREALER/TAKTERRASSER
Bygget etter TEK17. Alle uteområder blir opparbeidet med royalimpregnerte bord, barsel betong, asfalt, bad med beplantning og utstyr. Heis leveres med ca. 10 cm bredere heiskupé enn vanlig i Norge, og med en kupéhøyde på ca. 2,4 m. Dette gjør heisen romslligere og bedre egnet til flytting av møbler. Fellestrapper med vanger i betong eller stål, trinn i betong eller elle. Vegger i trapperom og fellesrom er malt betong og/eller trefinér/panel iht. opptegning. Gulv polert betong. Det er felles utekran på bakken og til taktterrassene. Det er felles avfallslasrering/nedkast med tilknyttet nabopunktet.

Arealer utomhus
I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke for det kan foretas endringer av uteareallet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, beplantning etc.). De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Leilighetet på bakkeplan som har eiekkluav bruksrett til deler av uteareallet, skal for egen regning vedlikeholde dette uteareallet.

Bygg C og D får store, felles taktterrasser som også er felles for bygg A og B. Om det blir 2 borettslag eller ett borettslag og ett sameie, vil bygg A og C ha felles taktterrasse på C og bygg B og D ha felles taktterrasse på bygg D. Terrassene blir inndelt i hyggelige hagesoner med dekorative plantekasser, og det blir god plass til både vanner og familiemiddager, og til å gjemme seg bort i et rolig hjørne med en god bok. Det kommer også grill, utendørs kjøkkenvask og tørkgtord med en pen og skjermende pergola i tre og glass. Barna får en egen sone for lek med sandkasse. Det kommer også et praktisk toalett/vaskerom. Terrassen på bygg C får i tillegg en ekstra grill/ sittegruppa og et romslig drivhus. Tanken er at dette kan benyttes av de med grønne fingre som ønsker å plante og dyrke etter eget ønske.

Det vil også forsøkes å tilrettelegge for at andelseiere kan kjøpe egne parseller på taktterrassen på bygg D. Når dette eventuelt er klart og parsellene kommer for salg vil alle kjøpere i prospektet motta informasjon om priser, plassering og størrelser. Eventuelle hageparseller vil bli solgt etter førstemann-til-mølla prinsippet.

TV/INTERNETT
Leilighetene leveres med innebygde kabelrør for datapunkt for nett-tv med uttak i stue, klar til bruk. Det inngås før innflytting en fellesavtale (kvantumsrabatt) mellom borettslag og nett/tv-selskap, 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.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpskontrakt. 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 rørinstallasjoner.

INNGANGSFORHOLD
Hovedadkomst med heis og havedtrappeløsning. Ved inngangsparti eller i garasje blir det levert postkasseanlegg. Heis direkte opp fra parkeringskjeller til alle etasjer, samt til felles taktterrasse i Hus C og D. Felles utebelysning vil sies og vedlikeholdes av borettslaget.

PORTTELEFON
Dørtelefonen eller appstyrt mobilt portteleforsystem til leiligheter ved inngangsparti.

INTERIØRKONSEPT/TILVALG
I Lux Tetra kan man kostnadsfritt velg mellom 3 interiørkonsepter når man kjøper bolig. Presentasjon av de 3 interiørkonseptene finner man i prospektet eller på nett, www.luxtetra.no. Dersom man ønsker endringer utover disse konseptene vil dette bli mulig gjennom en tilvalgsperiode som tilrettelegges av selger, mot tillegg i pris.

Etter at kjøpekontrakt er signert og det er inngått kontrakt med entreprenør, vil det sendes ut prisliste på forskjellige konkrete endringer som kan gjøres. Det tas forbehold om at de endelige alternativene vil avvike noe fra valgene og illustrasjonene i interiørkonseptene, og det samme gjelder eventuelle vareprøver. Generelt kan farge/tekstur også kunne avvike fra illustrasjonene i øvrig salgsmateriell.

SOLSKJERMING
Selger vil fremforhandler en avtale med leverandør som kan levere innvendig solskjerming i en tilpasset utførelse som samsvarer med byggets eksterier og arkitektur. Monteringen av avskjermingen kan i tilfeller skje etter overtakelse av boligen, og man kjøper direkte fra avskjermingsleverandør. Det vil av estetiske grunner bli vedtektsfestet i borettslaget at all solavskjerming skal være av samme type. Det vil ikke være mulig å montere utvendig solskjerming.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Hjemmelshavere til eiendommene er Nordmannsgården AS og Torsbråt Eiendom AS

På eiendommene er det tinglyst diverse servitutter. Grunnbokutskrifter og servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Oppsummering av hefteler/servitutter på eiendommene:

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 1065 i 3205 Lillestrøm kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Dato uthentet 22.05.2024 kl. 12:17

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 22.05.2024 kl. 12:16 Adresse(r): Gateadresse: Ole Bulls gate 10 Gatenr: 10400 Kommune: Lillestrøm Postkrets: 2000 Lillestrøm

Hjemmelsgrunnlag Rettighetshavere til eiendomsrett
2007/112502-1/200 08.01.2007

Hjemmel til eiendomsrett vederlag: NOK 5 000 000
Omsetningstype: Fritt salg TARALDSET EIENDOM AS ORGNR: 976 090 993

Eventuelle hefteler som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en ansdsoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

HEFTELSER I EIENDOMSRETT
2019/127739-1/200 30.01.2019 21:00 Erklæring/avtale.
Bestemmelse om fordels- og oppholdsrett for allmenheten
Bestemmelse om bebyggelse Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune, org. nr.: Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra Lillestrøm kommune, org.nr. : ORG.NR: 820 750 592
Grunndata 132731185-1/6 01.06.1937 Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 384

2020/699591-1/200 01.01.2020 Ommunmerering ved kommunesendring Tidligere. KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1065

2024/183367-1/200 01.01.2024 Ommunmerering ved kommunesendring Tidligere. KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 1065

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

2020/267417-1/200 30.06.2020 21:00 bestemmelse om veg

2021/734457-1/200 17.06.2021 21:00 Bestemmelse om vann/kloakk

2021/734457-2/200 17.06.2021 21:00 bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Utskrift fast eiendom Gårdsnummer 81, Bruksnummer 384 i 3205 Lillestrøm kommune Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Dato uthentet 22.05.2024 kl. 12:12

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 22.05.2024 kl. 12:11 Adresse(r): Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER Rettighetshavere til eiendomsrett
1972/826383-1/6 20.12.1972
Hjemmel til eiendomsrett vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Nordmannsgården AS ORG.NR: 921 353 373 gjelder denne registerenheten med flere hefteler

Eventuelle hefteler som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en ansdsoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

HEFTELSER I EIENDOMSRETT
1995/105096-1/6 03.11.1995 Bestemmelse om bebyggelse gjelder denne registerenheten med flere.

1983/107131-1/6 21.10.1983 bestemmelse om veg. Rettighetshaver: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064 Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/1525255-1/200 08.11.2018 21:00 bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 924
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/1525255-2/200 08.11.2018 21:00 Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 924
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/1525255-3/200 08.11.2018 21:00 Bestemmelse om fiber-/ data-/telekabel. Rettighetshaver: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 924
Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/1525255-4/200 08.11.2018 21:00 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 924
Gjelder denne registerenheten med flere.

2019/127739-1/200 30.01.2019 21:00 Erklæring/avtale.
Bestemmelse om fordels- og oppholdsrett for allmenheten
Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm kommune, org. Nr.: 820 750 592

2019/298151-1/200 12.03.2019 21:00 Erklæring/avtale.
Rettighetshaver: Bane Nor SF, org. Nr.: : 917 082 308 Utbygger er gitt en tidsbestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt. Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst. Gjelder denne registerenheten med flere.

2021/852471-1/200 13.07.2021 21:00 Bestemmelse om rettsstasjon. Rettighetshaver: Elvia AS, org. nr.: 980 489 698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Bestemmelse om transport og fordel Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

2022/221845-1/200 25.02.2022 21:00 Bestemmelse om adkomstrett . Rettighetshaver: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 Rett til å etablere og benytte nedkjøringsrampe

GRUNNDATA
1918/800311-1/6 06.11.1918 Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet utskilt fra KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 20

1929/800060-1/6 05.12.1929 Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 869

1937/1164-1/6 01.06.1937 Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064

1937/1165-1/6 01.06.1937 Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1065

1995/15076-1/6 20.12.1995 Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.

1995/15077-1/6 20.12.1995 Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.

2020/725693-1/200 01.01.2020 Ommunmerering ved kommunesendring. Tidligere: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 384

2021/734120-1/200 17.06.2021 21:00 Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702

2021/734384-1/200 17.06.2021 21:00 Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2708

2021/734398-1/200 17.06.2021 21:00 Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2709

2024/166871-1/200 01.01.2024 Ommunmerering ved kommunesendring. Tidligere: KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 384

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

1955/104767-1/6 11.10.1955 Bestemmelse om bebyggelse

2020/267417-1/200 30.06.2020 21:00 Bestemmelse om veg

2021/734457-1/200 17.06.2021 21:00 Bestemmelse om vann/kloakk

2022/221851-1/200 25.02.2022 21:00 Bestemmelse om adkomstrett

2021/734457-2/200 17.06.2021 21:00 bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 922 i 3205 Lillestrøm kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Dato uthentet 22.05.2024 kl. 12:09

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 22.05.2024 kl. 12:08 Adresse(r): Gateadresse: Ole Bulls gate 13 Gatenr: 10400 Kommune: Lillestrøm Postkrets: 2000 Lillestrøm.

HJEMMELSOPPLYSNINGER
Rettighetshavere til eiendomsrett
2009/242301-1/200 03.04.2009 Hjemmel til eiendomsrett vederlag: NOK 3 750 000 Omsetningstype: Fritt salg TARALDSET EIENDOM AS ORG.NR: 976 090 993

HEFTELSER
Eventuelle hefteler som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en ansdsoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

HEFTELSER I EIENDOMSRETT
2019/127739-1/200 30.01.2019 21:00 Erklæring/avtale.
Bestemmelse om fordels- og oppholdsrett for allmenheten
Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm kommune, org. Nr.: 820 750 592

1930/800082-1/6 06.10.1930 Registrering av grunn Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 869

1990/12715-1/6 16.10.1990 Grensejustering Areal 780 m2. Målebrev tgl. 6.10.30, utgår.

2020/1011909-1/200 01.01.2020 00:00 Ommunmerering ved kommunesendring. Tidligere: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 922

2024/180684-1/200 01.01.2024 00:00 Ommunmerering ved kommunesendring Tidligere: KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 922

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

2020/267417-1/200 30.06.2020 21:00 Bestemmelse om veg

2021/734457-1/200 17.06.2021 21:00 Bestemmelse om vann/kloakk

2021/734457-2/200 17.06.2021 21:00 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

ORGANISERING
Eiendommen blir fortrinnsvis organisert som ett borettslag. Lux Tetra borettslag, men senere salgstrinn kan vidare bli organisert som et borettslag eller delt i ett eller flere sameier. Utbyggingen er planlagt gjennomført i ett byggetrinn.

Lux Tetra borettslag, skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av de respektive andelene, blir kjøperne andelseiere i henhold til borettslagsloven. Enhver andelseier plikter å følge borettslagsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Endelig andelsnummer for den enkelte bolig fastsettes av utbygger i god tid før overtagelsen.

Det er utarbeidet utkast til borettslagets vedtekter. 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 borettslagsloven.

Borettslaget er pliktig til å avholde årsmøte hvor blant annet regnskap og budsjett behandles. Borettslagets 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 andelene.

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 borettslagets fellesarealer.

Borettslaget/e byggningsmassige/innvendige fellesarealer (evt. for de respektive blokkene), skal overtas før overtakelse av leilighetene. Kjøper aksepterer at styret i borettslaget representerer samtlige kjøpere i forbindelse med overtakelse av fellesarealene. Kjøper aksepterer likeledes at alle fellesarealer er å anse som overtatt av borettslaget på det tidspunkt den første leilighet overleveres. Kjøper aksepterer at eventuelle tilbakehold av kjøpesum knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer kan fastilles til kjøper av styreledaren i det til enhver tid bestående styre i borettslaget.

Kjøper aksepterer at selger kan stille bankgaranti eller tilsvarende garanti fra finansinstitusjon for manglende ferdigstillelse av fellesarealer, og at kjøper ikke kan gjøre tilbakehold i kjøpesum for de samme forhold som det er stilt garanti for. Videre aksepterer kjøper for et hvert tilfelle at bankgarantier eller tilsvarende garantier knyttet til fellesarealer bortfaller automatisk på den dato det foreligger ferdigattest for tiltaket.

UTLEIE
Se punkt 4.2 i vedlagte vedtekter for borettslaget.

AREALANGIVELSER
Arealene er oppgitt på tegninger og i prislista.

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles.

Følgende arealbegreper gjelder for boligene:
Internt bruksareal (BRA-i): Areal innenfor omsluttende vegger, som stue, soverom, kjøkken, etc.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Eksterne rom som tilhører boenheten, men ikke direkte tilknyttet det interne arealet, som ekstern bod, kjellerbod med egen inngang, tilleggsbygg som garasje eller naust, etc.

Innglasset balkong (BRA-b): Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Arealer for leilighetar og terrasser er anvundet i henhold til vanlige avrundingsregler. Selger tar forbehold om avvik, blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne bli nærtilpnger og sjekker i leilighetene som ikke er vist på planteigninene, og som kan redusere romarealet. Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av bl.a. de nevnte tekniske tilpasninger forekomme mindre arealavvik uten at dette gir rett til prisavslag eller andre bøtteyrelser. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

PLANTEGNINGER
Plantegninger eller kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon - av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Opplgitt areal på leilighetar, rom og balkonger/terrasser er oppgitt av arkitekt.

EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM
Det gjøres oppmerksom på at det i Lillestrøm kommune er eiendomsskatt, dette beregnes etter ferdigstillelse, og faktureres 2 ganger årlig.

For boliger i Lillestrøm kommune er eiendomsskatten 2 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradrøget. Bunnfradrøget for 2024, er på inntil kr 2.200.000,-. Eiendomsskatten baseres på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesatsen som til enhver tid er gjeldende. Borettslag får eiendomsskatt for hele borettslaget. Eiendomsskatten vil derfor bli lagt på fellesskostnadene for den enkelte leilighet.

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

LIGNINGSVERDI/FORMUESVERDI
Formuesverdi (tidligere Ligningsverdi) for leilighetan vil vere avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per. 1 januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes

med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter blir del av fellesskostnadene.
Avgiftan er ikke fastsatt per dato pga. Nybygg og tall som ligger i 1. års budsjett fra Bori er å anse som erfaringstall. Kommunale avgiftar beregnes og fastsettes av Lillestrøm kommune. For nærmere informasjon vises det til kommunens nettsider

FORRETNINGSFØRER
Selger har engasjert Boligbyggelaget BORI som forretningsfører for borettslaget for 3 år.

FELLESKOSTNADER
Størrelsen på fellesskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulert på hver enkelt leilighet i prisliste.

Fellesskostnader for borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Forskriftsmessig for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter.
Kostnadene fordeles slik at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 prosent av kostnadene fordeles likt.

Driftskostnader dekker blant annet:
Kommunale avgifter
Strøm og oppvarming i fellesarealer
Snøbrøyting
Gressklipping
Trappevask
Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer
Forretningsførerhonorar
Revisjon
Forsikring av bygninger
Vaktmestertjeneste

Kostnad til TV/internett er stipulert til kr 500 per måned for grunnpakken.

Kostnader for oppvarming og varmtvann er stipulert til, a-konto v.vann og oppvarming kr 13,- per m2 BRA-i + kr. 100,- per måned. Det leveres utstyr i hver leilighet for individuell måling av varmtvann varme og varmt tappevann. Utstyret betales av hver enkelt kjøper sammen med forbruk.

ELBIL LADEANLEGG
Hver enkelt bruker av sin elbil-loder fakturores for sitt forbruk direkte fra leverandør av ladeanlegg.

Driftskostnaden for garasjeanlegget er stipulert til ca. kr 250,- per måned per parkeringsplass og betales av de som disponerer plasser i anlegget. Dersom det ligger boder i garasjeanlegget og det er organisert som anleggsseksjonn og liknende, vil borettslaget eller den enkelte bruker måtte være med på å dekke kostnader ved driften av anleggsseksjonnen. Dette gjelder også om borettslaget disponerer sykkelparkeringer i denne eiendommen. Kjøper forpliktet seg til å respektere den organisasjonen og kostnadsfordelingen som selger anser hensiktsmessig. Endelig budsjett fastsettes på borettslagets generalforsamling. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

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

Det må ved innflytting må påregnes å betale inntil 3 måneder forskudd på månedlige fellesskostnader, for å etablere tilfredstillende likviditet i borettslaget i en igangsettingsfase av driften.

Borettslaget er forpliktet til å ha servicesavtaler på fellesarealer på slike forhold som garasjeport, felles ventilasjon, dørmiljø, vannsentral, sprinkleranlegg, heis, lys, adgangskontroll, taktfaste, renner, nedløp, døruitomatikk og låa og basiag, i minst 5 år etter overtakelse. Kjøper må påregne at selger inngår forhåndsavtaler til markedsmessige vilkår med inntil 5 års bindingstid på Kabel-TV og internett, service heis og sprinkler, låa og adgangskontroll. For parkeringsanlegget må det påregnes at selger inngår forhåndsavtale med leverandør av lading for el-biler med inntil 7 års bindingstid. Borettslaget må bakseta eventuelle kostnader til utkjøp eller bytte av leverandører.

KAPITALKOSTNADER
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med 6,025% nominell rente, og med en løpetid på 35 år. Avdrag fra overtakelse av leilighetene hvor de 5 første årene er avdragsfrie. Renten på fellesgjelden er flytende. Megler kan gi informasjon om fellesgjelden ved andre rentesatser. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle rentsutviklingen og långivers ibnævlikår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed fellesgjelden.

Estimerte vilkår mai .2024 for finansiering av felles lån/fellesgjeld (grunnlag for forretningsførers beregninger av kapitalkostnader som er hentet fra erfaringstall i Bori):

Lånebeløp: Kr 169 130 000,- beregnet til 50 % av markedsverdi for bygg B og D, dvs første salgstrinn.
Produkt: Gjeldsbrevlån med IN-ordning
Låneform/å: Finansiering av fellesgjeld
Tilbakebetaling: Annuitetslån med nedbetaling inntil 35 år med kvartalsvis terminer, avdragsfrihet 5 år.
Rentesats (flytende): Pr. 6,05 p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.a.) og inneberer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.

Skattefradrag for kapitalkostnader
Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22% etter gjeldende regler. Retten til fradrag bestinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

IN-ORDNING
Borettslaget vil få IN-ordning (individuell nedbetalingsordning). Dette inneberer at hver enkelt andelseier - på nærmere fastsatte vilkår og i henhold til avtale med Borettslaget - kan nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden etter overtakelse eller på et senere tidspunkt i forbindelse med forlall på Borettslagets lån. Det vil ikke være mulig å forsta nedbetaling før fellesgjelden er etablert med nødvendige sikkerhet. Ordningen er betinget av at fellesgjelden lapar med flytende rente. Ved benytteise av IN-ordningen må det påregnes et gebyr.

En imbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER
Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Boligbyggelagenes Finansieringsfond AS.

Premien for sikring er per i dag 0,6 % av felleskostnadene. Premien er hensyntatt i felleskostnadene for borettslaget. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

FORSKUDD/BETALING AV KJØPESUMMEN/BETALINGSPLAN
Det skal betales 5 % av kjøpesum inkl fellesgjeld i forskudd. Forskudd forfaller når selger har stilt garanti iht 7§12 i bustadoppføringsloven – megler sender betalingsanmodning.

Resterende kjøpesum for leilighetan 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.

KJØPS- OG BETALINGSBETINGELSER

1. Fyll ut bindende budskjema via budgivningsknapp på leilighetens nettannonse (foreløpig kjøpsavtale).
2. Etter selgers aksept vil kjøper og selger motta kjøpekontrakt (vedlagt i prospekt) for e-signering.
3. Resterende kjøpesum (eks. forskudd), omkostninger iht kontrakt og eventuelt pantedokument, skal inn til megler senest 2 virkedager før overtakelse av boenheten.
4. Dersom det er gjort tilvalg, skal tilleggssum innbetales samtidig som kjøpssummen. Selger har intet ansvar for endringer som evt. avtales direkte mellom kjøper og underentreprenører direkte utenom tilvalgsprosessen. Selger har heller intet ansvar for eventuell forsinket levering, eller mangler på overleveringsdato i den grad dette kan henføres til å være konsekvenser av endringer kjøper har avtalt direkte med entreprenører.

