Hølandsveien 76, 1903 GAN

FJELLSRUDÅSEN

9 Kjedede boliger, 106 kvm BRA med 4 soverom,
carport og takterrasse.

PROAKTIV

INNSKUDD FRA
kr 1.995.000,-

BRA:
106 m^2

For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor stadig flere som velger Proaktiv når de skal skal selge sin bolig. Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både for den som selger og den som kjøper.

Nøkkel-informasjon

Adresse: Hølandsveien 74 (76), 1903 Gan

Gnr./Bnr.: 453/73 i Lillestrøm Kommune

Innskudd (kjøpesum) fra: kr 1.995.000,-

Andel fellesgjeld fra: kr 1.995.000,- - 2.075.000,-

Omkostninger: kr 28.132,-

Totalt inkl. omk fra: kr 4.018.132,-
(Innskudd + andel fellesgjeld + omkostninger)

Bra: 106 m^2

Antall soverom: 4

Eierform: Borettslag

Eiendomstype: Enebolig

Byggeår: 2021

Tomt: 3497 m^2, Eiet felles tomt for borettslaget

Felleskostnader pr. mnd fra kr: 7.009,-

Felleskostnader inkl.:
Driftskostander: 3.184,- (renovasjon og avløp, forretningsførsel, vedlikehold, forsikring m.m.)
Tv/Bredbånd: 500,-
Renter lån.

Innhold

2 Nøkkelinformasjon	6 Din megler	8 Nærområdet	14 Prosjektet
18 Standard	34 Leveransebeskrivels	39 Romskjema	41 Situasjonskart
43 Utomhusplan	54 Reguleringsplan	67 Usbl budsjett	70 Kjøpstilbud

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Megler: Petter Andre Aure

MEGLER

Petter Andre Aure
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING

PROAKTIV Eiendomsmegling
Telefon: 63 80 59 90
Aure & Valskaar AS
Org.nummer:980132455

Realiser boligdrømmen

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.
Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er en av de mestselgende meglerne i Proaktiv-kjeden.
Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger, som kjedens vinner 2014, 2017, 2018 og topp 3 2015 og 2016. Alltid med samme grundige tilnærming.

Velkommen til et nytt prosjekt i Gan på fantastiske Fjellsrudåsen. Et nytt boligområde med naturen tett på, og alt du behøver i hverdagen en kort kjøretur unna. Det skal etableres lekeplass på feltet og det er i tillegg avsatt store arealer til felles -og friarealer. Dette blir et meget barnevennlig område med nærhet til Dalen barneskole, barnehage og offentlig kommunikasjon (tog/buss).

9 identiske boliger på 106 kvm BRA med blant annet carport, takterrasse og hage. Familievennlig planløsning over to plan med 4 soverom.

Boligene leveres nøkkelferdige bygd etter byggteknisk forskrift (TEK17). Her vil man kunne flytte rett inn uten å tenke på annet enn sitt eget flyttelass. I tillegg har kjøper 5 års reklamasjonsfrist hvor garantien ivaretar kjøpers interesser i forhold til utbygger.

Ta kontakt for mer informasjon om prosjektet.

Ansvarlig megler: **Petter Andre Aure**

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Lillestrøm - Fet*

Ditt nye nabolag

Kjøp av eiendom er en investering i et nytt liv i nye omgivelser. Man kjøper en drøm og tanke om hvordan livet skal bli når man flytter. Det er så uendelig mye større og livsendrende enn man ofte tenker. Vi bruker derfor en del tid på å forsøke å gi deg og dere en bedre forståelse for stedet og området denne eiendommen ligger i. Gode valg treffes bedre på grundig og godt grunnlag.