BYGGETID
Arbeidet med boligprosjektet legger opp til en estimert byggestart 4 kvartal 2024. Byggetiden er beregnet til 2 år til 2 år og 6 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. 24 til 30 måneder etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at ca. 60% av prosjektverdien er solgt. 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 ut 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. 2 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.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST
Midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest kan utstedes av Lillestrøm kommune etter at arbeidene er ferdigstilt. Det er utvalg å ta boligen i bruk uten at det enten foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta leilighetan uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på boligen senest ved kjøpers overtagelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligene.

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

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

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

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

Kjøpenen 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 ulempar 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 prosjektering, tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forventa å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

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

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

AVBESTILLING
Kjøper har frem til igangsettingstillatelse foreligger, rett til å avbestille leveransen mot betaling av et fast avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpssummen/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 salgets godkjennelse av kontraktsskjø skal selgers standard transportavtale/formular benyttes og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva til selger og kr. 20.000,- inkl. mva til megler.

Det forutsettes at hjemmel til andelen 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 hvo som fremkommer av eksisterl bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000 for endring av hjemmelsoverføring. 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 eksport av transport, herunder krav om saldoransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.

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

FOREKOMST AV SKJEGGKRE
Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allmenn 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. Dermed kan skjeggkre forårsake skader på papirbasserte 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 for byggestart; herunder tas det forbehold om at Lillestrøm kommune gir nevnt regulerings- og igangsettingstillatelse, for boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om at minst 60% av prosjektverdien må være solgt før et prosjektet skal kunne gjennomføres; herunder byggestart igangsettes.

Søknad om igangsettingstillatelse over bakken fremmes nødvendigvis ikke før slikt tilstrekkelig salg er oppnådd. Selger tar videre forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør og åpning av byggelån. Forsky-velser i forhold til evt. ongivelser om antatt byggestart/ferdigstillelses etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt her, gir ikke grunnlag for å gjøre selger ansvarlig for dagsmulkt 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 01.05.25, kan begge parter deretter og 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 konsellering av kjøpskontrakten dersom utprutsatte forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsvarende å gjennomføre. Ved konsellering av kjøpskontrakten, 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 innvendinge 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 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 leilighetsteigningene i prospektet er det vist forslag til plassering av møbler og annen innredning. Forstagene er kun av illustrativ karakter og ment som møbleringseksempler. Det samme gjelder gardarobeinnredning i entre, gang, walk-in og på soverom, vaskemaskin på vaskerom, kjøkkenavy og stiplede løsninger osv. Møblering og innredning vist på illustrasjoner og plantegninger medfølger kun i den grad dette følger av beskrivelsen eller nøkkeltall.

Den forelagte utomhusplanen er kun ment å illustrere uteområdenes planlagte oppbarbeidelse, og kan bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen. Utforming av gjerder, murer, støttelse 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 soveram ikke er åpningsbare. Det vil for ikke rom etableres luftekuke for forskriftsmessig utluftning av rommet.

Det tas forbehold om at borettslaget vil kunne bli eiere av deler av omkringliggende eiendommer som ikke omfattes av boligprosjektets eiendom (fellesområder for hele området). Dette vil typisk kunne være veg, lekeareal, grøntareal, renovasjonsanlegg etc. Utvinhetig av organisering og eiendomsrett til disse arealene, må borettslaget/ andelseierne 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 utførelses 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 dokumentasjon og tinglysningsgebyr.
- Mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen.
- Mindre justeringer av bruksarealet (BRA-T).
- Panthavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.
- Godkjenning og tinglysning av fradelinger og evt. seksjonerninger.
- Endring av priser på usolgte enheter.

Leiligheter uten tilgjengelighetskrav
Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Se plantegninger som vil beskrive hvilke dette gjelder.

HEFTELSER
Som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor borettslaget, er det iht. borettslagsloven lovbestemt pant til fordel for de øvrige andelshavere for et beløp begrenset oppad til 20 (folketrygdens grunnbeløp).

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

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

For øvrig vil borettslaget/andelen 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 borettslaget, 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 uttydelse/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger/megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med 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 forøgå byggearbeider på eiendommen og i området for øvrig, herunder reguleringsområdet (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 fram til arbeidene er ferdigstilt. Det må følgelig påregnes ulempar i form av støv/støy mv. som følge av dette. Det må også påregnes at det i området mot Lillestrøm sentrum/Stortorget vil foregå bygningsaktivitet i årene som kommer. Dette da det er flere kvartaler i den retning som ennå ikke er igangsatt.

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 betføyelser. Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle ufardige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti for nostarbeidene, 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, opprettelse av borettslag eller andeler, evt. seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Bruk av ekstern oppgjørsansvarlig som mellommann ved oppgjøret, sørger for at partene likevel er sikret ved at det ikke vil bli disponert over oppgjøret før hjemlene er overført og evt. panterett med rett prioritet er sikret.

Ved kontraktsbrudd og evt. påfølgende dekningssalg, kan selger dekke (dele!) av sine utlegg av eventuelle innbetalte forskudd. Dersom kjøpekontrakt ikke er signert innen 14 dager etter at det er fremsatt krav om det, eller vederlag/kjøpesum (også forskudd/ omkostninger) ikke er innbetalt til selger innen 14 dager etter avtalte forfall, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig misligholdt fra kjøpers avtaleforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen, gjennomføre dekningssalg og kreve hele sitt økonomiske tap i denne anledning, erstattet av kjøper.

FORSIKRING
Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

KONSESJON
Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

LOVENS BEST. OM EIERANDEL FOR STAT, FYLKE OG KOMMUNE
Borettslagsloven § 4-2 og Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10% av boligene i borettslaget og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. § 4-2 kan eie inntil 20% av boligene, iht. Brl. § 4-3.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Kjøper pliktar å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes pliktar kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet.

ENERGIATTEST
Energiattest vil foreligge ved overlevering.

SALGSBETINGELSER
Kjøpet regulerer av bustadoppføringslova (buofl.).

Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtale med forbruker, slik det er utformet i vedlegget. Kjøpekontrakt inntatt i prospektet 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.

MEGLERS VEDERLAG:
Det er avtalt provisjon på kr 40 000,- inkl. mva og vederlag for oppgjørshåndtering kr 5 000,- inkl. mva per bolig. Selger dekker alle løpende kostander til markedsføring, produksjon av materiell osv. Megler har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

VEDLEGG/INNHOLD
Prospekt er komplett, kan lastes ned fra nett og inneholder bl. a.:
- Detaljreguleringsbestemmelser med plankart.
- Grunnbokutskrift for gnr. 81 bnr. 922/1065/384 i Lillestrøm kommune. (utdrag fra disse er beskrevet i tekst ovenfor)
- Utomhusplan.
- Tegninger for prosjektet.
- Utkast til vedtekter for borettslaget.
- Budskjema/foreløpig kjøpsavtale.
- Stipulert budsjett for borettslagets første driftsår.
- Fullstendig kjøpekontrakt (basert på blankett iht NS 3427).
- Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.
- Noen dokumenter er ikke klare på nåværende tidspunkt da prosjektet ikke detaljfortalg.

BUDGIVNING
Etter forkjøpsrettsavståelsing for medlemmer i BORI selges boligene til fastpris, og etter «førstmann-til-mølla-prinsippet». Alle bud skal inngis via budportal.

Selger har utarbeidet et eget budskjema for prosjektet som kan benyttes ved innsyelse av bud dersom man ikke får tagt inn via budportalen. Budskjema kan mottas fra megler eller lastes ned fra prosjektets nettsider.

Selger står fritt til å eksseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud.

Datert 28.05.24



Illustrasjon. Kjøk vil forskomme



Vi skaper verdier som varer over tid

Taraldset er en solid utbygger og entreprenør med lang erfaring og en imponerende portefølje av bolig- og næringsprosjekter. Vårt fremste mål er alltid å skape eksepsjonelle og varige boligverdier, samtidig som vi etterstreber å etterlate en positiv innvirkning på lokalsamfunnet gjennom våre prosjekter.

Kompromissløs gjennomføringskraft

Siden etableringen i 1996 har vår visjon vært å skape eiendommer som går utover å være bare bolig- eller arbeidssteder - de skal berike livene til de som opplever dem. Vi ønsker å skape moderne og bærekraftige omgivelser der mennesker kan trives og utfolde seg. Vårt dedikerte engasjement betyr at vi alltid strekker oss litt lengre i alt vi gjør og sikrer at våre eiendomsprosjekter ikke bare er vellykkede fra et forretningsmessig perspektiv, men også positive bidrag til samfunnet

Miljøvennlig produksjon og kvalitet i fokus

Vår fabrikk spiller en avgjørende rolle i vår bærekraftige tilnærming og vårt fokus på miljøhensyn. Alle våre bygg er kortreiste, og dette bidrar til å redusere det samlede miljøavtrykket. Dette gjør oss som entreprenør og våre bygg til en mer miljøvennlig løsning.

Våre ansatte

Vi er stolte av å ha et dedikert og dyktig team med kompetanse innen finansiering, myndighetsbehandling, utvikling, prosjektledelse, entreprenørskap og markedsføring. Dette mangfoldige og erfarne teamet styrker vår evne til å håndtere hele verdikjeden, og sikrer at vi har kontroll over hvert trinn i hele prosessen.

TARALDSET

Eiendom siden 1996





















RAMMETILLATELSE

Lillestrøm kommune
Byggesak by

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/02197-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato:
01.12.2020

Nordmannkvartalet, dispensasjon og rammetillatelse for T2A, B, C og D, 4 boligblokker på felles garasjekjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 1065 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av 4 boligblokker + mindre næringslokaler, oppå felles garasjekjeller
BRA nybygg:	T2A og T2C (med 70 boenheter og 9/7 etasjer) BRA = 5.568 m² + 146 m² næringsareal og 318 m² åpent overbygd areal T2B og T2D (med 52 boenheter og 9/5 etasjer) BRA = 3.657 m² + 61 m² næringsareal + 188 m² åpent overbygd areal)
BRA felles P-kjeller m/boder:	2.960 m² (unntatt fra BRA_{over}) med 79 P-plasser for bil
BRA total:	12.898 m² (inkl garasjekjeller)
Grad av utnytting (BYA/Ugrad/TU)	Felt KFA2.1 (del av) - T2A og -C: 5.714 m² Felt KFA2.2 - T2B og -D: 3.719 m²
Antall nye boenheter:	122

Vedtak

Det gis dispensasjon og rammetillatelse som omsøkt, med hjemmel i pbl. §§ 19-2, 20-3 og 21-2 femte ledd.

Vilkår

1. I medhold av SAK § 14-3 kreves uavhengig kontroll av PRO vindusløsninger i tiltaket, og om løsningene tilfredsstiller krav i TEK17 §§ 13-7 (lys) og 13-8 (utsyn). Bakgrunnen er at flere av soverommene har vindusåpninger som kan utfordre krav om dagslys og utsyn i h.t. TEK17. Kontroll skal være utført og før IG for arbeider over terrengnivå. I den grad dette berører brannprosjektering, forutsettes dette også vurdert i lys av SAK10 § 14-2.d (uavhengig kontroll av PRO brannsikkerhet).

2. Ved evt fravik eller dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav, uansett grunn, skal

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

tiltakshaver (utbygger) uten ytterligere krav eller anmodninger fra Lillestrøm kommune stille tilleggssikkerhet i form av utvidet påkravsgaranti – jf utbyggingsavtalen datert 15.01.18, pkt 5., *Tilleggssikkerhet* ved fravik fra reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav, jf. kap. 5.2 bokstav b.

3. Kommuneplan, områdereguleringsplan for Lillestrøm Øst og bestemmelser i medhold av disse (f.eks. Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst») skal følges, der det ikke er gitt dispensasjon for annet.

4. Områdereguleringsplanens planbestemmelser *§ 6 – Rekkefølgebestemmelser* vil i mange tilfeller slå inn allerede ved første søknad om igangsettingstillatelse. Noen av vilkårene vil være kvartalet i forbindelse med oppføring av tiltak T3 og T4 der dokumentasjon allerede foreligger. Manglende dokumentasjon må foreligge senest ved første IG-søknad.

   Det fokuseres spesielt på følgende:

   a. Jf § 6.2 – Vann- og avløpsanlegg skal være ferdig opppgradert for å tilfredsstille krav til brannvann og forbruksvann.

   b. Jf § 6.7 – HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk må foreligge før første IG.

   c. Jf. § 6.8 Nærføring til jernbanen - Dokumentasjon for at vibrasjonsnivå ikke overskrides ved valgt fundamenteringsmetode. (Akustiker forutsetter peling til fjell for ikke å overskride krav til vibrasjoner i byggene - jf støyvurdering fra Norconsult 06.07.17). Det må foreligge dokumentasjon for områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy før første IG.

   d. Jf § 6.9 - Godkjent teknisk, detaljert byggeplan/tegninger for gater, torg og parker (herunder overvannshåndtering over og under bakken) må foreligge før IG for arbeider over terrengnivå.

5. Det må foreligge planer for kompenserende tiltak ved mulig overskridelse av støygrenser og støybeskyttende tiltak. Tiltakene skal detaljprosjekteres og dokumenteres i h.t. T-1442/2016 før igangsettingstillatelse.

6. Det må foreligge støyprognose og faseplan med estimert driftstid i BA-fasen før første IG. Støybeskyttelsestiltak skal detaljprosjekteres og dokumenteres i h.t. Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4. Støygrenser i tabell 4 skal ikke overskrides.

7. Naboer må holdes orientert om støyende aktiviteter i god tid før de iverksettes – f.eks. gjennom egen hjemmeside for tiltaket, SMS-varsling e.l.. Kontakttelefon må oppgis.

8. Støyende arbeider som spunting og peling skal ikke foregå før kl 07:30 og etter 17:00 på hverdager. Lørdag og søndag tillates ikke slike støyende arbeider.

9. Rystelser og støy må registreres og loggføres via utplasserte støy- og rystelsesmålere.

10. Det må redegjøres for ivaretakelse om krav om å bygge tilfluktsrom før det kan gis igangsettingstillatelse.

11. Arbeid som omfattes av geoteknisk rapport (NGI 06.06.16) skal belegges med ansvar av geoteknisk kompetent foretak.

12. Avtale med Romerike Avfallsforedling (ROAF) om håndtering av husholdningsavfall må foreligge.

13. Avtale med fjernvarmeleverandør må dokumenteres før første IG.

14. Tiltaket skal foreligges det lokale brannvesen (NRBR) mht atkomstmuligheter for brann- og redningsmateriell samt slukkevannskapasitet, hydrantuttak osv. Referat fra slik kommunikasjon skal foreligge ved første søknad om IG etter spunte- og pelearbeider.

15. Det skal dokumenteres hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst i

bygninger og utomhusområdene før det gis igangsettingstillatelse – jf. Pbl § 29-3 og Byggteknisk forskrift (TEK 17) Kap. 12.

16. Uttalelse fra *Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse* skal foreligge før det gis IG for arbeider over terreng. Det fokuseres bl.a. på

    - Kanter og trinn som forutsettes markert med oppmerksomhetsfelt i uteområdene (trapper, innganger osv).
    - Armfer og utvendige trapper må ha tilgjengelig rekkverk i h.t. TEK 17
    - Innganger må markeres med kontrast og belysning
    - Betjeningstablåer for heis o.a. må være tilpasset rullestolbrukere

    Det er ansvarlig søkers ansvar å kontakte rådet og avtale møte og skrive referat som vedlegges første IG. Kontaktperson i rådet er Knut Vedal, knut.vedal@online.no.

17. Tiltaksplan godkjent 18.07.18 i forbindelse med nærliggende rammetiltak for T3 og T4 omfatter også grunnareal for T2 og forutsettes fulgt.

18. Atkomstsoner og torg skal utstyres med gatevarme/snøsmelteanlegg.

19. Heis skal skal være meldt til NIREG-registeret og skal ha heissertifikat før brukstillatelse kan gis .

20. Luftfartshinder, Bygning m.m. som rager mer enn 30 meter over bakken i tettbygd strøk skal meldes til Statens kartverk over luftfartshinder (jf Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder) senest 30 dager etter at tiltaket igangsettes.

21. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse for innredning av lokaler som skal tas i bruk som næringslokaler - jf. pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2.

22. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Bakgrunn

- Kommuneplan for Skedsmo kommune 2015 – 2030 med tilhørende bestemmelser
- Områdereguleringsplan med tilhørende bestemmelser – plan-ID 505/15, vedtatt 25.03.15

- Forprosjekt Lillestrøm Øst – Område A, datert 05.09.17
- Rammetillatelse i sak 16/1227, vedtatt 15.10.18 (bygg T3 og T4A og -B)
- Søknad om rammetillatelse for T2, mottatt 30.12.19, men senere trukket
- Ny søknad om rammetillatelse for T2, mottatt 12.10.20

Beskrivelse av tiltaket

Omsøkte bygg inngår i «pilotprosjektet» i områderegulering for Lillestrøm Øst. Det betyr at byggesøknad kan innsendes uten detaljregulering, jf områdereguleringsplan for Lillestrøm Øst, planbestemmelsene § 4.1.3. Området er i områdereguleringsplan for Lillestrøm Øst avsatt til «Byggeområde for kombinert bebyggelse og anlegg – bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, kultur».

Tiltaket ble opprinnelig omsøkt 30.12.19, men søknaden ble trukket, pga negativ tilbakemelding for ett av dispensasjonsforholdene (1517 m² overskridelse av BRA_{maks}.) Deretter innkom nyrevidert søknad 12.10.20, med redusert areal innenfor regulert BRA_{maks} og noen andre mindre endringer (ett av byggene ble redusert med én etasje).

Tiltaket og hvordan det imøtekommer krav i områdereguleringsplanen fremgår av Redegjørelse, revidert 09.10.20.

Tiltaket i Lillestrøm Øst, Nordmannkvartalet, består av fire bygninger i Kvartal 31A, felt KFA2.1 og KFA2.2. Blokkene bygges oppå felles garasjekjeller som bygges samtidig.

1) Bygg T2A og T2C (9/7 etasjer med 70 boenheter)
2) Bygg T2B og T2D (9/5 etasjer med 52 boenheter)
3) Kjeller for parkering, boder osv (BRA = 2960 m²) med 79 P-plasser inkl 4 HC-plasser

T2A og T2B (nærmest jernbanen) inneholder næringslokaler i 1 – 2. etasje.

Mht utnyttelsesgrad, vil tiltaket holde seg innenfor regulert grad av utnytting som tilsier 17.200 m² «faktisk gulvareal» i kvartal 31A – ref reguleringsbestemmelsene, kap. 4.1.1 «Fellesbestemmelser- - -». Med omsøkte tiltak er kvartalet ferdig utbygd, og arealet for kvartalets bebyggelse (T4 og T2) vil da være 17.140 m².

Prosjektets arkitektur og byggenes størrelse, arealer m.m. er presentert i vedlagt beskrivelse, revidert 09.10.20 (dokument 8 i saken).

Illustrasjoner: Situasjonskart og 3-D perspektiv





Utformingen tar utgangspunkt i Byromsprogram for Lillestrøm øst og og følger intensjonene i dette. Tiltaket anses å være i henhold til områdereguleringsplanen.

Kjøreatkomst til kvartalet er via Kjerulfs gate (Kvartal 25B) og garasjekjeller. Alternativ atkomst for fotgjengere, syklister samt brann- og redningsmateriell vil bli fra Gjerdrumsgata, i tillegg til gangatkomst via Kjerulfsgate Landstadsgate via fellestorg F2_torg.

Avfallsløsning blir avfallssug med avfallssentral i kjeller under tildligere godkjent bygg T3 i Kvartal 25B.

Fasadematériale er tre/treutseende, med unntak av T2C der det benyttes lyse plater. Balkongrekkverk utføres i glassmateriale. Det er planlagt grønne tak med takterrasser, med unntak av T2A som kun får «grønt tak». Alle takflater tilfredsstiller reguleringsplanens krav til overvannshåndtering med minst 30 % av takflaten avsatt til fordrøyning (grønne takflater).

Det er utarbeidet egen miljøteknisk rapport; Lillestrøm Øst, Datarapport - Grunnundersøkelser og vedlegg Lillestrøm Øst, Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltakets område er omfattet av tiltaksplan for tiltaket T3 og T4 (j.sak 16/1227) som ble godkjent 18.07.18 i sak DS 18/570.

Redegjørelse for vann- og avløpssystem på rammenivå er utarbeidet og foreligger som del av anlegget i Lillestrøm Øst. Før første IG skal det innsendes VA-melding for IG-nivå.

Rapport fra NGI, datert 06.06.16 etter geotekniske undersøkelser for byggeområdet foreligger - jf pbl § 28-1. Mulighet for sikring er utredet.

Det foreligger utbyggingsavtale datert 15.01.18, om ferdsels- og oppholdsrett, mellom Taraldset Eiendom AS og Skedsmo kommune. Ferdsels- og oppholdsrettsavtalen definerer allmenhetens adgang og rett til å ferdes og oppholde seg på bestemte områder mellom bygningene slik at alle passasjer på gatenivå har god tilgjengelighet. Dokumentet er tinglyst 30.01.19.

Rammesøknad og dispensasjonssøknad ble varslet samtidig. Det vises til avsnittet *Dispensasjon*, nedenfor.

Foretak – ansvar

Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf pbl § 23-3.

Gjennomføringsplan 2, datert 24.11.20 legges til grunn for vedtaket.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til senere søknader om igangsettingstillatelser og oppstart av arbeider.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon iht pbl § 19 for to forhold:

1. T2A og T2B bryter byggegrensene med inntil ca 1 meter internt i kvartalet.
2. Det søkes om å etablere fellles trapperom for næring og bolig i sonen 15-20 m fra jernbanetrasèens spormidte, som i utgangspunktet ikke er avsatt boligformål.

Nabovarsling

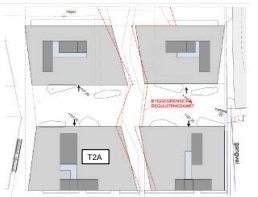
Naboer er varslet sammen med opprinnelig rammesøknad som også omfattet ovennevnte dispensasjonsforhold. Det foreligger merknad fra Bane NOR, som presiserer at det ikke vil bli tillatt oppføring av bebyggelse med boligformål innenfor 20-metersgrensen, med henvisning til støyhensyn.

Planene er noe endret etter første søknad om rammetillatelse, men endringene er relativt små og berører ikke naboers og gjenboeres interesser. Endingene består i at fasade mot jernbane er trukket noe lenger vekk fra jernbane, at bygg T2A senkes med en etasje og bygges uten takterrasse samt en mindre økning av avstanden mellom T2B og T2D. Kommunen vurderer endringene som uvesentlige og de anses heller ikke å berøre naboennes interesser på noen måte. Endringene kan derfor unntas fra varslingsplikt da naboene anses tilstrekkelig varslet om tiltaket generelt, etter pbl § 21-3.

Søkers begrunnelse

Dispensasjonssøknaden for avvik fra byggegrenser begrunnes med bygningstekniske og visuelle forhold ved ubrutte siktlinjer samt kvaliteter i utomhusområdene innenfor kvartal 31A. Forholdet omfatter en mindre justering av byggegrense langs f_UA1, i det indre grønne stråket gjennom T2 mellom byggene T2A og T2B samt mellom byggene T2C og T2D. Ved å endre vinkel på stråket noe, skapes bedre visuell kontakt mellom lekeplass/ park mot jernbane (f_T8) og Kjerulfs gate langs dette grønne stråket gjennom området.

Illustrasjon: Mindre endring av byggenes plassering som bryter byggegrensene i plan:



Samtidig løser dette bygningstekniske utfordringer og gir en mer rasjonell bygningskonstruksjon samt forbedret funksjon i garasjekjelleren. Arealet på felt f_UA1 er uendret og arealet på byggenes fotavtrykk er mindre enn tillatt areal i byggefeltene i reguleringen.

Samlet sett mener søker at det er flere fordeler med denne plassering av byggene, enn ulemper. Det kan ikke påvises noen ulemper for hverken den arkitektoniske kvaliteten på området eller for naboer eller andre.

Når det gjelder plassering av felles trapp og heissjakt for bolig/næring i næringssonen mot jernbanen, anses heller ikke dette å stride mot intensjonen i bestemmelsen som er å beskytte boligene mot jernbanestøy o.a. ulempe langs jernbanetraseen. Fordelene ved denne løsningen er i følge søker betydelig større enn ulempene totalt sett.

Kommunens vurdering

Avvikene mht plassering i strid med byggegrensene er minimale, fordelene betydelig større enn ulempene, totalt sett og intensjonen bak bestemmelsen tilsidesettes ikke. Endringen er planfaglig vurdert.

Å utnytte trapperommet i næringssonen slik at dette kan benyttes både som atkomst til næringsdelen og til boligene, anses som en fornuftig disponering av arealet. Intensjonen i bestemmelsen tilsidesettes ikke og Bane NOR's presisering av støyhensyn ivaretas, da det ikke etableres noen form for oppholdsrom eller annet boligformål i sonen. Tilsvarende løsning er tidligere godkjent i Meierikvartalet, blokk B4ø. Fordelene er vesentlig større enn ulempene totalt sett.

Ingen av dispensasjonsjonene påvirker helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet i negativ grad og vilkår i pbl § 19-2 anses dermed å være oppfylt slik at dispensasjon kan gis.

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Med hilsen

Randi Skjelle
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt
perchristian.tellefsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NORDMANNGÅRDEN AS

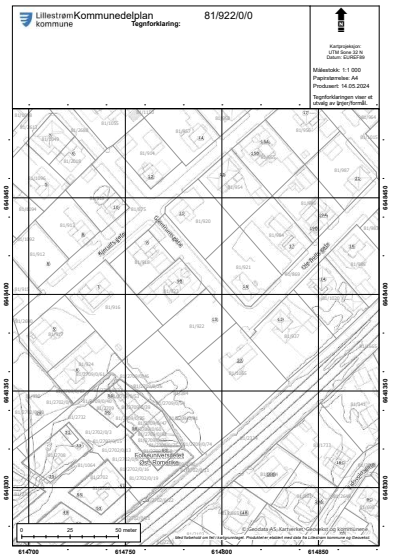
Bane NOR

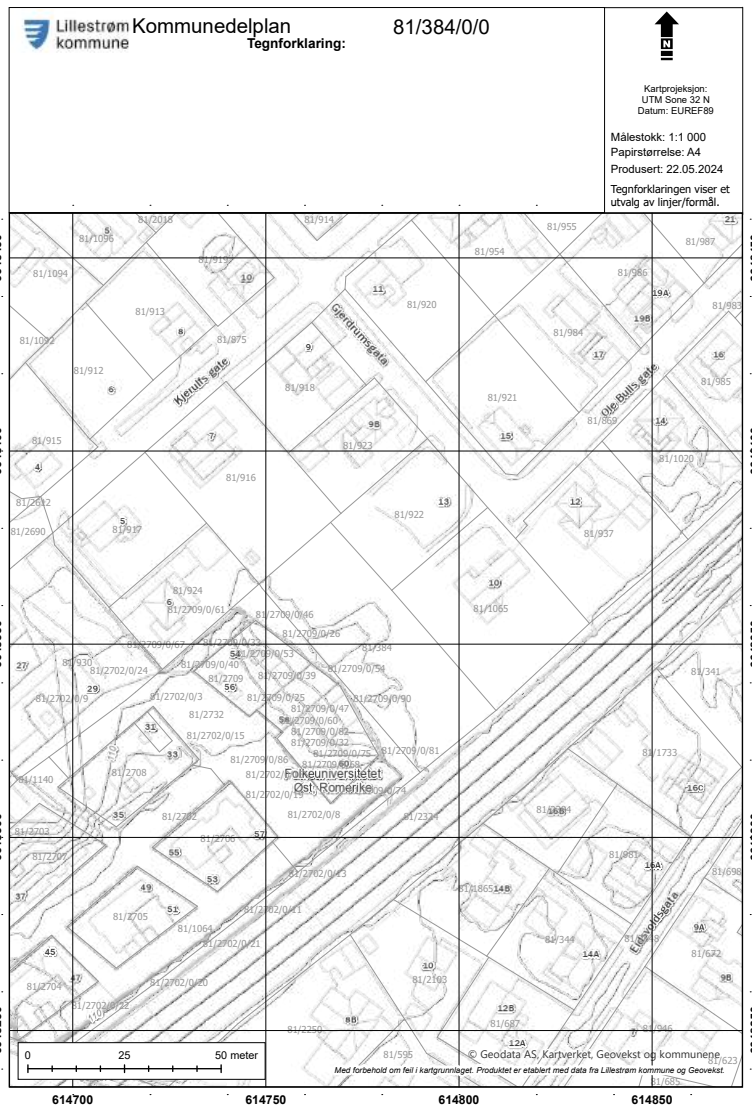
Dokumentnummer: BYGG-200/2197-10

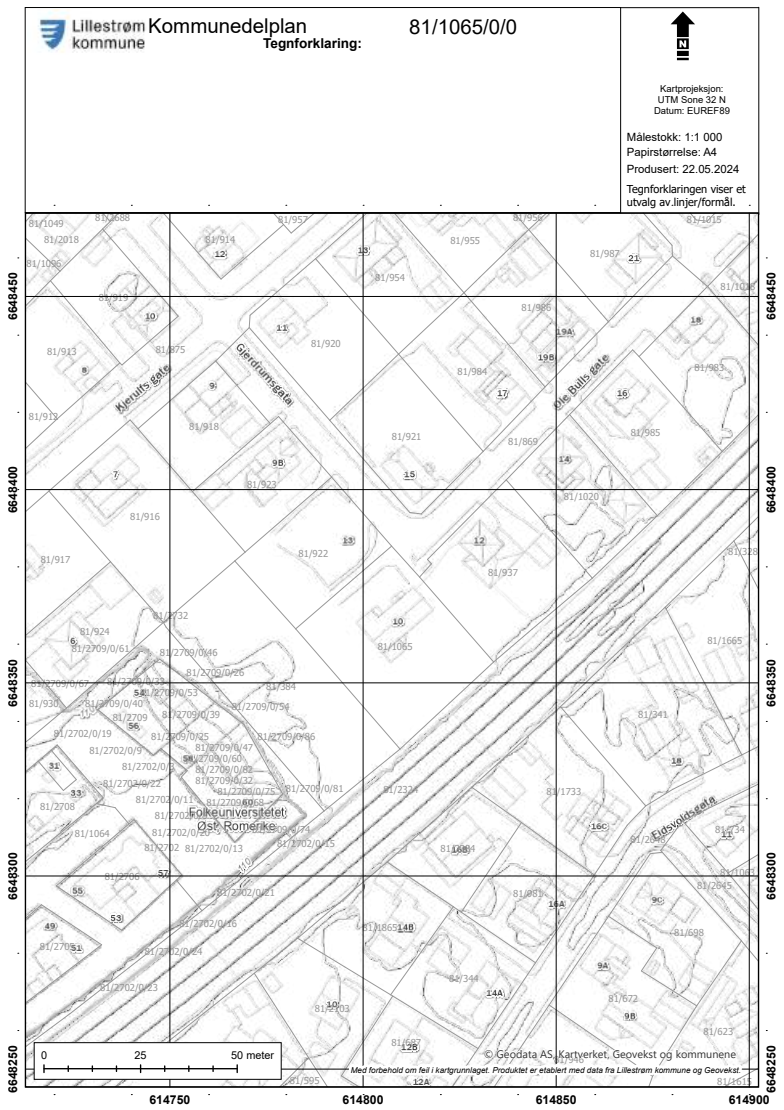
Side 8 av 8

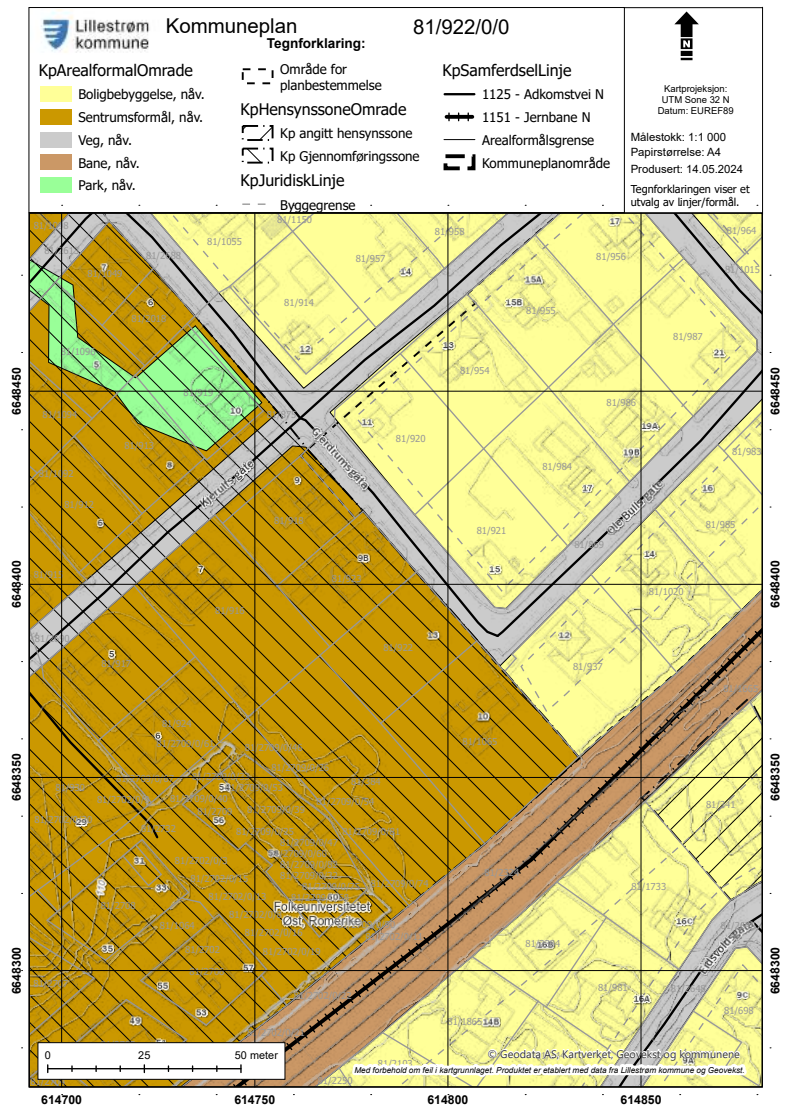


KOMMUNEPLAN

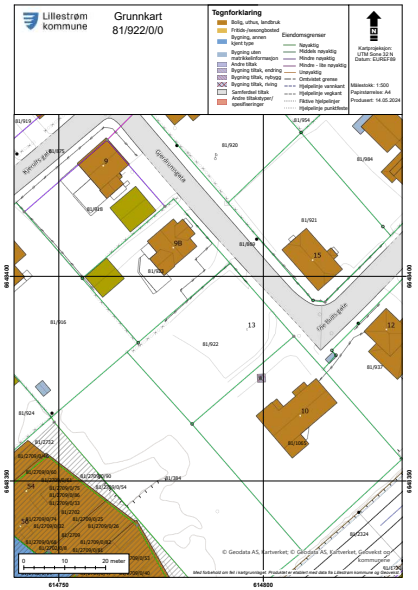



Lillestrøm kommune
Kommunedelplan
81/384/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
0 25 50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Lillestrøm kommune
Kommunedelplan
81/1065/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
0 25 50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

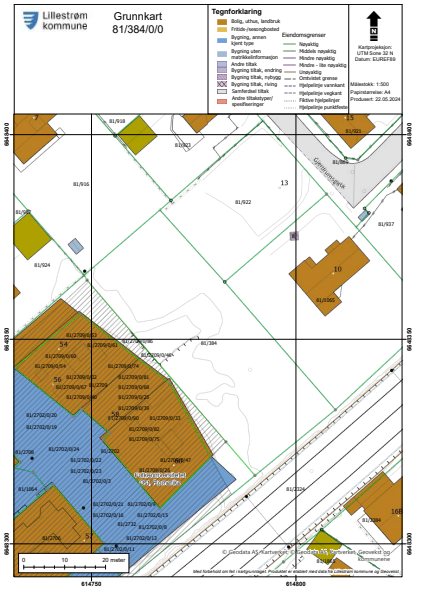

Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/922/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Park, nåv.
Område for planbestemmelse
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
0 25 50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

GRUNNKART

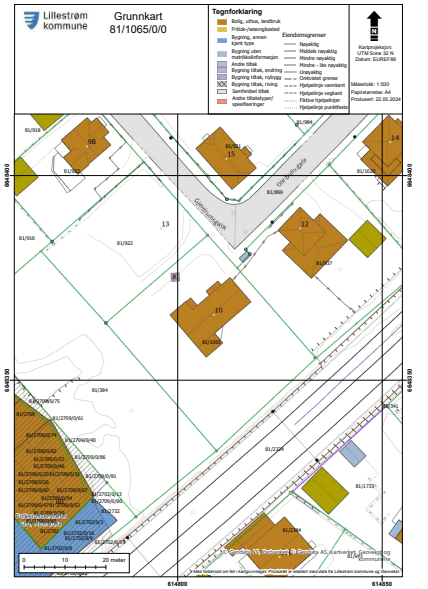


— LUX TETRA 108 —

— LUX TETRA 109 —



— LUX TETRA 110 —



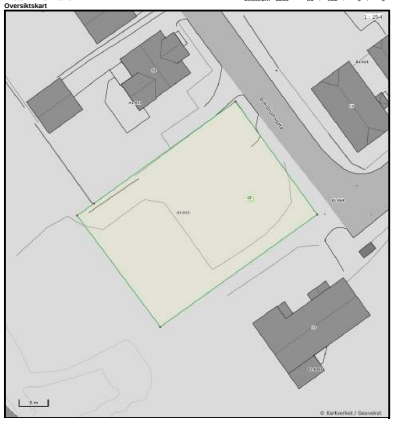
— LUX TETRA 111 —

MATRIKKELKART

ambita

Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune	GNR	GNR2	BNR	FNR	SNR
Lillestrøm	3205	81	922	0	0



Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 – 30 cm
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

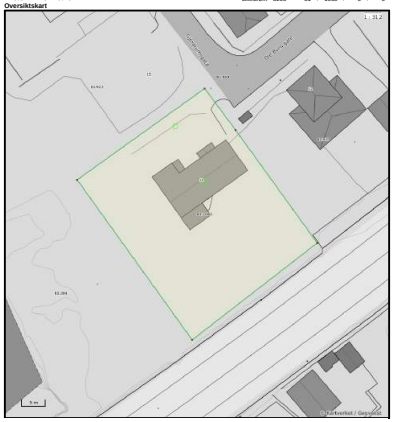
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Seltrøk kulturminne
se ambita.com/hjelp for fargeforklaring

ambita

Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune	GNR	GNR2	BNR	FNR	SNR
Lillestrøm	3205	81	1085	0	0



Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 – 30 cm
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Seltrøk kulturminne
se ambita.com/hjelp for fargeforklaring

ambita

Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune	GNR	GNR2	BNR	FNR	SNR
Lillestrøm	3205	81	384	0	0



Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 – 30 cm
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Seltrøk kulturminne
se ambita.com/hjelp for fargeforklaring

OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-81/922, Ole Bulls gate 13, 2000 LILLESTRØM

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	06.05.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.05.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	06.05.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.7 km
Forurenset grunn	15.04.2024	Ikke funnet	0.53 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.05.2024	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.05.2024	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	06.05.2024	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	06.05.2024	Ikke funnet	76.6 km
Stormflo	06.05.2024	Ikke funnet	17.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	06.05.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

- Vann / elv
- Flom - gjentaks-intervall 10-20 år
- Flom - gjentaks-intervall 50-200 år
- Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år
- Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.05.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

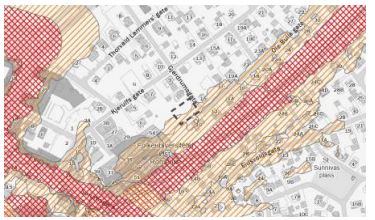
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Innelufts målinger er brukt til å identifisere områder med forhøyet aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få innelufts målinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyede radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med innelufts målinger til områder uten innelufts målinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	06.05.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone | Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til opptgått beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefelet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