BELIGGENHET

Prosjektet skal oppføres på Fjellsrud, nytt byggefelt i barnevennlige omgivelser på Gan i Fet. Det skal etableres lekeplass på feltet og det er i tillegg avsatt store arealer til felles -og friarealer. Feltet grenser til marka og vil således by på svært gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Dette blir et meget barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon (tog/buss), flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

Lillestrøm kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv. Det er flotte bademuligheter ved Tientjernet, Hvalstjern, Heiavann

og Gansvika. Fet IL tilbyr fine fasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall (Fethallen). I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, samt skiskole og karusellrenn for barna. Fet Golfklubb har drivingrange, proshop og kafé m.m.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum med verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker Gan og Coop, Rema og Spar i Fetsund sentrum, som også har et variert servicetilbud og helsetorg. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Lillestrøm Torv en selvskreven møteplass i bykjernen på Lillestrøm. Strømmen storsenter, Lørenskog og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, der nærmeste nåværende holdeplass er Svimek i Fjellsrudlia. En kort tur unna ligger også Fetsund togstasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Fetsund, 15 min til Lillestrøm, 19 min til Strømmen Storsenter, 30 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Området har nærhet til Dalen barneskole og for elever i ungdomstrinnene blir det skolebussordning til Østersund ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som Sørumsand, Rælingen, Lillestrøm og Skedsmo samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus (nå OsloMet) har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm.

Fet IL har et meget godt tilbud til barn og unge i kommunen. Det er tilbud om fotball, innebandy og håndball ifra 5 årsalderen og helt opp til A-lagsnivå. På Hvaltjern skistadion er det tilbud om langrenn og skiskyting for barn og vokse. Fine langrensløyper med bl.a. 5 km lysløype samt mange mil med preparerte løyper innover i de dype skoger. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet

Gansvika badeplass er et populært utfartssted sommerstid med flott sandstrand med baderampe, båtplasser, gjestebrygge, kiosk, restaurant og pub.

BEBYGGELSE

Borettslaget skal bestå av totalt 9 eneboliger i kjede. Boligene går over 2 plan og er fordelt på 3 rekker. Byggene oppføres i tunbebyggelse rundt felles lekeplass.

GNR. 453 / BNR. 73

Nabolaget Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nygårdstoppen Linje 480, 480E	6 min 0.5 km
Svingen stasjon Linje L14, L14x	11 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	43 min

SKOLER

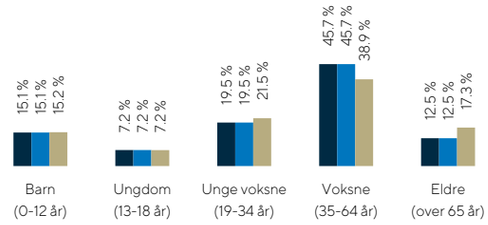
Dalen skole (1-7 kl.) 170 elever, 11 klasser	5 min 2.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.... 370 elever, 13 klasser	10 min 7.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	20 min 16.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	20 min 16.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fjellsrud/Sofsrud/Steinsr...	1 364	578
Fjellsrud	1 364	578
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Førskolebarnehage - Dalen skole (5-...	5 min
Ramstadskogen barnehage (0-6 år) 90 barn, 3 avdelinger	11 min 8 km
Østersund idrettsbarnehage (1-6 år) 150 barn, 8 avdelinger	11 min 8.2 km

DAGLIGVARE

Joker Gan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 1.3 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	12 min 8.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Proa Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

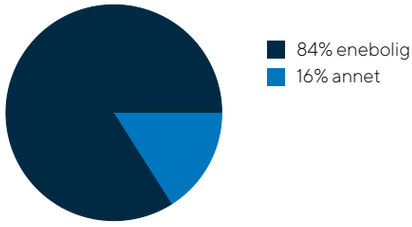
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 79/100

SPORT

Dalen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	24 min 1.9 km
Kringen lek og idrettsplass Ballspill	9 min 6.8 km
Spenst Fetsund	11 min
EVO Lillestrøm	19 min