REGULERINGSPLAN
OG -BESTEMMELSER

Lillestrøm kommune

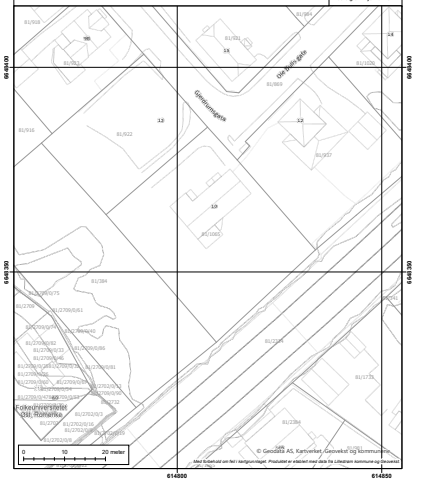
Reguleringsplanforslag over bakken 81/1065/0/0

Tegnforklaring:

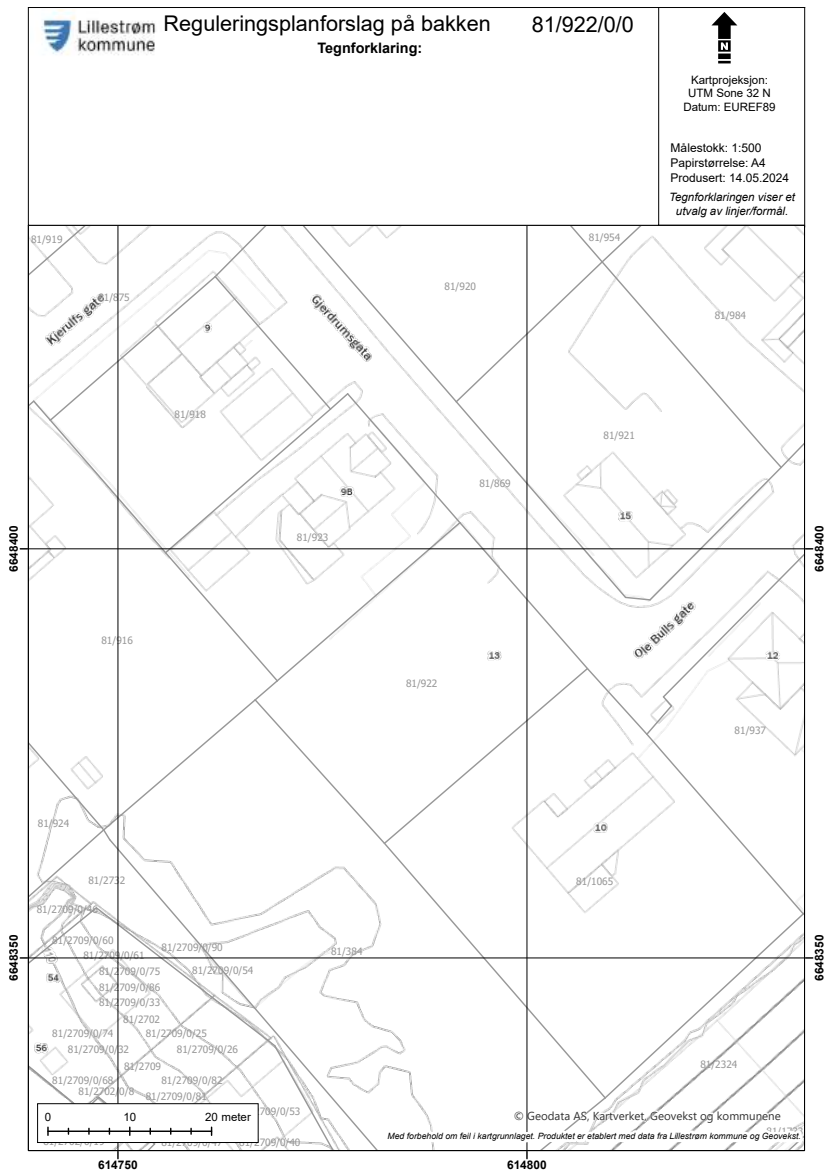
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

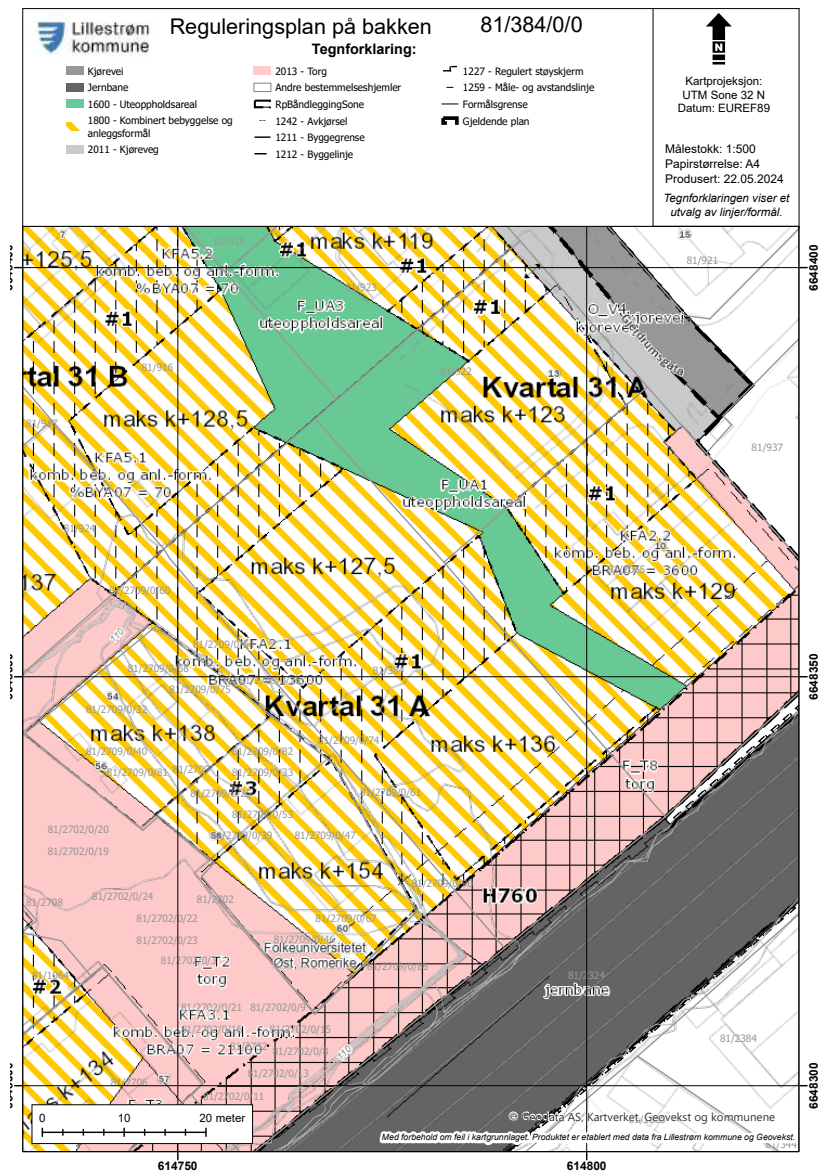
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.05.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjeformat.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i datgrunnlaget. Produktet er utarbeidet med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.





Vedlegg 4

505

Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

Endelige bestemmelser etter revisjon vedtatt 09.12.2015, sak 146

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Lillestrøm Øst

§ 1 Hensikt

Hensikten med områdeplanen er å følge opp kommuneplanens intensjon om en forsterket byvekst i sentrale områder. Lillestrøm Øst utgjør med sin beliggenhet et betydelig uutnyttet utviklingspotensial, byens viktigste ressurs for realisering av denne ambisjonen. Stortorget og industrieiendommene mot jernbanen i øst, gir området et stort arealtilbud og mulighet for en større, fortettet bykjerne. Dette åpner for en mer variert bebyggelsesstruktur, høyere utnyttelse og friere funksjonsfordeling enn det sentrumskvartalene med tradisjonell bygningsnorm har gitt. Intensjonen er en tidlig utvikling av de mest transformasjonsmodne arealene i øst, som gir en fornyet og moderne østlig bydel med tilstrekkelig tyngde, slik at Stortorget sammen med flere nye, varierte byrom skaper en aktiv og attraktiv arena.

For øvrig bygger planen opp om sammenbinding, og godt samspill mellom de nye utviklingsområdene; Område A, Stortorget, «Meierikvartalet», Kvartal 8 og den etablerte sentrumskjernen. Dette søkes løst med innføring av et forsterket byrom i Strøkstorget Landstads gate fra Stortorget mot øst, og gjennom byromsprogrammet et bredt spekter av bedre byrom og forbindelser til sentrale målpunkt i og ved planområdet.

Skedsmo kommune ønsker å utvikle området Lillestrøm øst til en moderne og attraktiv by med innovativt trebyggeri. Dette innebærer fokus på bruk av tre både i konstruksjon og fasade slik at kommunens Energi- og klimaplan tilfredsstilles, regjeringens fokus på miljø/bærekraft og klimagassregnskap ivaretas, og at Lillestrøms historiske byggeskikk beholdes.

Område A:
Målsetning med arkitekturen i område A er å skape en ny moderne bydel og støtte Lillestrøms sentrale posisjon i regionen. Bygninger og landskap skal utføres med høye krav til estetikk, arkitektur og bevissthet om holdbarhet. Lillestrøms historie som flisby må gjenspeiles i materialbruk i bygg- og landskapsprosjekt.

Grønne areal og gatenettet (veven) skal ses i en helhet mellom alle kvartalene i område A og skal utformes som et felles bevegelsesmønster for hele området. Hvert kvartal definerer om de skal være offentlige, felles for flere bygninger eller mer private for en bygning. I alle passasjer på gatenivå skal det være god tilgjengelighet for allmennheten.

§ 2 Plankrav

2.1 Definisjoner
Arealplaner

Områdereguleringsplan	I følge PBL kommunal reguleringsplan i henhold til plankrav i kommuneplanen for Skedsmo 2011 – 2022.

* Se referanseliste, side 18

Detaljreguleringsplan	Ihht PBL reguleringsplan, fremmet av forslagstiller.

Gater, torg og parker

Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB139) og kommunens veg- og gatenorm.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen)

Vann og avløp og overvannshåndtering

Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdisponering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan
Før det tillates utbygging i planområdet skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

For felt omfattet av spesialområde H910 vil vedtatt reguleringsplan fortsette å gjelde.

For kvartal 25B, 29A og 31A kan rammetillatelse gis uten forutgående detaljreguleringsplan dersom tiltaket i alt vesentlig er ifølge illustrasjonsprosjekt* til områdereguleringsplanen *(med unntak av vist sykkelhigway)*. Dersom kommunen anser avvik fra illustrasjonsprosjektene som vesentlige, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan for disse feltene. Blant forhold som vurderes som vesentlige er:

- Trafikale forhold, mobilitet og tilgjengelighet for allmennheten
- Strøkstorget Landstads gates (o_T1 og f_T2) utforming og sammenheng med pilotprosjektene
- Byggenes funksjonelle forhold til byrom, som åpne fasader og inngangspartier (for forretning, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting)
- Hovedtrekk i materialvalg for byrom

I felt med krav om detaljregulering skal det i planbeskrivelsen være utarbeidet en volum- og funksjonsanalyse som viser utforming og estetikk, og som blir grunnlag for en tidlig diskusjon med kommunen om valg av plangrep. I tillegg skal det gjøres en komparativ analyse av hvordan detaljreguleringsplanen forholder seg til kommunens overordnede strategier, spesielt Byutvikling og urban strategi, Samferdselsstrategien og Mulighetsstudien for STRAKKS*.

§ 3 Fellesbestemmelser

Der ikke annet fremgår av planbestemmelsene gjelder til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser.

* Se referanseliste, side 18

3.1 Uiforming av byrom og bygninger

Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*, er en del av områdereguleringsplanen og skal legges til grunn for detaljregulering og behandling av alle byggesøknader i planområdet, samt ved all prosjektering og utbygging av bebyggelse og byrom i planområdet.

Dersom det ved planlegging, prosjektering og gjennomføring av anlegg i planområdet foreslås andre løsninger enn de som er beskrevet i byromsprogrammet, skal det dokumenteres at dette gir tilsvarende eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i programmet. Ved slike vurderinger skal hensynet til gående gis høyeste prioritet. Alle byrom skal ha god tilgjengelighet for syklende.

Svalganger tillates ikke i planområdet.

For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT.

3.2 Utomhusplan

Det skal for hvert felt utarbeides samlet plan for utomhusanlegg og felles adkomst for hvert byggetrinn, og planen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Byromsprogram for Lillestrøm Øst* og illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1*, skal legges til grunn for utomhusplaner i planområdet *(med unntak av vist sykkelhighway)*. Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde areal, og dokumentere god sammenheng med tilliggende byggetrinn og forholdet til felles helhetlige utomhusanlegg.

I planen detaljeres og vises kjøreveg, adkomst, tilgjengelighet for brannbil, gang- og sykkelveger, parkering, varelevering, brannhydranter, lekeplasser, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, gjerder, vegetasjon og beplantning, samt materialbruk, møblering, belysning og tømmepunkt for avfallssug med mer. Planen skal også vise midlertidig oppartbeidelse av tilliggende areal, som skal bygges ut senere.

Ved valg av beplantning skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende innsekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Planen skal vise inndeling av private-, felles- og offentlige uteareal på en god og lesbar måte. Utomhusplanen skal vise eierstruktur og organisering av felles areal.

De ubebygde delene av planområdet, med unntak av lukkede gårdsom, skal være åpne for allmenn ferdsel hele døgnet. Det tillates ikke bruk av gjerde i planområdet. Unntak av sikkerhetsmessige eller støydempende hensyn kan tillates. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle eiendommene.

3.3 Fellesareal og privat uteareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m^2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en

* Se referanseliste, side 18

helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse. Alle leiligheter skal ha tilgang på uteareal med sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

3.4 Lekeplasser

Det skal etableres nærlekeplass med lekeapparater på minimum 150 m^2 for barn 0-4 år innen 50 m fra boliger i alle felt. Nærlekeplasser kan tillates etablert over bakkeplan, eventuelt på tak, som felles lekeplasser. Minst 50 % av nærlekeplassene i hvert felt skal være på bakkeplan.

Strøksparker, strøkstorg, miljøgater og gågater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

Alle lekeplasser skal ha mulighet for sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan krav til lekeplasser tilfredsstilles.

3.5 Teknisk infrastruktur

I alle felt for bebyggelse og anlegg skal eksisterende infrastruktur være oppgradert og tilpasset nye tiltak. Følgende teknisk infrastruktur skal etableres:

3.5.1 Lokal overvannsdisponering (LOD)

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til.

Anlegg for overvannshåndtering skal i størst mulig grad være overflatebaserte og tilpasset Byromsprogram for Lillestrøm Øst. Godkjent overordnet overvannsplan skal foreligge før det kan gis rammetillatelse i planområdet. Mulighetsstudie overvannshåndtering Lillestrøm Øst* skal legges til grunn ved utarbeidelsen.

Minst 30% av takflatene i planområdet skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon. Oppfyllelse av kravet skal dokukumenteres i en helhetlig overvannsplan.

3.5.2 Avfall

Ved detaljregulering i planområdet skal det etableres sentralt anlegg for avfallssug der dette vurderes som teknisk mulig og hensiktsmessig. Kommunen kan alternativt kreve

* Se referanseliste, side 18

mobile anlegg for avfallssug. Oppbevaring og behandling av husholdnings- og næringsavfall utendørs tillates ikke.

3.5.3 Varelevering

Ved planlegging og tilrettelegging for varelevering i planområdet skal Byroms-programmet for Lillestrøm Øst legges til grunn.

3.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer som er vist på plankartet. Byggngrenser og byggelinjer er sammenfallende med formålsgrenser der ikke annet er vist på plankartet.

3.7 Boligstørrelser

I planområdet skal det, for hvert delfelt, settes krav til varierte leilighetsstørrelser. I hvert delfelt skal minimum 35 % av leilighetene være på 75 m^2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med uleieenhet på maks 20 m^2 BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m^2 BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m^2 BRA.

3.8 Oppstillingsplasser for bil- og sykkel

Minimumskravet til oppstillingsplasser for sykkel i enhver tid gjeldende kommuneplan gjelder for planområdet. Enhver tid gjeldende kommuneplans krav til oppstillingsplasser for bil gjelder som maksimumsnorm.

Oppstillingsplasser for bil tillates ikke etablert på bakkeplan, med mindre det er i tråd med gjeldende formingsprogram for gater. Alle plasser forbeholdt boligformål skal ha tilgjengelige og funksjonelle ladepunkt for el-bil. Minimum 25% av plassene forbeholdt kontorvirksomhet skal ha ladepunkt.

Parkering under bakken skal etableres på en slik måte at parkeringen gir minst mulig kjøring inne på området, og med inn- og utkjøring i all hovedsak tilknyttet hovedferdselsårene.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ, og i tråd med Statens vegvesens håndbok 233 "Sykkelhåndboka". Minst 50% av oppstillingsplassene for sykkel skal etableres under tak/innendørs. Oppstillingsplasser for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres slik at de er allment tilgjengelige.

3.9 Støy

* Se referanseliste, side 18

Ved ny utbygging skal støyforhold tilfredsstille krav i retningslinjen T-1442/ 2012; Retningslinje for behandling av støy i arealplaner.
Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan tillates i områder med inntil 70 dB Lden fra vegtrafikk og 73 dB Lden fra jernbane. Dette forutsetter at alle boenheter har minst et oppholdsrom og et soverom på stille side (dvs. utendørs støy under 55 dB Lden), og at innendørs støyforhold tilfredsstiller krav etter forurensningsloven kap 5.
Felt regulert til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder, det vil si at beregnet utendørs støynivå ikke skal overstige 55 dB Lden.

Lillestrøm øst – Støyutredning, datert COWI 05.02.15 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

3.10 Flom

Tiltak i kjellernivå skal etableres slik at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

3.11 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn vanlig.

Ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan eventuelt tillates oppført i en på forhånd avgrenset periode, for å tilfredsstille krav til lekeplasser.
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 – 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål. Midlertidige bygninger kan bare tillates dersom de bidrar til byomdannelse i tråd med mulighetsstudien for STRAKKS*.
- Midlertidig parkeringsplass kan unntaksvis tillates etablert i opp til 2 år, dersom denne plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedvegnettet.

Bygninger

- Midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal ses i sammenheng med opparbeidelse av hager til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Inndeling i flere midlertidige boenheter kan godkjennes i en på forhånd begrenset periode. Offentlige krav må tilfredsstilles og nødvendige fellesfunksjoner etableres før slik tillatelse kan gis.
- Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan bare tillates for komplementære arealformål (forretning/kontor og lignende), men ikke når de er gjensidig utelukkende (for eksempel bolig/industri).

§ 4 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL § 12-5 NR 1

* Se referanseliste, side 18

4.1 "OMRÅDE A"

4.1.1 Fellesbestemmelser for kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30, 31A og 31B
Det settes krav til at maksimalt 65% av bygget BRA i Område A kan være for boligformål.

I område A skal parkeringsanlegg etableres under terreng og under den oppløftede delen av Strøkstorget Landstads gate (f_T2) og Utsiktsplattformen (f_T3). Der det er regulert større parker (o_PA1, del av f_UA2) skal det ikke bygges garasje under terreng. Ved sammenbygging av parkeringsanlegg i KFA4.1 og KFA4.2 (Kvartal 29-30) kan det imidlertid etableres en kjørbar forbindelse gjennom den smalere delen av o_PA1.

Det skal hovedsakelig brukes flate eller skrånende tak, og saltak er ikke tillatt i område A. Alle tak skal ha et grønt preg, og være tilrettelagt for fordrøyning av overflatevann eller takterrasse, eventuelt en kombinasjon av disse. På tak er det tillatt trappoppbygg og fellesrom på maks 3 m over regulert maksimal kotehøyde. I tillegg tillates heissjakter oppført på tak. Disse anleggene kan maksimalt utgjøre 15% av takarealet for hvert bygg, eventuelt 25% dersom anleggene er felles for flere bygg. Ventilasjonsanlegg er ikke tillatt på tak.