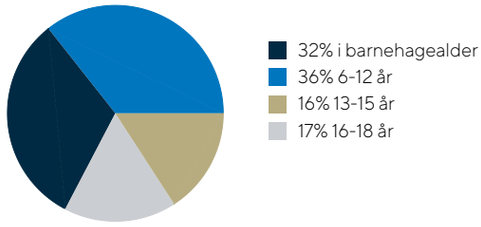
BOLIGMASSE



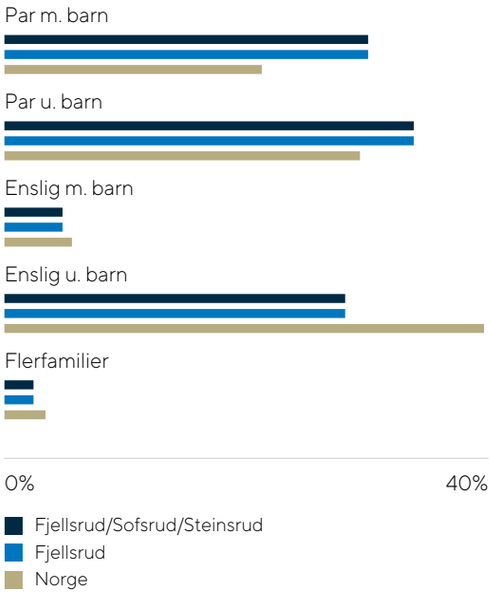
VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	20 min
Boots apotek Fetsund	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



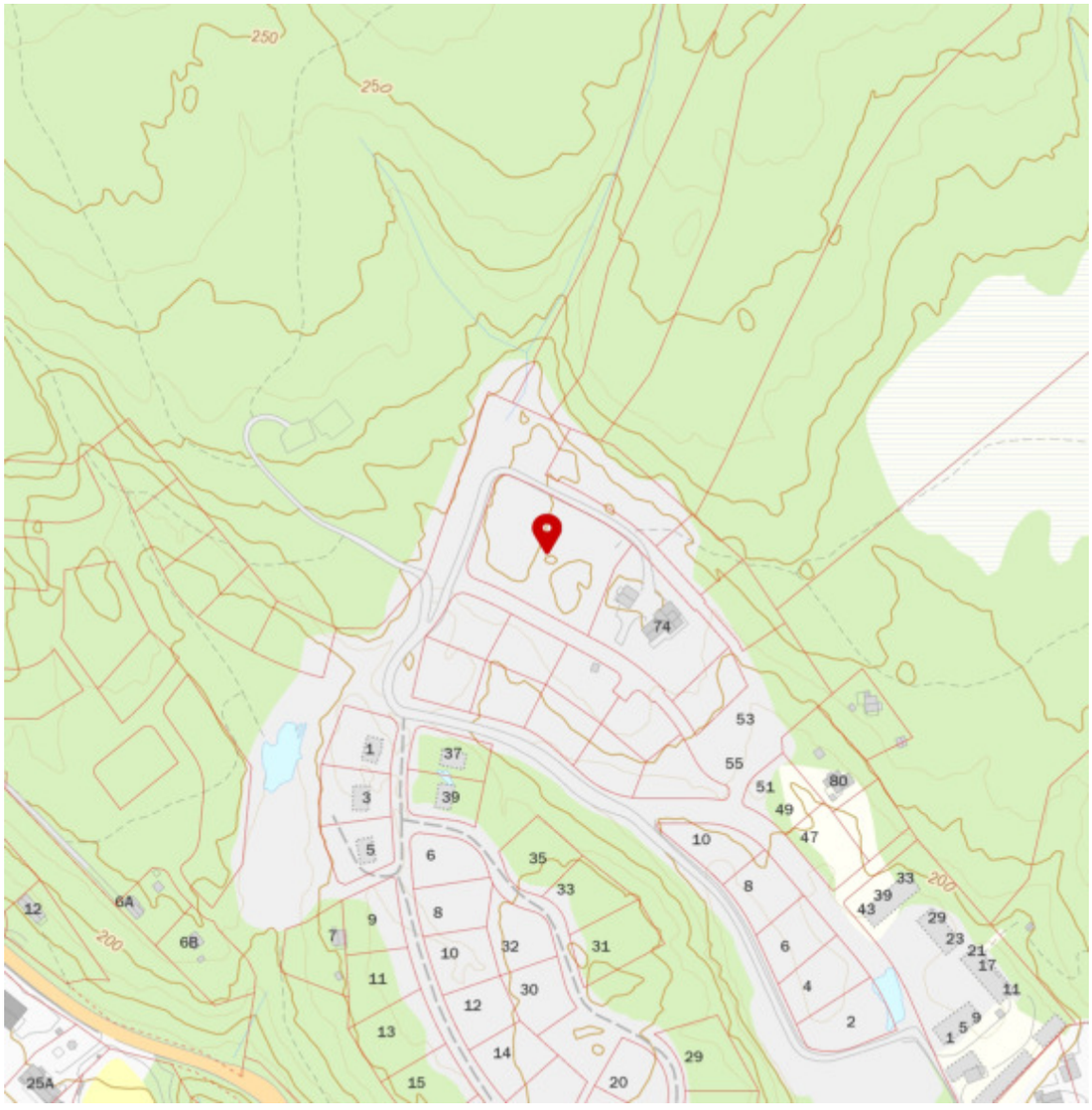
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Proa Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Proa Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Alt du behøver i kort avstand

Fantastiske Øyeren

Nordre Øyeren naturreservat er Nord-Europas største innlandsdelta og er det unikt gruntvanns- og mudderområde. Deltaet huser tusenvis av rastende fugler på vår- og høsttrekket, noen av Norges største gjedder og en frodig skogsnatur som møter deg hvis du ferdes i båt. Øyeren er en perle som bør utfors

Fetsund sentrum

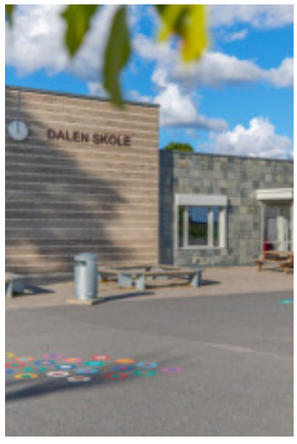
I sentrumskjernen av Fetsund ligger flere dagligvarebutikker som Extra, Rema 1000 og Spar. Her finner du også et variert servicetilbud med blomster, kafé, vinmonopol, apotek og helsetorg. Søndagsåpen Joker-butikk på Løkenåsen.

Eika Fet Arena

Den 2.300 kvadratmeter store hallen inneholder to håndballbaner, i tillegg til 2x750 kvadratmeter sosiale arealer og servicedel. I tillegg er det bygget en klatrehall med en 13 meter høy klatrevegg og buldrevegg. Læringsverkstedet ligger også i samme område.