På plankartet vises:
#1: areal som ikke skal bebygges
#2: areal som tillates bebygd i 1 etasjer
#3: areal som tillates bebygd i 2 etasjer

Prinsipper for etasjehøyder og formål
For kvartal 29A (KFA1), 31A (KFA2) og B (KFA5), 29-30 (KFA4), 24B (KFA6) der disse felt grenser til o_T1/ f_T2/ V8/ V9/ G5:
Første og andre etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på henholdsvis 5 meter (1. etg.) og 3 meter (2. etg.). Disse etasjene kan ikke inneholde boligformål og de skal følge Strøkstorget Landstads gates (f_T2) stigning med innganger rettet mot denne. Virksomhet i første etasje skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For kvartal 25B (KFA3), 31A (KFA2) der disse feltene grenser til f_T3/f_T8:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på 4,5 meter. Denne etasjen skal ikke inneholde boligformål. All virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot utsiktsplattformen (f_T3).

For kvartal 25B (KFA3), 18B (KFA7) der disse feltene grenser til o_T1/ f_T2/ o_V1/ o_V2:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde 5 meter. Den skal ikke inneholde bolig, og all virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For øvrig bebyggelse skal boliger på gateplan ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter. Disse kreves utformet spesielt for å tilpasses tilliggende uterom.

Grad av utnytting:
I bygg der det kreves større etasjehøyder i reguleringsbestemmelsene, regnes kun faktisk gulvareal inn i utnyttelsen (maks BRA).
Parkering under terreng, og under opphøyd areal i f_T2, f_T3 og Kvartal 25B (KFA3), skal

* Se referanseliste, side 18

ikke regnes med i BRA.

PILOTPROSJEKTENE

4.1.2 Felt: KFA1 (Kvartal 29A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1230 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

Parkeringsanlegg og kjeller i feltet, samt felles adkomst til offentlig gate, skal samordnes med KFA4.1 og KFA 4.2 (Kvartal 29-30). Feltets adkomstrett over KFA4.1 skal tinglyses på gnr 81/ bnr 1367.

4.1.3 Felt: KFA2.1, KFA2.2 (Kvartal 31A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3701 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Første og andre etasje i bygg som vender seg mot f_T2 kan ikke oppføres til boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.

Det settes krav til at maksimum 75 % av bygget BRA i delfelt KFA2.1 kan være boligformål.

Sammen med rammesøknaden kreves det utarbeidet en detaljert utomhusplan i samsvar med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst. Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Det skal fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

Til feltet skal det etableres felles adkomst med KFA5.1 og KFA5.2 (Kvartal 31B).

4.1.4 Felt: KFA3.1, KFA3.2 (Kvartal 25B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 4867 m2
Utnyttelsesgrad BRA = 27100 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

* Se referanseliste, side 18

I bebyggelse i feltet som grenser til jernbanen er det ikke tillatt med boligformål på den siden som vender mot jernbanen. I første etasje, der bebyggelsen vender seg mot f_T2, f_T3, o_V1 og V5, er det ikke tillatt med boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.
Boliger på gatenivå skal ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter og kreves utformet spesielt og tilpasset situasjonen i tilliggende uterom, i tråd med illustrasjonsprosjektet for Område A.

Det kreves en detaljert utomhusplan sammen med rammesøknaden som redegjør for forhold mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Planen skal redegjøre for hvilke arealer på gatenivå og mellom husene som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

4.1.5 Felt: f_UA1 (Kvartal 31A)
Formål: Angitt uteoppholdsareal
Areal: 407 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.1.6 Felt: f_UA2 (Kvartal 25B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 523 m_2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

ØVRIGE FELT

4.1.7 Felt: KFA4.1, KFA4.2 (Kvartal 29-30)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 9053 m^2
Utnyttelsesgrad *Felt KFA 4.1 BYA 80%, Felt KFA 4.2 BYA 70 %*
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det er ikke tillatt med boligformål på delfelt KFA4.1 i den bebyggelsen som grenser til G5 og V9 (Alexander Kiellands gate).

Det settes krav til at maksimum 60 % av bygget BRA i delfelt KFA4.2 *kan* være boligformål.

* Se referanseliste, side 18

Kommunen kan kreve at detaljregulering skal omfatte o_G5 (Alexander Kiellands gate) og o_T4 (Stortorget).

KFA4.2 skal ha adkomst via KFA4.1 til o_V4 (Gjertrumsgata).
4.1.8 Felt: KFA5.1, KFA5.2 (Kvartal 31B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 3357 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med KFA2.2 og KFA2.1 (Kvartal 31A).

4.1.9 Felt: KFA6 (Kvartal 24B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3039 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 90%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med Kvartal 24A.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

4.1.10 Felt: KFA7 (Kvartal 18B)
Formål: Kombinert formål: Forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1382 m^2
Utnyttelsesgrad BYA = 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

4.1.11 Felt: f_UA3 (Kvartal 31B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 557 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.2 "MEIERIKVARTALET"

* Se referanseliste, side 18

4.2.1 Felt: KFB (Kvartal 9/14)
Tillatt arealformål: Kombinert formål: Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, bolig, hotell
Utnyttelsesgrad maksimum BRA = 45.000 – 75.000 m²
Maksimum høyde kote 122 - 167 moh
Uteoppholdsareal minimum MUA = 15 – 35%

Maksimum 50 % av bygget BRA i feltet kan være for boligformål. Ved detaljregulering med en næringsandel høyere enn 50 % kan regulert utnyttelsesgrad settes høyere innenfor det oppgitte intervallet. I næringsformål kan forretning, kontor, hotell og offentlig og privat tjenesteyting inngå.

I detaljreguleringsplan for kvartal 9 og 14 skal det fastsettes én maksimal utnyttelsesgrad for feltet, eventuelt hvert delfelt. Utnyttelsesgraden er avhengig av størrelse og kvalitet i de uteoppholdsareal (oppgitt %MUA) som sikres i detaljreguleringsplanen.

I MUA skal kun areal som er åpne for allmenn ferdsel hele døgnet regnes med. MUA skal opparbeides i tråd med byromsprogram for Lillestrøm Øst*. Ved avvik fra byroms-programmet skal det dokumenteres at endringene gir like gode eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i byromsprogrammet.

Byrom som kan regnes med i MUA er, med henvisning til definisjoner i Byromsprogram for Lillestrøm Øst, G1 (gågate), T1-3 (by-, strøks- eller fellestorg) og P1-3 (by-, strøks eller fellespark).

I tillegg til arealene beregnet i MUA kommer, i tråd med kommuneplanen, krav til private eller felles uteoppholdsareal i feltet.

Det må etableres adkomst til parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse fra Jernbanegata. Nødvendig tilpasning i Jernbanegata innarbeides i detaljreguleringsplanen for Meierikvartalet. Parkeringsanlegget i kvartal 9 kan vurderes for sammenbygging med parkeringsanlegg i kvartal 8.

4.3 EKSISTERENDE KVARTAL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

4.3.1 Fellesbestemmelser eksisterende kvartal
Før hovedombygging på mer enn 300 m² BRA i kvartal 12, 13 A og B, 17 og 18A skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Tekniske installasjoner tillates ikke oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til maksimal gesimshøyde, og skal være trukket 5 m inn på takflaten.

4.3.2 Kombinert arealformål Kvartal 12
Tillatte arealformål: Forretning, bevertning, tjenesteyting og kontor. Det tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. og 2. etg. Kontor skal ligge i 3. og 4. etg.

Utnyttelsesgrad: Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote122.

4.3.3 Kombinert arealformål Kvartal 13 A og B
13A
Tillatt arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting.

% Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 125.

13B
Tillatt arealformål er forretning, kontor og bolig. Det tillates forretning i 1. etasje, forretning/ kontor i 2. etasje, bolig og kontor i 3, 4 og tilbaketrukket 5. etasje.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks tillatt byggehøyde på 4. etasje er kote 122, med tilbaketrukket 5. etasje med maks byggehøyde på kote 125.

4.3.4 Kombinert arealformål Kvartal 17
Tillatt arealformål er forretning og bolig.

I 1. og 2. etasje tillates arealformål forretning, mens det i 3. og 4. etasje er tillatt med boligformål.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 124.

Ved hovedombygging av eksisterende bygning skal det etableres en døgnåpen passasje mellom Nittedalsgata og Teatergata gjennom feltet.

4.3.5 Kombinert arealformål Kvartal 18A
Tillatt arealformål er bolig, forretning og kontor.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 70 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 119.

4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5 NR 2

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljplaner for gater, torg og parker, i henhold til kommunens veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen og eventuelt Statens vegvesen.

4.4.1 Offentlige gater (kommunal)

o_V1 (Kjerulfs gate og Teatergata), o_V2 (Kjerulfs gate), o_V4 (Gjerdrumsgata) og o_V9 (Alexander Kiellands gate) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gatene skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.2 Offentlige gater (fylkeskommunal)
o_V5 (Nittedalsgata), o_V6 (Solheimsgata), o_V7 (Solheimsgata/ Jernbanegata) og o_V8 (Parkalléen) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker. For utforming og bruk av gata bør Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.3 Felles gate
f_V3, felles adkomstgate for Kvartal 25A og 25B (KFA3.1 og 3.2). Gata skal være felles eie, og planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.4 Torg (Område A)
o_T1, f_T2, f_T3 og f_T8 (Strøkstorget Landstads gate og Utsiktsplattformen) skal planlegges, opparbeides og brukes som strøkstorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T1 skal være offentlig torgareal, mens f_T2, f_T3 og f_T8 skal være fellesområder. For T1-3 og f_T8 skal det utarbeides én helhetlig detaljplan som skal gi grunnlag for senere byggeplaner.

f_T3 skal etableres på minimum kote 109 (jernbanenivå), og f_T2 skal tilsvarende avsluttes i samme høyde mot jernbanen. I f_T2 sin lengderetning tillates ikke større stigning enn 5%.

Under etablert torgplass f_T2 og f_T3 tillates parkering på eksisterende terrengnivå, parkering tillates dog ikke innenfor byggegrense 15 meter fra nærmeste spormidt.

o_T1 og f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) kan tillates etablert i to trinn, hvor midtre del opparbeides i en midlertidig utforming. Det skal utarbeides samtidige og helhetlige detaljplaner for både trinn 1 og 2, og disse skal være i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjektene for Område A*.

4.4.5 Torg (Stortorget)
o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 (Stortorget nord, syd og øst) skal planlegges, opparbeides og brukes som bytorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 skal være offentlige torgareal, og det skal utarbeides en helhetlig detaljplan for hele Stortorget.

4.4.6 Andre torg
o_T7 (Storgata 1) er bytorg i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T7 er offentlig torgareal.

4.4.7 Gågater
o_G1 (Storgata), o_G2 (Torvgata), o_G3 (Nittedalsgata) og o_G4 (Bøntergata) er offentlige gater. De er planlagt og opparbeidet til gågater i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. Ved ombygging av feltene skal byromsprogrammets funksjons- og kvalitetskrav gjelde.

4.4.8 Miljøgater
o_G5 (Alexander Kiellands gate) er offentlig gate. Gata skal planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.5 GRØNNSTRUKTUR § 12-5 NR 3

4.5.1 Felt: o_PA1 (Kvartal 29-30)
Formål: Park
Areal: 2623 m²

Område for offentlig park og parkdrag. PA1 skal utformes og opparbeides som strøkspark i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Grøntplan for Skedsmo.

Minst 50 % av arealene i PA1 skal tilfredsstille krav i T1442 til stille områder i byområder, dvs L_{den} < 50 dBA.

§ 5 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Spesialområde for kulturminnevern H570_(1-5)
Eksisterende bygninger i hensynssone H570 er merket som bygg med potensiell verneverdi i kulturminneverneplan for Skedsmo. Dersom bygningene ved detaljregulering vurderes bevart eller revet skal kulturminneutredning utarbeides som del av planen. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om bygget skal bevares eller rives, og hvilke krav som settes til eventuell tilpasning av ny og gammel bebyggelse.

Spesialområde H760
Område båndlagt i henhold til reguleringsbestemmelser.
Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

Spesialområde H910
For kvartal 5, 8, 22, 23, 24A, 25A, 28, 34 og 35 erstatter ikke områdereguleringen gjeldende reguleringsplaner. Gjeldende planer er:

Kvartal	PlanID	Navn
5	363/03	Kvartal 5, Storgata – Voldgata – Jonas Lies gate
8	1_79/87	Lillestrøm sentrale område
	308/99	Jernbanegata x Solheimsgata x Voldgata
22	390/05	Kvartal 22, Teatergata – Storgata – Parkalleen – Bøntergata
23	1_79/87	Lillestrøm sentrale område
24A	484/12	Kvartal 24
25A	396/05	Brannstasjonstomta, Nordmannsgården og Dovregården
28	315/99	Kvartalet Parkalleen 3
34	440/11	Fageborgkvartalet
35	1_79/87	Lillestrøm sentrale område

	283/96 353/03	Eiendommene gnr 81, bnr 523/573 m.m. Skedsmogata 3A og Gjerdrumsgata 10

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

6.1 KULTURMINNER
Før rivetillatelse gis skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

6.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal vannforsyningsnettet være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf PBL/ TEK10. Avløpsanlegget skal være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltakshehov i vann- og avløpsnettet skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn.

6.3 OVERVANNSHÅNDTERING
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det for hvert av delområdene Område A (kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30 og 31A og B) og Meierikvartalet (kvartal 9 og 14) foreligge en helhetlig overvannsplan som viser hovedprinsipper, med vannmengder og påslippspunkter til offentlig overvannsnett.

Før det gis igangsettingstillatelse i delområdene skal det være utarbeidet og godkjent byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Før det gis brukstillatelse skal tiltakene være gjennomført etter godkjente planer.

6.4 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige geotekniske undersøkelser foreligge.

6.5 MILJØTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser foreligge.

6.6 STØY
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravene i § 3.9 tilfredsstilles. Ved tiltak langs jernbanen skal fasadestøy beregnes og avbøtende tiltak vurderes for boliger som kan være utsatt for økt reflekssjonsstøy på østsiden av jernbanen.

6.7 HMS-PLAN OG FASEPLAN FOR ANLEGGSTRAFIKK
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk.

6.8 NÆRFØRING TIL JERNBANEN
Ved detaljregulering i områder beliggende inntil jernbanen, skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes.

For felt uten krav til detaljregulering skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes før det gis rammetillatelse til tiltak.

* Se referanseliste, side 18

6.9 VEG, TORG OG PARKER
Før første rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan. Før første igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan med beskrivelse. Og før første brukstillatelse på byggetiltak skal byggearbeid være fullført og godkjent.

Lekeplasser til ethvert tiltak, jf. bestemmelsens pt. 3.4, skal være ferdigstilt etter godkjente planer før første brukstillatelse gis.

Der flere felt har rekkefølgekrav til samme tiltak, skal kravet tilfredsstilles før første tiltak i feltene.

Tabellen viser hvilke felt (kvartal) som har rekkefølgekrav til hvilke tiltak. I første kolonne er referanse til bestemmelsenes punkt oppgitt.

Best. Pt.	Felt Tiltak	Kv 9/14	Kv 18B	Kv 24B	Kv 25B	Kv 29A	Kv 29-30	Kv 31A	Kv 31B
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) første trinn		x	x	x	x	x	x	x
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) andre trinn			x			x		
4.4.4	f_T3 (Utsiktsplattformen)				x				
4.4.4	f_T8							x	
4.4.5	o_T4, o_T5 (Stortorget nord og vest)						x		
4.4.5	o_T6.1 (del av Stortorget øst)					x			
4.4.5	o_T6.2 (del av Stortorget øst)						x		
4.4.6	o_T7 (Storgata 1)								
4.4.1	o_V1 (Kjeruffs gate/ Teatergata)		x	x	x				
4.4.1	o_V2 (Kjeruffs gate)						x		x
4.4.3	f_V3 (Adkomstgate til Kvartal 25A og B)				x				
4.4.1	o_V4 (del av Gjerdrumsgata)						x	x	x
4.4.2	o_V5 (del av Nittedalsgata)	x			x				
4.4.2	o_V6 (del av Solheimsgata)	x							
4.4.2	o_V7 (del av Solheimsgata/ Jernbanegata)	x							
4.4.2	o_V8 (Parkalléen)								
4.4.1	o_V9 (del av Alexander Kiellands gate)						x		
4.4.7	o_G1 (Storgata)								
4.4.7	o_G3 (del av Nittedalsgata)								
4.4.7	o_G4 (del av Bratorgata)								
4.4.8	o_G5 (del av Alexander Kiellands gate)						x		

* Se referanseliste, side 18

4.5.1	o_PA1 (strøkspark)						x		
4.1.9	f_UA1 Uteoppholdsareal							x	
4.1.1 0	f_UA2 Uteoppholdsareal				x				
4.1.1 2	f_UA3 Uteoppholdsareal								x
4.2.1	Adkomst til Meierikvartalet fra Jernbanegata	x							
		Kv 9/14	Kv 18B	Kv 24B	Kv 25B	Kv 29A	Kv 29-30	Kv 31A	Kv 31B



* Se referanseliste, side 18

6.10 SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR KVARTAL 25 B OG 31 A KNYTTET TIL REALISERING AV STRØKSTORG LANDSTADS GATE (O_T1 OG F_T2) SAMT UTSIKTSPLATTFORM (F_T3).

6.10.1 Utomhusplan
Før første rammetillatelse kan gis skal utomhusplan for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2, inklusive anlegg for overvannshåndtering, samt estetikksak for de aktuelle tiltakene, jamfør § 3.1, være godkjent av HUT.

6.10.2 Byggeplaner
Før første igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis skal byggeplaner/tegninger for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2 og VA, herunder overvannshåndtering under og over bakken, være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.3 Bygging av VA-anlegg
Før første igangsettingstillatelse kan gis til tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal anlegg for VA under Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) være ferdig bygget. Anlegget skal være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.4 Fundament for Strøkstorg/Utsiktsplattform
Før første igangsettingstillatelse i kvartal 25 B for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/ nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget. For første igangsettingstillatelse i kvartal 31 A for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.5 Vilkår for igangsettingstillatelse for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform
Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige råbygg for tiltak i felt KFA 3.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2), skal samtlige råbygg for tiltak i kvartal 31 A felt KFA 2.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

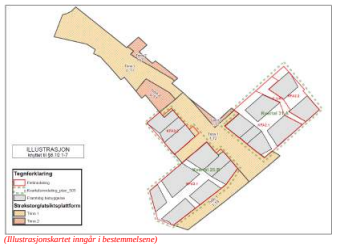
6.10.6 Vilkår før første brukstillatelse
Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

6.10.7 Brukstillatelser for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform
Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) ha brukstillatelse.

* Se referanseliste, side 18

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2), skal samtlige tiltak i kvartal 31 A som grenser mot Strøkstorg (f_T2) ha brukstillatelse.



(Illustrasjonskartet inngår i bestemmelsene)

Referanseliste

1. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1, datert 23.10.13
2. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 2, datert 23.10.13
3. Mulighetsstudien for STRAKKS-området, datert april 2011
4. Samferdselsstrategi for Skedsmo 2050, datert april 2009
5. Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv, datert mai 2009
6. Byromsprogram for Lillestrøm Øst, datert 06.12.13
7. Mulighetsstudie for overvann i Lillestrøm Øst, datert 19.11.12

Vedtatt i kommunestyret sak15/22 – 25.03.2015 med følgende tillegg til §3, under 3.1 **For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT**.

Nye reviderte reguleringsbestemmelser etter vedtak i kommunestyret 09.12.2015, sak 15/146. Endringer i kursiv se §2.2 og §3.1

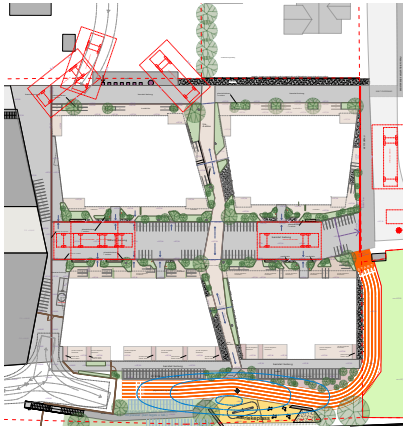
* Se referanseliste, side 18

Vedtatt den 21.12.15 sak 146
Skedsmo kommunestyre, sak
Rådmann

Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

* Se referanseliste, side 18

UTOMHUSPLAN



VEDTEKTER OG BUDSJETT BORETTSLAG

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av andeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad som borettslaget er en del av, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod- og uteområs arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

UTKAST VEDTEKTER

for **Lux Tetra borettslag** org. nr. under stiftelse
(vedtatt på stiftelsesmøtet den……., sist endret den……..)