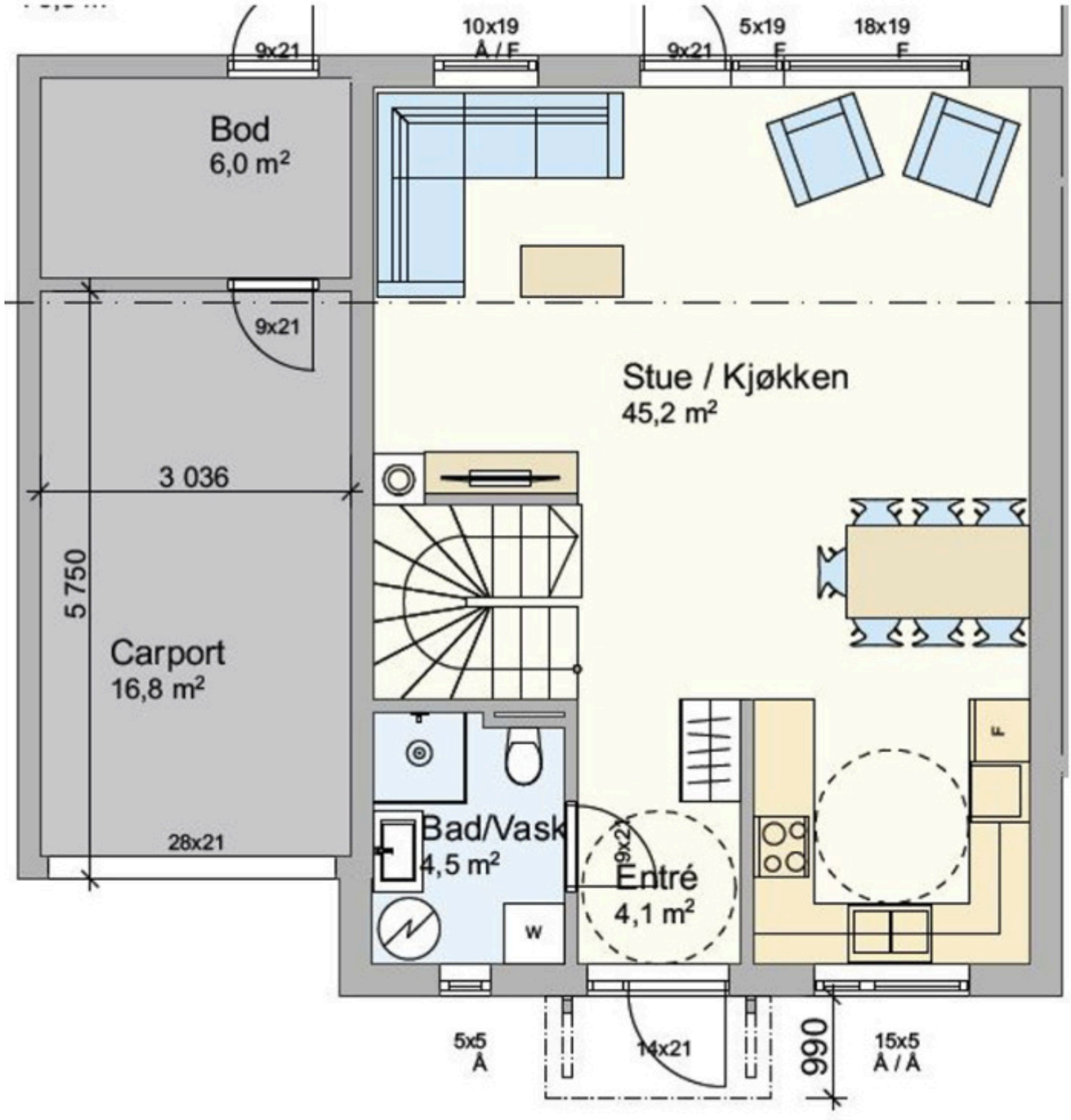
Dalen barneskole

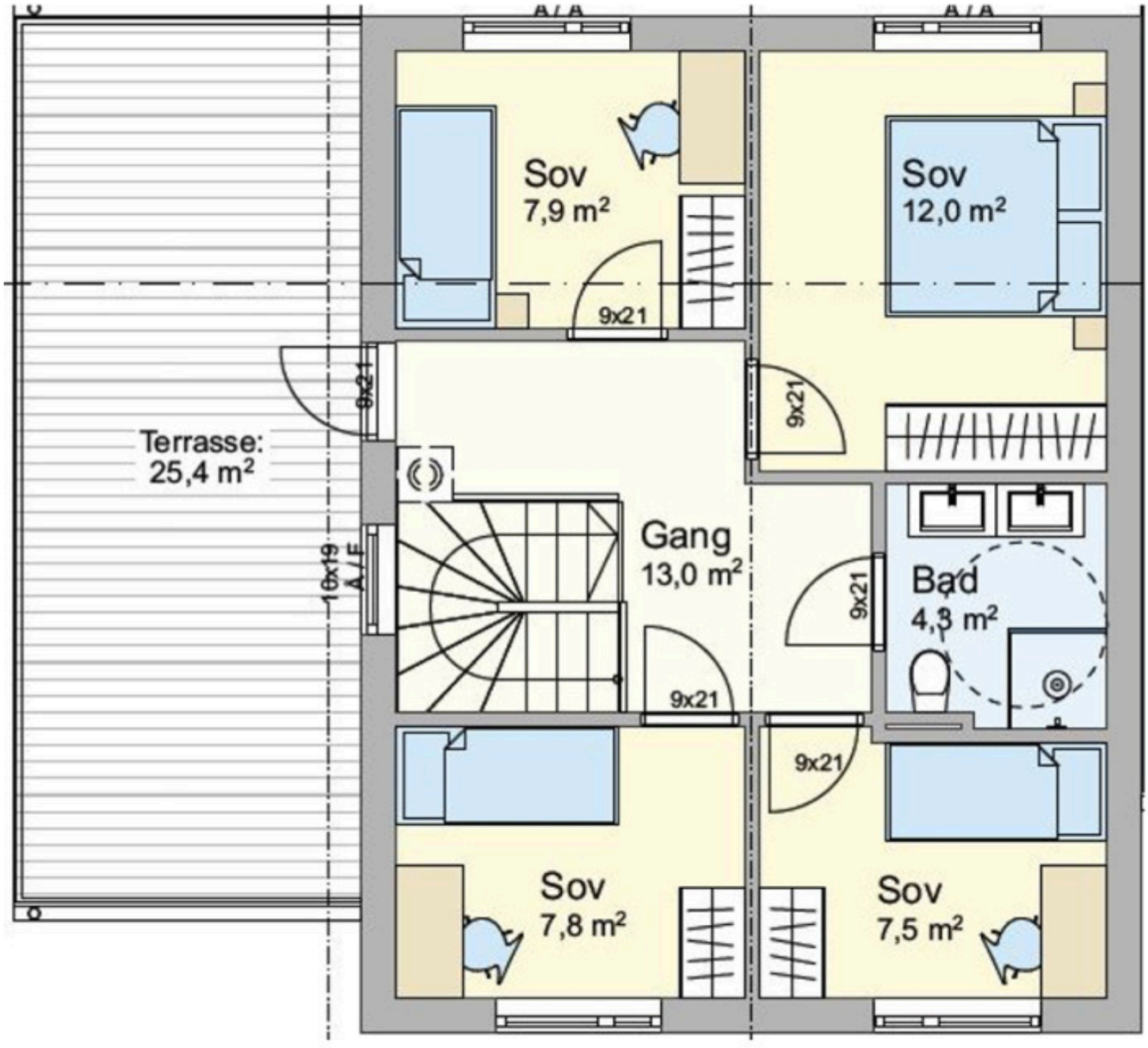
Skolen ligger landlig og idyllisk til ved Øyeren Sør-øst i kommunen. Skolen har store, flotte uteområder med nærhet til naturen.