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Lux Tetra borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 132 andeler, med adresse Ole Bulls gate X-Y i Lillestrøm kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune med gnr. 81 og bnr. 384.

Borettslaget består av én samleseksjon bolig i Sameiet T2 Lux Tetra hvor det til sammen er xx antall seksjoner. Sameiet består av samleseksjon bolig og XX antall næringsseksjoner (boder og garasjeplasser). Sameiets respektive vedtekter regulerer rettigheter og plikter for byggene og eiendommen for øvrig, samt kostnadsfordeling og bruk av fellesareal.

Borettslaget er via Sameiet T2 LUX Tetra også en del av Velforeningen Strømkstorget Syd som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strømkstorget, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom borettslaget og øvrige medlemmer i Velforeningen. Nærmere regulering for bruken av disse arealene og fellesfunksjonene fastsettes av Velforeningen.

1-3 Særlige rettigheter for stifter
Stifter av borettslaget forbeholder seg særlige rettigheter knyttet til gjennomføring av byggeprosjektet for borettslaget i flere trinn, samt til eventuell endring av byggeprosjektet – herunder endring av antall andeler. Se kapittel 11 for bestemmelser som gjelder så lenge stifteren er andelseier. Posisjonen som stifter kan fritt transporteres.

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andelene
(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har LeieEie AS rett til å eie inntil …….. av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

(3) Bestemmelsen i punkt 2-2 (1) og (2) er ikke til hinder for sameie ved del-eie i tråd med 2-1 (4).

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett, bruksoverlating og eksklusiv bruksrett
4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre. Styret kan etter søknad samtykke til bruksoverlating / utleie av hele boligen også i andre tilfeller enn det som følger av denne bestemmelsen, herunder ved søknader fra andelseiere uten opparbeidet botid. Styret kan på fritt grunnlag vurdere og eventuelt avslå slike søknader som omtalt i dette avsnitt.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning av søknad om bruksoverlating etter de 5 alternativer foran i (2) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent. Dette gir ikke rett til bruksoverlating ved søknader om utleie etter (1).

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Det er ikke krav om at andelseier i slike tilfeller disponerer et større areal enn det som overlates til andre. Slik overlating krever ikke søknad til, eller samtykke fra, borettslagets styre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dagn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Eksklusiv bruksrett
(1) De som har bolig på bakkeplan, har eksklusiv bruksrett til sine terrasser.

I blokk B har to boliger private takterrasser med utvendig trapp fra leiligheten til takterrassen.

I blokk C og D er det felles takterrasser til alle boligene i borettslaget. I blokk D er det i tillegg også noen private takterrasser.

Andelseiere med eksklusiv bruksretter har vedlikeholdsplikt for disse arealene som fastsatt i punkt 5 i vedtektene.

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett,

varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) De som har eksklusiv bruksrett på terrasser eller takterrasser har også vedlikeholdsplikten som angitt i 5-1 (2) og (3) der hvor de har eksklusiv bruksrett.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne og slik dette følger av borettslagets plikt som seksjonseier etter Sameiet T2 Lex Tetras vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bolig, herunder påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer, slik dette er nedfelt i stiftelsesgrunnlaget og som faller på borettslaget som seksjonseier etter vedtektene i sameiet T2 Lex Tetra sine vedtekter (§3).

(2) Felleskostnadene skal som hovedprinsipp fordeles på andelseierne ut fra den arealnøkkel som hver bolig representerer, mens felleskostnader som alle andelseiere har lik nytte av (som kabel-tv/bredbånd, forretningsførsel, revisjon og andre administrative kostnader, kurs, møtevirksomhet og honorarer til tillitsvalgte o.l.) skal fordeles likt mellom andelseierne. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk (som drift og vedlikehold av garasjeplasser, jf. underpunkt (10).

(3) Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen.

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-konto beløp fastsatt av styret.
(5) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(7) Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av vesentlige fellesfunksjoner i Dovrekvartalet og Strøkstorget, og borettslagets andel av felleskostnader til Velforeningen vil variere uten at borettslaget kan motsette seg dette. Ved behov kan borettslaget kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader i borettslaget. Borettslagets andel av Velforeningens kostnader dekkes inn via felleskostnadene i borettslaget.

(8) De boligene som har eksklusiv bruksrett betaler et tillegg til felleskostnadene basert på husleiebrøken (BRA-i).

(9) Enkelte andelseiere rett til parkering i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget er en eller flere seksjoner i sameiet T2 Lux Tetra. Se for øvrig sameiets vedtekter.

(10) De som har kjøpt garasjeplass vil bli belastet for drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjen fordelt likt pr garasjeplass(er). Borettslaget har rett til å kreve inn midler til dekning av kostnadene på vegne av garasjeanlegget.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer, rettigheter for stifter og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av andeler og utbyggingsrett (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

11-3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Borettslaget planlegges oppført i flere byggetrinn. Stifter har anledning til å gjøre inngrep i borettslagets eiendom for å sikre oppføring av gjenstående byggetrinn samt utføring av gjenstående arbeider i disse. Stifter har videre ensidig rett til å justere de gjenstående byggetrinn, herunder endre antall andeler.

De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

11-4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

* * *

Vedlegg: Utkast til vedtekter for Sameiet T2 LUX Tetra

LUX Tetra Borettslag

Fellesgjeld for trinn 1 - Blokk B og D

*Det tas forbehold om endring av rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden.
Endringer i rentenivået over tid, vil gi utslag i felleskostnadene

Budsjett fullt driftsår **28.05.2024**

UTKAST

Konto			
	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	4 728 000	
3602	Inntekter garasje/parkeringsplass	396 000	250 per garasjeplass
3650	Bredbånd/kabel-tv	792 000	500 per enhet
3611	*Renter IN-lån	10 186 005	6,05 %
3612	Avdrag IN-lån (etter 5 år avdragsfrihet)	2 069 290	
	Sum inntekter	5 916 000	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	10 000	
5330	Styrehonorar	158 400	1 200 per enhet
6710	Forretningsførerhonorar	170 000	Kontrakt
5400	Arbeidsgiveravgift	22 334	14,1 % av styrehonorarer
6200	Elektrisk energi / fjernvarme / varmtvann	1 353 179	13 per kvm/mnd + 107
6670	Kostnader sameier (Velforeningen)	200 000	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	936 000	
7500	Forsikringer	396 000	3 000 per enhet
7760	Kommunale avgifter	869 053	
Note 2	Andre driftskostnader	1 140 000	
8150	Rentekostnader fellesgjeld	10 186 005	
	Sum kostnader	5 254 966	
	Inntekter - kostnader	661 034	
	Avdrag IN-lån	2 069 290	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	661 034	12,0 %
	Innbetaling fra boligselsk ved kjøp	1 320 000	Andelskapital a kr 10 000,-
	Endring av disponible midler	1 981 034	
	Antall andeler	132	
	Sum m2 BRA bolig	8 033,2	
	Felleskostnader pr m²/ mnd eksl lån	49,0	
	Felleskostnader pr m² / mnd inkl lån	176,2	

Kommentarer: Budsjettet er laget på grunnalag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, bredbånd/TV iht avtale, fjernvarme. Serviceavtaler er stipulert med priser pr 2024.
Det tilkommer kr 250,- pr garasjeplass pr mnd for de som har kjøpt dette.

Budsjettet er basert på 35 års løpetid med 5 års avdragsfrihet.

Total gjeld for bygg B og D er kr 169 130 000,-.

LUX Tetra Borettslag

Note 1

Rep og vedlikehold

68xx	HMS	30 000	
67xx	IN-ordning	50 000	Oppstart/vedlikehold
6602	VVS	25 000	
6603	Elektro	25 000	
6604	Utvendig vedlikehold	50 000	Noe utvendig, lekeplass o.l.
6605	Heis	120 000	Serviceavtale 4 heiser + heiskontroll
6614	Brannsikring	70 000	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	150 000	Kun service på sentralanlegg. Ekst filterbytte
6607	Garasjeport	396 000	Serviceavtale
6630	Egenandeler forsikring	20 000	
	Sum rep og vedlikehold	**936 000**	

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	50 000	
6500	Verktøy og redskaper	0	
6950	Bredbånd/kabel-tv	792 000	500 per enhet
6780	Vaktmester/driftsavtaler	220 000	Renhold, vaktm.
6782	Sesong (snø/sommer)	0	fakturers i Velforeningen på området
77xx	NBBL Sikringsordning	30 000	
6800	Kontorrekvisita	10 000	
6860	Møter, kurs	20 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000	
7770	Bank og kortgebyer	8 000	
	Sum driftskostnader	**1 140 000**	

Antall enheter 132

				Felleskost ved full innflytelse av andel gjeld				***Inkl rentekostnader med 5 års avdragsfrihet				****Inkl renter og avdrag etter avdragsfrihet			
	Andels nr	Blokk	BRA	Felleskost pr mnd	Kabel-tv/ internett	Sum felles-kost pr mnd		Felleskost pr mnd	Kabel-tv/ internett	Renter	Sum felles-kost pr mnd	Felleskost pr mnd	Kabel-tv/ internett	Renter og avdrag	Sum felles-kost pr mnd
H0101	41	B	50,5	2 477	500	2 977		2 477	500	14 228	17 205	2 477	500	17 119	20 096
H0102	42	B	50,3	2 467	500	2 967		2 467	500	14 228	17 195	2 467	500	17 119	20 086
H0103	43	B	33,5	1 643	500	2 143		1 643	500	10 715	12 858	1 643	500	12 892	15 035
H0104	44	B	50	2 452	500	2 952		2 452	500	14 730	17 683	2 452	500	17 723	20 675
H0105	45	B	50,1	2 457	500	2 957		2 457	500	14 981	17 938	2 457	500	18 025	20 982
H0201	46	B	93,8	4 601	500	5 101		4 601	500	21 004	26 104	4 601	500	25 271	30 371
H0202	47	B	38,5	1 888	500	2 388		1 888	500	9 837	12 225	1 888	500	11 835	14 224
H0203	48	B	38,6	1 893	500	2 393		1 893	500	9 837	12 230	1 893	500	11 835	14 228
H0204	49	B	81,9	4 017	500	4 517		4 017	500	21 004	25 521	4 017	500	25 271	29 788
H0301	50	B	93,8	4 601	500	5 101		4 601	500	21 255	26 355	4 601	500	25 573	30 673
H0302	51	B	38,5	1 888	500	2 388		1 888	500	9 962	12 351	1 888	500	11 986	14 375
H0303	52	B	38,6	1 893	500	2 393		1 893	500	9 962	12 356	1 893	500	11 986	14 379
H0304	53	B	81,9	4 017	500	4 517		4 017	500	21 380	25 897	4 017	500	25 724	30 240
H0401	54	B	93,8	4 601	500	5 101		4 601	500	21 506	26 606	4 601	500	25 875	30 975
H0402	55	B	38,5	1 888	500	2 388		1 888	500	10 213	12 602	1 888	500	12 288	14 676
H0403	56	B	38,6	1 893	500	2 393		1 893	500	10 213	12 607	1 893	500	12 288	14 681
H0404	57	B	82	4 022	500	4 522		4 022	500	21 757	26 278	4 022	500	26 176	30 698
H0501	58	B	93,8	4 601	500	5 101		4 601	500	21 757	26 857	4 601	500	26 176	31 277
H0502	59	B	38,5	1 888	500	2 388		1 888	500	9 837	12 225	1 888	500	11 835	14 224
H0503	60	B	38,6	1 893	500	2 393		1 893	500	10 464	12 857	1 893	500	12 590	14 983
H0504	61	B	82	4 022	500	4 522		4 022	500	22 133	26 655	4 022	500	26 629	31 151
H0601	62	B	93,8	4 601	500	5 101		4 601	500	22 258	27 359	4 601	500	26 780	31 881
H0602	63	B	38,5	1 888	500	2 388		1 888	500	11 092	13 480	1 888	500	13 345	15 733
H0603	64	B	38,6	1 893	500	2 393		1 893	500	11 092	13 485	1 893	500	13 345	15 738
H0604	65	B	82	4 022	500	4 522		4 022	500	22 509	27 031	4 022	500	27 082	31 604
H0701	66	B	93,9	4 605	500	5 105		4 605	500	28 783	33 888	4 605	500	34 630	39 736
H0702	67	B	38,5	1 888	500	2 388		1 888	500	11 343	13 731	1 888	500	13 647	16 035
H0703	68	B	123,2	6 043	500	6 543		6 043	500	36 311	42 854	6 043	500	43 688	50 230
H0101	107	D	25,9	1 270	500	1 770		1 270	500	7 403	9 173	1 270	500	8 907	10 677
H0102	108	D	53,6	2 629	500	3 129		2 629	500	15 483	18 612	2 629	500	18 628	21 757
H0103	109	D	35,5	1 741	500	2 241		1 741	500	10 213	12 454	1 741	500	12 288	14 529
H0104	110	D	25,3	1 241	500	1 741		1 241	500	7 403	9 144	1 241	500	8 907	10 648
H0105	111	D	51,6	2 531	500	3 031		2 531	500	14 730	17 761	2 531	500	17 723	20 754
H0111	112	D	56,5	2 771	500	3 271		2 771	500	15 483	18 754	2 771	500	18 628	21 900
H0112	113	D	38	1 864	500	2 364		1 864	500	11 719	14 083	1 864	500	14 100	16 463
H0201	114	D	80,3	3 938	500	4 438		3 938	500	19 247	23 686	3 938	500	23 157	27 596
H0202	115	D	52,3	2 565	500	3 065		2 565	500	12 974	16 039	2 565	500	15 609	18 674
H0203	116	D	35,1	1 722	500	2 222		1 722	500	9 460	11 682	1 722	500	11 382	13 604
H0204	117	D	55,4	2 717	500	3 217		2 717	500	13 099	16 316	2 717	500	15 760	18 977
H0205	118	D	83,5	4 095	500	4 595		4 095	500	19 247	23 843	4 095	500	23 157	27 753
H0301	119	D	80,3	3 938	500	4 438		3 938	500	19 247	23 686	3 938	500	23 157	27 596
H0302	120	D	52,4	2 570	500	3 070		2 570	500	13 225	16 295	2 570	500	15 911	18 981
H0303	121	D	35,1	1 722	500	2 222		1 722	500	9 586	11 807	1 722	500	11 533	13 755
H0304	122	D	55,6	2 727	500	3 227		2 727	500	13 225	16 452	2 727	500	15 911	19 138
H0305	123	D	83,3	4 086	500	4 586		4 086	500	19 498	24 084	4 086	500	23 459	28 045
H0401	124	D	80,3	3 938	500	4 438		3 938	500	19 624	24 062	3 938	500	23 610	28 049
H0402	125	D	52,4	2 570	500	3 070		2 570	500	12 974	16 044	2 570	500	15 609	18 679
H0403	126	D	35,1	1 722	500	2 222		1 722	500	9 711	11 933	1 722	500	11 684	13 906
H0404	127	D	55,6	2 727	500	3 227		2 727	500	13 476	16 703	2 727	500	16 213	19 440
H0405	128	D	83,5	4 095	500	4 595		4 095	500	19 749	24 344	4 095	500	23 761	28 356
H0501	129	D	80,3	3 938	500	4 438		3 938	500	20 502	24 940	3 938	500	24 667	29 105
H0502	130	D	52,3	2 565	500	3 065		2 565	500	13 099	16 164	2 565	500	15 760	18 825
H0503	131	D	35,1	1 722	500	2 222		1 722	500	9 837	12 058	1 722	500	11 835	14 057
H0504	132	D	55,6	2 727	500	3 227		2 727	500	13 977	17 204	2 727	500	16 817	20 044
H0505	133	D	83,5	4 095	500	4 595		4 095	500	20 251	24 846	4 095	500	24 365	28 960
Trinn 2:															
A og C	1-40	A/C	4 765,5	233 731	240 000	-		233 731	240 000						
			8 033,20	**394 000**	**267 500**	**187 769**		**394 000**	**267 500**	**848 834**	**1 036 603**	**160 269**	**27 500**	**1 021 275**	**1 209 044**

Prislisten er lagt inn som grunnlag for felleskostnader.

** Felleskostnadene er beregnet med 5 års avdragsfrihet, estimert rente 6,05 %.
*** Felleskostnader beregnet etter 5 års avdragsfrihet, estimert rente 6,05%.

Det tas forbehold om endring av rentenivåkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden.
Endringer i rentenivået over tid, vil gi utslag i felleskostnadene.

VEDTEKTER SAMEIE

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas utbyrkkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overtevering.

UTKAST VEDTEKTER FOR SAMEIET T2 LUX TETRA

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet T2 Lux Tetra (heretter kalt Sameiet).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81, bnr. 384 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art. Eiendommens adresser er Ole Bulls gate X -Y i Lillestrøm.

Sameiet består av X antall seksjoner i fire boligblokker fordelt på én samleseksjon bolig og X næringsseksjoner (garasjeplasser og boder) i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den [•]. De fire boligblokkene benevnes T2A, T2B, T2C og T2D.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter egne takterrasser. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. For seksjon X (bolig) er rettigheter og plikter regulert i vedtektene til Borettslaget T2 Lux Tetra.

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

Sameiets formål skal være drift og forvaltning av Eiendommen til sameiernes beste. Vedtektene skal regulere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen samt kostnadsfordeling innad i Sameiet.

Sameiet er en del av Velforeningen Strøkstorget Syd (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strøkstorget, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen som definert i § 2. Nærmere regulering for bruken av disse arealene og fellesfunksjonene fastsettes av Velforeningen.

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret, samt eventuelle vedtekter og ordensregler for Velforeningen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

2.1 Organisering av felles anlegg og uteområder:
Sameiet er ett av flere sameier og borettslag i Lillestrøm Øst område A som består av følgende enheter på hver sin matrikkel:

ENHET	FORKORTELSE/BYGG	GBNR
Sameiet D1 og D2 (inkludert Dovrekvartalet BRL)	D1 og D2	81/2706 og 81/2705
Sameiet Tower 1	D3	81/2704
Sameiet Studio Lillestrøm	D4	81/2703
Dovrekvartalet BRL 2	D5	81/2707
Sameiet K-Tre	K-Tre	81/930
Sameiet T2 LUX Tetra (inkl. Lux Tetra BRL)	T2	81/384
Sameiet T3 Sville	T3	81/2708
Sameiet T4 Lux	T4	81/2709
Sameiet Dovrekvartalet P-hus	P-hus	81/2702

Nevnte enheter benevnes videre som «**Lillestrøm Øst Enhetene**».

Felles uteområder rundt og mellom D1-D5 og T3 er organisert i et realsameie på gbnr 81/1064 som benevnes «**Dovrekvartalet**» og eies forholdsmessig av D1-5 og T2 i fellesskap.

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T2/T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate er organisert i et realsameie som benevnes «**Strøkstorget Syd**» og eies forholdsmessig i fellesskap av Lillestrøm Øst Enhetene.

Driften av Dovrekvartalet og Strøkstorget SYD er organisert gjennom Velforeningen Strøkstorget Syd (**Velforeningen**). Sameiet plikter å være medlem av Velforeningen. Et av styremedlemmene i Sameiet har rett til å representere Sameiet i Velforeningens styre.

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass, vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av p-huset fra sameiet T2 Lux Tetra, fra borettslaget LUX Tetra BRL eller direkte fra et garasjesameie.

Sameiet eier en forholdsmessig andel av tekniske rom og anlegg (trafo, hovedtavle, fjernvarmesentral, sprinklersentral mv.) i P-huset (sameiet Dovrekvartalet P-hus) seksjon nr. 6 og tilleggsdel til seksjon nr. 5, og dekker sin forholdsmessige andel av felleskostnadene på anleggene.

2.2 Rettigheter:
Sameiet har rett til kjøreadkomst via parkeringsanlegget i Dovrekvartalet P-hus og utendørs gangadkomst fra Dovrekvartalet og Strøkstorget.

T2 og andre bygg/enheter som er/blir oppført i kvartal 29, 30, 31A og 31B har rett til å koble seg på felles tekniske anlegg i P-huset seksjon nr. 6 og tilleggsdel T5 til seksjon nr. 5, mot å betale en forholdsmessig andel av fellekostnadene på de tekniske anleggene.

Sameiet har fellesarealer på felles takterrasse i blokk C og D. Enkelte seksjoner har enerettsareal som gir sameierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser av det fellesarealet som enerretten knytter seg til. Felleskostnader knyttet til enerettsarealer dekkes av sameierne som har eneretten, jf. §3.

Seksjonene har følgelig ansvar for alt vedlikehold på av dekket og membran på taket der hvor eneretten knytter seg til.

Bruksrett til parkeringsplass kan kun omsettes til seksjonseiere/andelshavere innenfor Lillestrøm Øst Enhetene. Særskilte bestemmelser om HC plasser fremgår av vedtektenes punkt 6.1.

§ 3
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder drift og vedlikehold utomhusarealer på egen grunn og utomhusarealer og tekniske anlegg som Sameiet eier og drifter i sameie med andre enheter i Dovrekvartalet og Strøkstorget Syd.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp basert på årlig budsjetter som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Styret kan beslutte å foreta ekstraordinær innkalling av felleskostnader, dersom særlige forhold tilsier det.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger eller av det system som er angitt i pkt. 3.1 t.o.m. 3.10 nedenfor. Fordelingen baseres dels etter eierbrøk, dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk, dog skal vedlikehold av bærende konstruksjoner alltid fordeles etter sameiebrøk.

3.1 Følgende kostnadselementer skal dekkes av i henhold til eierbrøk:
a) Vedlikehold og drift av felles tekniske anlegg i p-huset.
b) Vakt og alarmtjenester
c) Håndtering av alt avfall. Kostnaden belastes Sameiet i form av forholdsmessig andel av felleskostnader i Velforeningen som drifter og vedlikeholder avfallsugeanlegg plassert i Dovrekvartalet P-hus.
a) Drift- og vedlikehold av fellesareal, herunder alle arealer som boligseksjonene har enerett til, jf. pkt. 2.2.
b) Vedlikehold av dører, vinduer, balkonger og fasader
d) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader

3.2 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:
a) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver.
b) Honorar til tillitsvalgte.
c) Kabel-TV, bredbånd, filterskift i boligseksjonene.
d) Garasjeplass(er)

3.3 Annen fordeling
a) Kostnader som bare én eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader likedeles eller skjevdeles ut fra nytten.

b) For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Se § 20 for særskilt om parkeringsplasser.

3.4 Fordeling av fellesinntekter
Inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.5 Sameiets panterett
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.6 Seksjonseiers ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

3.7 Sameiets andel av felleskostnader i Velforeningen
Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av vesentlige fellesfunksjoner i Dovrekvartalet og Strøkstorget, og Sameiets andel av felleskostnader til Velforeningen vil variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige fellesskostnader i Sameiet.

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler og/eller eksklusiv bruksrett til terrasser og takterrasser, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet avsnitt, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen/seksjonen. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner.

§6
Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

6.1 Særskilte bestemmelser om parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringsanlegget er det opparbeidet __ brede parkeringsplasser hvorav __ parkeringsplasser er forbeholdt beboere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser).

Dersom en seksjonseier/rettighetshaver (til parkeringsplass) kan dokumentere behov for en HC-plass kan ikke eier/bruker av HC-plassen motsette seg å selge/overføre bruksretten til en med dokumentert behov. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier/rettighetshaver å bytte parkeringsplass midlertidig. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren/ rettighetshaver med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Eieren av seksjonen/rettighetshaver som sist fikk tildelt HC-plass, og som benyttes av seksjonseier/ rettighetshaver uten behov for HC-plass (HC-plass-eier), skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass. Ved bytte av p-plass har HC-plass-eier i seksjon nr. 2 krav på kompensasjon lik dokumenterbar kjøpesum for HC-plassen, minimum kroner 300 000,- indeksregulert med eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) fra kjøpstidspunktet til sist kjente indeks på det tidspunktet bytte av parkeringsplass finner sted. Dersom KPI blir opphevet skal det benyttes annen tilsvarene offentlig indeks.

Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen som overtas, skal seksjonseieren som har behov for HC-plass installere og dekke kostnaden ved installasjon av tilsvarende ladestasjon på sin opprinnelige parkeringsplass før byttet finner sted. Den som bytter fra HC-plass, er ikke forpliktet til å dekke installasjon av ladestasjon på HC-plassen selv om det er ladestasjon på plassen seksjonseieren bytter til.

Dersom HC-plassene disponeres av seksjonseiere/andelshavere med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget.

Styret vil i tilfeller hvor det ikke er dokumentert behov for utvidet HC-plass, men allikevel et åpenbart behov for enkel adkomst, finne en egnet plass for denne seksjonseieren/ andelshaveren.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder samt to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal fortrinnsvis minst bestå av tre styremedlemmer fra LUX Tetra BRL (herav leder i BRL-styret), men det kan gjøres avvik.

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen. Utbygger har rett til en representant i styret frem til alle leiligheter er solgt.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder påse at forvaltningen av fellesanliggender i Velforeningen er forsvarlig og hensiktsmessig. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Så lenge området er under utbygging skal utbygger ha en representant i styret. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres vederlag og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret har ikke kompetanse til å si opp medlemskapet i Velforeningen.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, dog gjelder dette ikke de eierseksjoner som førstegang-seksjoneres til næringsformål for bruk som leilighetshotell (appartement) og for uoslgte boligseksjoner som utbygger velger å reseksjonere til næring,
d) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene,
e) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne,
f) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiets eiendom, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Salg av næringsseksjonene samlet, eller enkeltvis, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Ovennevnte krav om kvalifisert flertall gjelder tilsvarende for fastsettelse av årsmøtets instruks til styret ved behandling av og avstemming i tilsvarende saker i Velforeningens årsmøte.

§ 12
Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees

å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13
Revisjon, regnskap og forretningsførsel

Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder slik at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene i henhold til vedtektenes § 3.

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

§ 14
Misligh old

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig misligh old gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16
Erstatning

Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er

forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Sameiet kan søke regress hos seksjonseier ved skade som er oppstått pga. uaktsomhet.

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Bygningsmessige endringer og installasjoner, både utvendige og innvendige, er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Innglassing av balkonger er ikke tillatt av estiske og brannteknisk årsaker. Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Oppsetting av paraboalantenne eller annen antenne eller oppsetting av varmepumpe på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

Deler av Sameiets fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhusarealer i Strøkstorget/Dovrekvartalet skal ha kamera-overvåkning for å øke sikkerheten i bygget og forbygge kriminalitet i området. Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 18
Endringer av vedtektene og særlige rettigheter for utbygger

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet.

Utbygger forbeholder seg særlige rettigheter knyttet til gjennomføring av byggeprosjektet for eiendommen i flere trinn, samt til eventuell endring av byggeprosjektet – herunder endring av antall seksjoner.

Sameiets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for utbyggerens posisjon som eier av seksjoner eller ideelle andeler av slike samt utbyggingsrett (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er eier.

Bebyggelsen i sameiet planlegges oppført i flere byggetrinn. Utbygger har anledning til å gjøre inngrep i fellesarealer for å sikre oppføring av gjenstående byggetrinn samt utføring av gjenstående arbeider i disse. Utbygger har videre ensidig rett til å justere de gjenstående byggetrinn, herunder endre antall seksjoner.

De øvrige seksjonseierne og eiere av ideelle andeler av slike er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at utbyggeren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge utbyggeren er eier. Possisjonen som stifter kan fritt transporteres.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

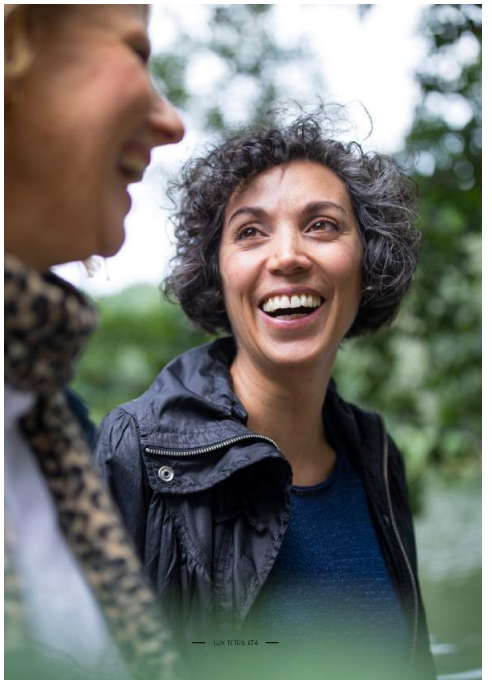
Parkeringsanlegget er organisert på eget gårds- og bruksnummer gjennom Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

* * *

Vedlegg: Utkast til vedtekter for LUX Tetra Borettslag



Med fokus på godt naboskap

Lux Tetra blir lagt opp som borettslag, og det er mange gode grunner til at vi har valgt denne løsningen. Vi ønsker at leilighetene skal være en fin leilighet å bo i – ikke bare en smart leilighet å eie. Ved å gjøre prosjektet til et borettslag vil det bli mindre attraktivt å kjøpe en leilighet som investerings- og utleieprosjekt, og mer attraktivt å velge stedet som et hjem. Du knytter sterkere bånd til et sted hvor du planlegger å feste røtter, og bryr deg mer om naboskapet.

Løsningen åpner også opp for muligheten til deleie, en løsning som gjør det mulig å komme inn i boligmarkedet uten egenkapital. Dette er noe vi er opptatt av.

bori

KJØPEKONTRAKT

Standard Norge

Byggblankett 3427:2023

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

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

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

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

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

KONTRAKTSDOKUMENT
(for borettslagsbolig)

Prosjekt

Lux Tetra - Lillestrøm

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Standard Norge

Kjøpere

Fornavn | Etternavn | Fødselsnummer

Adresse

Postnummer | Poststed

E-postadresse | Telefonnummer | Mobilnummer

Fornavn | Etternavn | Fødselsnummer

Adresse

Postnummer | Poststed

E-postadresse | Telefonnummer | Mobilnummer

og

Selger

Foretaksnavn: Nordmannsgaarden AS | Organisasjonsnummer: 931353373

Adresse: Ole Bulls gate 10

Postnummer: 2000 | Poststed: Lillestrøm

E-postadresse | Telefonnummer | Mobilnummer

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

For kjøper:

Kjøpere forpliktet hverandre.

For selger:

Fornavn | Etternavn

Adresse

Postnummer | Poststed

E-postadresse | Telefonnummer | Mobilnummer

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

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

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a.

☑ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen _____ eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak | Organisasjonsnummer
Lillestrøm Eiendomsmegling AS | 921678592

Adresse
Landstadsgate 57

Postnummer | Poststed
2000 | Lillestrøm

E-postadresse | Telefonnummer
j.winje@nordvikbolig.no | 975 99 571

Ansvarlig megler
Jonas Winje

Meglers vederlag betales av selger.

Megler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes rettige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Megler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyter til meglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til megler fra kjøpers bank eller annen kredittyter.

3. Boligen/borettslaget/heftelser

3.1 Andel i borettslag

a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig med andelsnummer i borettslaget Lux Tetra med adresse Ole Bulls gate 10.

Boligens påtydende skal være kr 10 000,00. Pantesikret innskudd skal utgjøre kr ,00.

Kjøpesummen for boligen utgjør summen av det kontantvederlaget kjøper betaler til selger, og den andelen av borettslagets fellesgjeld kjøper blir ansvarlig for ved overtakelse av andelen, se 5.1. Borettslaget er finansiert med andelskapital, innskudd og fellesgjeld. Innskuddet er i realiteten et rente- og avdragsfritt lån til borettslaget, som ikke skal betales til eier med mindre borettslaget blir oppløst. Innskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

b) Med boligen følger rett til bruk av følgende boder, garasjeplasser, bilopppstillingsplasser og annet:
Med boligen følger det 1 stk sportsbod. Arealet på boden er iht krav og er oppgitt på boligens salgsteigning. Det følger ikke med garasjeplass i kjøpesummen.

c) Andel av areal på annet enn borettslagets tomt:

d) Annet:
e) Beskrivelse av borettslaget og forhold rundt det:

Selger har stiftet eller skal stifte og tegne alle andelene i det prosjekterte borettslaget.

Nærmere beskrivelse av borettslaget:
Det skal etableres et borettslag (ved et borettslag og et sameie) som skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av de respektive andelene, blir kjøperne andeleiere i henhold til borettslagsloven. Enhver andeleier plikter å følge borettslagsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Endelig andelsnummer for den enkelte bolig fastsettes av utbygger i god tid før overtagelsen.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslag etter hva som er hensiktsmessig ut fra utbyggingsteknisk, framtidig drift og bruksrettigheter.

Dersom det blir flere enn ett borettslag, vil hvert enkelt framtidig byggetrinn eller salgstrinn bli ett borettslag. Borettslaget etableres som en egen eiendom med egen gårdsnummer/bruksnummer. I slike tilfeller blir det etablert like bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn, om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot selger som følge av dette.

Selger forplikter seg til å inngå avtale med borettslaget om overføring av hjemmel eller festerett til borettslagets eiendom med tilhørende rettigheter og med den planlagte bebyggelsen ferdig oppført (eiendommen).

3.2 Borettslagets eiendom

Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer [gnr.] / [bnr.] i [ ] kommune.

Tomten er regulert i henhold til plan nummer 2023 – 2035 av 2023-06-14 i Lillestrøm kommune.

3.3 Heftelser på borettslagets eiendom

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for borettslagets eiendom datert _ og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Borettslagets eiendom overdras fri for pengeheftelser. Unntak gjelder pantedokumentet til sikkerhet for borettslagets felleslån, samt innskudd, som vil bli tinglyst og i framtiden utgjøre heftelser på borettslagets eiendom.

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

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

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

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

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

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

3.4 Heftelser på kjøpers andel

Andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. 4-5-20.

Borettslagets vedtekter vil blant annet ha bestemmelser om:

Krav om styrets godkjennelse av ny eier.

Krav om medlemskap i BORI boligbyggelag. Kjøper som ikke er medlem, må melde seg inn.

3.5 Etablering av borettslaget

Kjøper blir andeleier og har rettigheter og plikter i henhold til borettslagsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For borettslaget er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinær generalforsamling, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling fortrinnsvis før overtagelse av andelene for å velge styre i borettslaget. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel borettslagslova § 7-13. Hvis ekstraordinær generalforsamling holdes før overtakelse av andelene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle andelene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøperne av solgte andeler avgir en stemme pr. andel og hvor utbygger avgir stemme for ev. usolgte andeler. Selger forpliktar seg til å deretter avgi sin formelle stemme i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.
For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere bl.a. forrettningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for borettslagets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

Nærmere beskrivelse:
Borettslaget blir eier av alle boligseksjoner i eiendommen og vedtekter for eierseksjonssameiet følger også vedlagt.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
Byggelån

Det tas forbehold om åpning av byggelån innen 2025-05-01.
Salg av en bestemt andel boliger

Det tas forbehold om at det innen 2025-05-01 er solgt boliger som utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 2024-05-30 der prosjektets totalverdi er kr [,00

I tillegg har selger satt følgende forbehold:
Annen finansiering

Det tas forbehold om at det er gitt tilredelsitillende byggelånsfinansiering fra bank innen 2025-05-01.
Andre forbehold

Det tas forbehold om at
Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet i Lillestrøm kommune før byggestart; herunder tas det forbehold om at Lillestrøm kommune gir revidert ramme- og igangsettingstillatelse, før boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes.

innen 2025-05-01.

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

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

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

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på meglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen består av to deler: et kontantvederlag som skal betales til selger, og kjøpers andel av fellesgjeld. I tillegg kommer omkostningene, se 5.2.

Betaling av kontantvederlag er regulert i 5.4. Kjøpers andel av fellesgjeld er regulert i 3.6.

Kjøpesummen utgjør:

Kontantvederlag kr [,00

Standard Norge

Andel av fellesgjeld kr ,00

Kjøpesum kr ,00

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontantvederlag:

Andel av dokumentavgift for borettslagets eiendom	kr	12 000.00
Gebyr ved tinglysning av andel i borettslag	kr	500.00
Gebyr ved tinglysning av pantedokument	kr	500.00
Gebyr for utskrift av pantattest	kr	240.00
Gebyr for registrering av avtale om boretti i grunnboken	kr	500.00
Annet:		
Andelskapital	kr	10 000.00
Totale omkostninger forutsatt en pantehefteIse	kr	23 740.00

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

I tillegg til omkostninger betales startkapital til etablering av borettslag på kr ,00 til borettslaget sammen med sluttoppgjør.

5.3 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales, se 5.1, overtar kjøperen en andel av fellesgjelden på kr ,00

Beløpet er en andel av borettslagets totale fellesgjeld på kr 169 130 000,00

Fellesgjelden er eller vil bli finansiert ved lån i : Valg av bank er pr 28.05.24 ikke tatt.

Lånet løper avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 30 år. Kjøper er kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe. De stipulerte månedlige felleskostnadene vil med dagens rentenivå øke til kr ,00 etter den avdragsfrie perioden.
Lånet har flytende rente.

Standard Norge

Nominell rente er for tiden 6,05 % p.a

Effektiv rente er for tiden % p.a

Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andelen av fellesgjelden vil kunne øke som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr ,00 for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg H.

Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets drifts- og vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak med videre.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til meglers klientkonto

Kontantvederlaget regnes ikke som betalt av kjøper før kontantvederlaget og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av megler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:
Det skal betales 5 % av kjøpesum inkl fellesgjeld i forskudd. Forskudd forfaller når selger har stilt garanti iht §12 i bustadoppføringsloven – megler sender betalingsanmodning.

Resterende kjøpesum 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.

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kontantvederlaget før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

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

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 dager før avtalt overtagelse. Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

Standard Norge

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 56, ha rett til å

a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,

b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,

c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 67, og kreve erstatning,

d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 48, ørdre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.9 Vesentlig betalingsmisligh old

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

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

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

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

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

Standard Norge

6. Tinglysning

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

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

All tinglysning av dokumenter foretas av megler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt oversigelig som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/sieksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt oversigelig som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 57.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Det er tatt forbehold om åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall boliger, se 4.1. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Selger plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at de ovennevnte forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kontantvederlaget fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse.

Garantien skal utgjøre kr ,00 , som tilsvarer 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr ,00 , som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av megler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Megleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godkjent til tinglysning.

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

7.2 Kjøper

Kjøper stiller ikke sikkerhet.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 900 kalenderdager etter at

- forbeholdene er bortfalt, se 4.1 og 4.2.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtagelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

Frist til å ha boligen klar for overtagelse forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i slike ferieperioder.

8.2 Varsling ved forsinkelse

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

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

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

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

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

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

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

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

9.2 Selgers rett til mindre endringer

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

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

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

10. Forsikring

I byggeperioden er bonettslagets eiendom forsikret av selger.

Selger skal sørge for at borettslagets eiendom er forsikret til 2 uker etter overtakelsen.

Kjøper må selv tegne innbo- og tanarеforsikring fra overtakelsen.

11. Forhåndsbefaring

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

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

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

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

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 kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49;

f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.

b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.

c) Eventuell dagmulkt stanser.

d) Selger får krav på sluttoppgjør.

e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

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

a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.

b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

c) Borettslaget er registrert som hjemmelshaver av borettslagets eiendom.

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

12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

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

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

Kjøper er kjent med at arbeid på uteareale eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstillelse av uteareale eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 20 000,00 av kontantvederlaget på meglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

12.2 Dokumentasjon

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

12.3 Utførelse

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

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.
Nærmere beskrevet:
Det planlegges flere byggetrinn som grenser til denne eiendommen. Kjøper må derfor påregne at det i fremtiden vil bli betydelig byggeaktivitet i nærområdet rundt boligen.

13. Mangler og reklamasjon

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

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

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

14. Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før forbeholdene i 4.1 er bortfalt, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen inkludert merverdiavgift, se 5.1, som utgjør kr ,00

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

15. Tvister

Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker som etter bustadoppføringsloven ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

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

16. Ettårsbefaring

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

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

18. Videresalg av denne kontrakten

Standard Norge

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Transport av kontrakt/overdragelse før overtakelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr/transportgebyr til selger på kr 30 000,- inkl. mva. samt gebyr til megler på kr. 20 000,- inkl. mva. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 8 ukene før overtakelse.