1
2
3
4
5
6

9
8
7


9x21
10x19
Å / F
9x21
5x19
F
18x19
F
Bod
6,0 m²
9x21
Stue / Kjøkken
45,2 m²
3 036
5 750
Carport
16,8 m²
28x21
Bad/Vask
4,5 m²
W
9x21
Entré
4,1 m²
F
5x5
Å
14x21
990
15x5
Å / Å


Terrasse:
25,4 m²
Sov
7,9 m²
Sov
12,0 m²
Gang
13,0 m²
Bad
4,3 m²
Sov
7,8 m²
Sov
7,5 m²
9x21
9x21
9x21
9x21
9x21
9x21
16x19
A / F
A / A
A / A

Teknisk beskrivelse

Alder og slitasje varierer kraftig fra eiendom til eiendom,
de er bygget på ulik måte og med ulike kvaliteter.
Vi har i det følgende samlet den tekniske informasjonen
for å gjøre det mer oversiktlig for deg som kjøper.

TOMTEN
Eiet tomt på ca 3.497 kvm. Tomten vil eies av borettslaget.

BYGGEMÅTE
Støpt plate på mark for bolig med radonsperre. Det leveres støpt plate til sportsbod, carport leveres med singel.i. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk. Etasjeskiller utføres i trekonstruksjon.

Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger kledd med trepanel utvendig. Utvendig fasade leveres med kledning som er maskinelt beiset før montering på vegg. Det vil medføre at det er synlig spiker og at det enkelte steder mangler beis/overflatebehandling. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Overflatebehandling er utført med ett strøk grunning og ett mellomstrøk med farge. Det gis ikke garanti for varighet av denne.

Se for øvrig vedlagt leveransebeskrivelse fra utbygger/selger.

AREAL
Boligenes arealer fremkommer av tegninger, 106 kvm BRA.

Innehold:
1.etasje: entrè, stue/kjøkken og bad/wc/vaskerom.
2.etasje: gang, bad og 4 soverom. Fra 2 etasje er det utgang til stor balkong på ca.25kvm.
Carport med bod på ca.6 kvm i bakkant.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940.
P-rom: består vanligvis av oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre/vindfang/gang, bad/dusjrom/toalett/vaskerom/badstu og rom for kommunikasjon inkl. trapp, mellom nevnte rom.

BRA: består i tillegg til p-rom vanligvis av boder, tekniske rom og garasje.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger, er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik (5%) fra det oppgitte. Arealet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.

STANDARD
Boligene leveres nøkkelferdige bygd etter byggteknisk forskrift (TEK17). Her vil man kunne flytte rett inn uten å tenke på annet enn sitt eget flyttelass. I tillegg har kjøper 5 års reklamasjonsfrist hvor garantien ivaretar kjøpers interesser i forhold til utbygger.