19. Tolkingsregler

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

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

20. Særlige bestemmelser

Selger tar følgende forbehold iht. buofl. § 12 (2) 2. punktum:

At 60% av prosjektets verdi er solgt.
Godkjenning og åpning odkjenning av byggelån
Godkjent rammetillatelse og igangsettelsestillatelse

Selgers frist for å løfte disse nevnte forbeholdende er 01.05.2025. Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til Kjøper innen den angitte frist pr e-post eller rekommandert brev.
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 revidert ramme- og igangsettingstillatelse, før boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om at minst 60% av prosjektverdien må være solgt for at prosjektet skal kunne gjennomføres; herunder byggestart igangsettes.

Søknad om igangsettingstillatelse over bakken fremmes nødvendigvis ikke før slikt tilstrekkelig salg er oppnådd. Selger tar videre forbehold om tilhodestillende 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 dagmmulkt 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 01.05.25, kan begge parter deretter og 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 resultaten i at prosjektet ikke blir regningsvarende 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.

Standard Norge

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/innfeiling, 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 stiplete 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 utenmrådenes plantiagte oppartbeidelse, og kan bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen. Utforming av gjerder, murer, størrelse og plassering av planter/trær og støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og utomhusplan. Trær og beplantning på illustrasjoner er ofte utvokste, mens det må påregnes at faktisk beplantning er yngre og av mindre omfang.

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

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

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

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

Det tas forbehold om at borettslaget vil kunne bli eiere 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 borettslaget/andelseierne 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, plantelsninger, størrelser, samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

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

Selger tar for øvrig forbehold om:
Endringer i dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuelle andre avgifter som faller på kjøper.
Mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen.
Mindre justeringer av bruksarealet (BRA-i).
Panthavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.
Godkjenning og tinglysning av fradelinger og eventuelle seksjoneringer.
Endring av priser på usolgte enheter.

Standard Norge

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					☐
Leveransebeskrivelse	B					☐
Tegninger:	C					☐
- fasadetegning						☐
- snittegning						☑
- plantegning						☐
- kjøkkentegning						☑
- romskjema						☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D					☐
Parkeringsavtale	E					☑
Vedtekter	F					☐
Samleisbudsjett	G					☑
Borettslagets budsjett	H					☐
Situasjonsplan	I					☐
Reguleringsskart med vedtekter	J					☐
Målebrev	K					☐
Festekontrakt	L					☑
Salgsoppgave	M					☐
Utomhusplan	N					☐
Fakturaringsplan	O					☐
Annet	Ø					☐

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

Standard Norge

22. Underskrifter

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

Navn kjøper

Navn selger

Nordmannsgaarden AS

Navn kjøper

KJØPETILBUD

NORDVIK

Bindende kjøpetilbud på leilighet i Lux Tetra

Oppdragsnr.: 60-5003/23

Megler: Jonas A. Winje/Kyrre Gåsvær

Enhet: Lux Tetra - Salgstrinn 1 (HUS B og D)
Adresse: Ole Bulls gate 10, 2000 Lillestrøm
Matrikkel: andelsnr. i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på leilighet :

Kjøpesum iht. prisliste kr: **Beløp med bokstaver:**

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	til	kr
Lån i	v/	til	kr
Egenkapital i	v/	til	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av: ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal foreligge megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Lillestrøm Eiendomsmegling AS, Landstads gate 53, 2000 Lillestrøm, tlf. 482 86 852

KONTAKT

Spør oss hvis det er noe du lurer på!

Vi håper du synes Lux Tetra ser ut som et spennende sted å bo. Ta gjerne kontakt med oss for en uformell hyggelig prat om leilighetene, vi svarer på spørsmål og bistår gjerne med gode råd og tips.

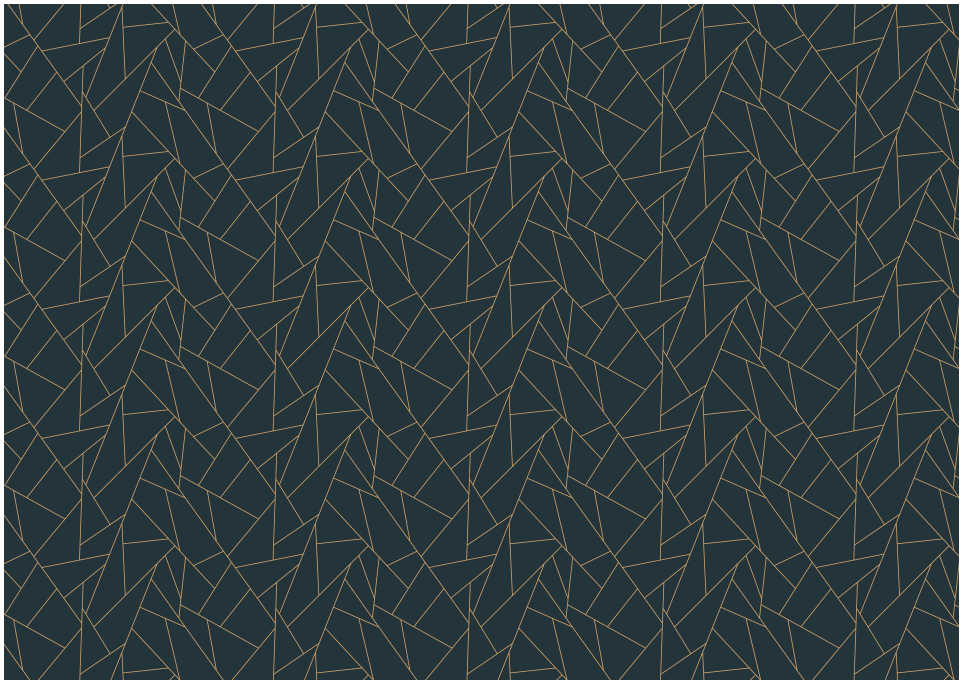


Jonas André Winje
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 975 99 573
j.winje@nordvikbolig.no



Kyrre Gåsvær
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 925 06 247
k.gasvar@nordvikbolig.no

NORDVIK



lux-tetra.no

Prospekt versjon 2, 31.05.2024

GARANTI 402238

Bustadoppføringslova § 12

Kjøp av bolig som ikke er fullført

Utstedelsesdato: 08.07.2025

Garantidebitor

T2 EIENDOM AS (934 625 773)
Sørumsgata 11A
2000 LILLESTRØM

Garantikreditor

Kjøpere av Lux Tetra

Garantist

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

Garantierklæring

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

Beskrivelse:

Samlegaranti for boliger i Lux Tetra

Prosjekt: Lux Tetra

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

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

Garantien er begrenset til 25 200 000 kr som utgjør 3,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien endres deretter til 42 000 000 kr, som utgjør 5,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor ved Garantikreditorens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de 6 første årene deretter.

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

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

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

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

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

Garantien kan ikke i andre tilfeller transporteres uten Garantistens samtykke.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Garantisten.

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

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

Rune Aksdal
Partner

Byggblankett 3427:2023

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

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

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

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

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

KONTRAKTSDOKUMENT

(for borettslagsbolig)

Prosjekt

Lux Tetra - Lillestrøm - D-H0501

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøpere

Fornavn: Marianne | Etternavn: Bergan | Fødselsnummer: 22.08.1968

Adresse: Haldenveien 303

Postnummer: 1923 | Poststed: Sørum

E-postadresse: marianne.bergan@online.no | Telefonnummer: | Mobilnummer: 957 57 121

Fornavn: Kjetil | Etternavn: Bergan | Fødselsnummer: 05.04.1966

Adresse: Haldenveien 303

Postnummer: 1923 | Poststed: Sørum

E-postadresse: kjetil.bergan@online.no | Telefonnummer: | Mobilnummer: 901 41 911

Standard Norge

Utgave 1:2023

og

Selger

Foretaksnavn: Nordmanngaarden AS | Organisasjonsnummer: 931353373

Adresse: Ole Bulls gate 10

Postnummer: 2000 | Poststed: Lillestrøm

E-postadresse: | Telefonnummer: | Mobilnummer:

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

For kjøper:

Kjøpere forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn: | Etternavn:

Adresse:

Postnummer: | Poststed:

E-postadresse: | Telefonnummer: | Mobilnummer:

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

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

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

☑ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen _____ eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer: 921678592

Adresse: Landstadsgate 57

Postnummer: 2000
Poststed: Lillestrøm

E-postadresse: j.winje@nordvikbolig.no
Telefonnummer: 975 99 571

Ansvarlig megler: Jonas Winje

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

3. Boligen/borettslaget/heftelser

3.1 Andel i borettslag

a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig med andelsnummer D-H0501 (andelsnr. 129) i borettslaget Lux Tetra med adresse Ole Bulls gate 10.
Boligens pålydende skal være kr 10 000.00. Pantesikret innskudd skal utgjøre kr .00.

Kjøpesummen for boligen utgjør summen av det kontantvederlaget kjøper betaler til selger, og den andelen av borettslagets fellesgjeld kjøper blir ansvarlig for ved overtakelse av andelen, se 5.1. Borettslaget er finansiert med andelskapital, innskudd og fellesgjeld. Innskuddet er i realiteten et rente- og avdragsfritt lån til borettslaget, som ikke skal betales til eier med mindre borettslaget blir oppløst. Innskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

b) Med boligen følger rett til bruk av følgende boder, garasjeplasser, biloppstillingsplasser og annet:
Med boligen følger det 1 stk sportsbod. Arealet på boden er iht krav og er oppgitt på boligens salgstegning. Det følger ikke med garasjeplass i kjøpesummen.

c) Andel av areal på annet enn borettslagets tomt:

d) Annet:

e) Beskrivelse av borettslaget og forhold rundt det:

Selger har stiftet eller skal stifte og tegne alle andelene i det prosjekterte borettslaget.

Nærmere beskrivelse av borettslaget:
Det skal etableres et borettslag (evt et borettsalg og et sameie) som skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av de respektive andelene, blir kjøperne andelseiere i henhold til borettslagsloven. Enhver andelseier plikter å følge borettslagsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Endelig andelsnummer for den enkelte bolig fastsettes av utbygger i god tid før overtagelsen.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslag etter hva

som er hensiktsmessig ut fra utbyggingstakt, framtidig drift og bruksrettigheter.

Dersom det blir flere enn ett borettslag, vil hvert enkelt framtidig byggetrinn eller salgstrinn bli ett borettslag. Borettslaget etableres som en egen eiendom med eget gårdsnummer/bruksnummer. I slike tilfeller blir det etablert like bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn, om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot selger som følge av dette.

Selger forplikter seg til å inngå avtale med borettslaget om overføring av hjemmel eller festerett til borettslagets eiendom med tilhørende rettigheter og med den planlagte bebyggelsen ferdig oppført (eiendommen).

3.2 Borettslagets eiendom

Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer gnr / bnr i kommune.
Tomten er regulert i henhold til plan nummer 2023 – 2035 av 2023-06-14 i Lillestrøm kommune.

3.3 Heftelser på borettslagets eiendom

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for borettslagets eiendom datert og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Borettslagets eiendom overdras fri for pengeheftelser. Unntak gjelder pantedokumentet til sikkerhet for borettslagets felleslån, samt innskudd, som vil bli tinglyst og i framtiden utgjøre heftelser på borettslagets eiendom.

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

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

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

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

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

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

3.4 Heftelser på kjøpers andel

Andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Borettslagets vedtekter vil blant annet ha bestemmelser om:

Krav om styrets godkjennelse av ny eier.

Krav om medlemskap i BORI boligbyggelag. Kjøper som ikke er medlem, må melde seg inn.

3.5 Etablering av borettslaget

Kjøper blir andelseier og har rettigheter og plikter i henhold til borettslagsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For borettslaget er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinær generalforsamling, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling fortrinnsvis før overtagelse av andelene for å velge styre i borettslaget. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel burettslagslova § 7-13. Hvis ekstraordinær generalforsamling holdes før overtakelse av andelene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle andelene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte andeler avgir en stemme pr. andel og hvor

utbygger avgir stemme for ev. usolgte andeler. Selger forplikter seg til å deretter avgi sin formelle stemme i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.
For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for borettslagets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

Nærmere beskrivelse:
Borettslaget blir eier av alle boligseksjoner i eiendommen og vedtekter for eierseksjonssameiet følger også vedlagt.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
Byggelån
Det tas forbehold om åpning av byggelån innen 2025-05-01 .
Salg av en bestemt andel boliger
Det tas forbehold om at det innen 2025-05-01 er solgt boliger som utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 2024-05-30 der prosjektets totalverdi er kr .00 .

I tillegg har selger tatt følgende forbehold:
Annen finansiering
Det tas forbehold om at det er gitt tilfredsstillende byggelånsfinansiering fra bank innen 2025-05-01 .
Andre forbehold

Det tas forbehold om at
Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet i Lillestrøm kommune før byggestart; herunder tas det forbehold om at Lillestrøm kommune gir revidert ramme- og igangsettingstillatelse, før boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes.

innen 2025-05-01 .

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

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

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

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

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

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen består av to deler: et kontantvederlag som skal betales til selger, og kjøpers andel av fellesgjeld. I tillegg kommer omkostningene, se 5.2.

Betaling av kontantvederlag er regulert i 5.4. Kjøpers andel av fellesgjeld er regulert i 3.6.

Kjøpesummen utgjør:
Kontantvederlag kr 4 235 000.00.
Andel av fellesgjeld kr 4 235 000.00
Kjøpesum kr 8 470 000.00

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontantvederlag:

Andel av dokumentavgift for borettslagets eiendom	kr	12 000.00
Gebyr ved tinglysning av andel i borettslag	kr	500.00
Gebyr ved tinglysning av pantedokument	kr	500.00
Gebyr for utskrift av pantattest	kr	240.00
Gebyr for registrering av avtale om borett i grunnboken	kr	500.00
Annet:		
Andelskapital	kr	10 000.00
Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse	kr	23 740.00

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

I tillegg til omkostninger betales startkapital til etablering av borettslag på kr .00 til borettslaget sammen med sluttoppgjør.

5.3 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales, se 5.1, overtar kjøperen en andel av fellesgjelden på kr 4 235 000.00
Beløpet er en andel av borettslagets totale fellesgjeld på kr 169 280 000.00
Fellesgjelden er eller vil bli finansiert ved lån i : Valg av bank er pr 28.05.24 ikke tatt.

Lånet løper avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 30 år. Kjøper er kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe. De stipulerte månedlige felleskostnadene vil med dagens rentenivå øke til kr 30 011,- etter den avdragsfrie perioden.
Lånet har flytende rente.

Nominell rente er for tiden 6.05 % p.a
Effektiv rente er for tiden % p.a
Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andelen av fellesgjelden vil kunne øke som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 308 316 for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg H.

Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets drifts- og vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak med videre.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til meglers klientkonto 1450 14 11850 med KID 2602303089.
Kontantvederlaget regnes ikke som betalt av kjøper før kontantvederlaget og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av megler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

Det skal betales 5 % av kjøpesum inkl fellesgjeld i forskudd. Forskudd forfaller når selger har stilt garanti iht §12 i bustadoppføringsloven – megler sender betalingsanmodning. Resterende kjøpesum 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.

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

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

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 dager før avtalt overtagelse. Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.
Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

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

a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,

b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,

c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,

d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

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

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.
Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.
Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

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

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

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

6. Tinglysning

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

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

All tinglysning av dokumenter foretas av megler.

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

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Det er tatt forbehold om åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall boliger, se 4.1. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Selger plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at de overnevnte forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kontantvederlaget fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse.
Garantien skal utgjøre kr 254 100.00 , som tilsvarer 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 423 500.00 , som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

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

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

7.2 Kjøper

Kjøper stiller ikke sikkerhet.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 900 kalenderdager etter at

- forbeholdene er bortfalt, se 4.1 og 4.2,

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtagelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.
Frist til å ha boligen klar for overtagelse forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i slike ferieperioder.

8.2 Varsling ved forsinkelse

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

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

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

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

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

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

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

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

9.2 Selgers rett til mindre endringer

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

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

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

10. Forsikring

I byggeperioden er borettslagets eiendom forsikret av selger.
Selger skal sørge for at borettslagets eiendom er forsikret til 2 uker etter overtakelsen.
Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtakelsen.

11. Forhåndsbefaring

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

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

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

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

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 kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49;

f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.

b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.

c) Eventuell dagmulkt stanser.

d) Selger får krav på sluttoppgjør.

e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

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

a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.

b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

c) Borettslaget er registrert som hjemmelshaver av borettslagets eiendom.

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

12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

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

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

Kjøper er kjent med at arbeid på uteareale eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.
Manglende ferdigstillelse av uteareale eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 50 000.00 av kontantvederlaget på meglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

12.2 Dokumentasjon

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

12.3 Utførelse

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

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.
Nærmere beskrevet:
Det planlegges flere byggetrinn som grenser til denne eiendommen. Kjøper må derfor påregne at det i fremtiden vil bli betydelig byggeaktivitet i nærområdet rundt boligen.

13. Mangler og reklamasjon

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

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

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

14. Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før forbeholdene i 4.1 er bortfalt, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen inkludert merverdiavgift, se 5.1, som utgjør kr 423 500.00

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

15. Tvister

Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker som etter bustadoppføringsloven ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

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

16. Ettårsbefaring

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

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

18. Videresalg av denne kontrakten

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Transport av kontrakt/overdragelse før overtakelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr/transportgebyr til selger på kr 30 000,- inkl. mva. samt gebyr til megler på kr.
20 000,- inkl. mva. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 8 ukene før overtakelse.

19. Tolkingsregler

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

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

20. Særlige bestemmelser

Selger tar følgende forbehold iht. buofl. § 12 (2) 2. punktum:

At 60% av prosjektets verdi er solgt.
Godkjenning og åpning odkjenning av byggelån
Godkjent rammetillatelse og igangsettelsestillatelse

Selgers frist for å løfte disse nevnte forbeholdende er 01.05.2025. Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til Kjøper innen den angitte frist pr e-post eller rekommandert brev.
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 revidert ramme- og igangsettingstillatelse, før boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om at minst 60% av prosjektverdien må være solgt for at prosjektet skal kunne gjennomføres; herunder byggestart igangsettes.

Søknad om igangsettingstillatelse over bakken 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 01.05.25, kan begge parter deretter og 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 stiplete løsninger osv. Møblering og innredning vist på illustrasjoner og plantegninger medfølger kun i den grad dette følger av beskrivelsen eller romskjemaet.

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om at borettslaget vil kunne bli eiere 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 borettslaget/andelseierne påregne å måtte besørge og bekoste forholdsmessige andeler av drift- og vedlikehold av slike fellesarealer i området.

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

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

Selger tar for øvrig forbehold om:
Endringer i dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuelle andre avgifter som faller på kjøper.
Mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen.
Mindre justeringer av bruksarealet (BRA-I).
Panthavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.
Godkjenning og tinglysning av fradelinger og eventuelle seksjoneringer.
Endring av priser på usolgte enheter.

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					☐
Leveransebeskrivelse	B			I prospekt		☐
Tegninger:	C					☐
- fasadetegning				I prospekt		☐
- snittegning						☑
- plantegning				I prospekt		☐
- kjøkkentegning						☑
- romskjema				I prospekt		☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D			I prospekt		☐
Parkeringsavtale	E					☑
Vedtekter	F			I prospekt		☐
Sameiebudsjett	G					☑
Borettslagets budsjett	H			I prospekt		☐
Situasjonsplan	I			I prospekt		☐
Reguleringskart med vedtekter	J			I prospekt		☐
Målebrev	K			I prospekt		☐
Festekontrakt	L					☑
Salgsoppgave	M		2024-05-31	Versjon 2	2024-05-31	☐
Utomhusplan	N			I prospekt		☐
Fakturering splan	O			I prospekt		☐
Annet	Ø					☐

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

22. Underskrifter

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

Standard Norge

Utgave 1:2023

Navn kjøper
Marianne Bergan

Navn kjøper
Kjetil Bergan

Navn selger

Nordmanngaarden AS



SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Hagene, Paal Clemet Wenger	17.08.1973	BANKID	09.07.2024 11:16
Bergan, Marianne Lien	22.08.1968	BANKID	20.07.2024 09:21
Bergan, Kjetil	05.04.1966	BANKID	20.07.2024 09:21

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.
Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 60-0238/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kontraktsposisjon - Lux Tetra - Leilighet D-H0501 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 922 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no