Hvorfor kjøpe nytt?
?Boligene er i forskriftmessig stand med inntil 5 års

reklamasjonsfrist
?Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger
?Innflytningsklar uten tanke på vedlikeholdskostnader
?Mulighet for å tilpasse noe materiell og fargevalg i boligen

Vedlagt i prospekt følger leveransebeskrivelse som orienterer om standard leveranse. Kjøper har mulighet til å gjøre noen individuelle tilpasninger som blant annet endring av kjøkken, baderomsinnredning, fliser, peisovn, type parkett osv. Endringer kan kun gjøres innenfor TBA Prosjekt AS sine leverandører og endringer kan ikke gå utover tekniske installasjoner.

Standard innvendig behandling gulv:
Alle tørre rom leveres med 3-stavs parkett i lys eik. Annen type parkett kan leveres som tilvalg.
Fliser på alle bad, entré og bad/vask leveres med Vintage Cemento 20x 20 cm. Andre fliser kan leveres som tilvalg.

Vegger:
Veggplater i tørre rom kan leveres i alle standard farger fra valgt produsent. Det kan velges mellom maks 4 forskjellige farger på platene,
begrenset til én farge pr. rom. På bad og bad/vask leveres Cipreste Branco Mate 24x44, det blir tilbudt alternative fliser som tilvalgsmulighet. Garasje/ sportsbod leveres med samme utvendig kledning som på resten av boligen. Carport og sportsbod leveres uisolert.

Himlinger:
Himlinger leveres med ferdigmalt skyggepanel i fargen bomull. Det er ikke medregnet takplater i himlinger i utvendige boder, garasjer eller sportsboder.

Nedforet himlinger:
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedfôrede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Vi gjør oppmerksom på at
innkassinger ikke er vist på prospekttegningene.

Innredning - generelt:
Alle innredninger leveres med standard høyde.

Innredninger:
Kjøkkeninnredning leveres fra Drømmekjøkkenet. Det medfølger innredning for entreprenørs netto innkjøpspris kr 71.222.- inkludert mva. Eventuelle endringer beregnes med grunnlag i denne verdien. Kjøkkenventilator inngår i prisen for innredningen. Det er ikke medregnet
hvitevarer, men disse kan kjøpes som tilvalg. Montering av kjøpers egne hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Baderomsinnredninger leveres fra Drømmekjøkkenet. Det medfølger innredninger for entreprenørs netto innkjøpspris inkl. mva.
Innkjøpspris for de ulike innredningene er som følger:
? Bad/vask 1 etg kr. 8.871.-
? Bad 2 etg kr. 18.731.-

Garderobeskap er ikke medregnet i leveransen. Det presiseres at evt. forslag til øvrige garderober/skap som fremgår av plantegninger kun er ment som illustrasjoner og inkluderes ikke i standard leveranse.

Dører:
Innvendige dører type hvit profilert fra DDF modell QR1 (eller tilsvarende) med hvite karmer og dørvridere i blank eller børstet utførelse. Det gjøres oppmerksom på at dører leveres med spalte (eller flat terskel) for ventilasjon.
Ytterdør leveres fra DDF modell V114 (eller tilsvarende) som hvit med hvit karm. Vrider i børstet stål/krom.
Dør til sportsbod leveres fra DDF modell V1 (eller tilsvarende) som hvit med hvit karm. Vrider i børstet stål/krom.

Sanitær:
Det leveres utstyr i hvit utførelse fra anerkjent leverandør med ett-greps blandebatterier.
Følgende utstyr er medregnet i leveransen:
? Bad/vask 1 etg: Veggehengt dusj med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass med skinner og armatur til innredning. Alt i krom utførelse. Opplegg for vaskemaskin, 200liters varmtvannsbereder Vegghengt hvitt toalett.

Kjøkken: Armatur i krom til innredning og opplegg for oppvaskmaskin

Bad 2 etg: Veggehengt dusj med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass med skinner og armatur til innredning. Alt i krom utførelse.
Vegghengt hvitt toalett.

Frostfri utekran som plasseres utenfor kjøkken.

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400- 2018/ NEK399:2018 forskriften. Det vil bli utarbeidet egen punktplan for hver leilighet.
Elektrisk anlegg leveres i all hovedsak som skjult anlegg. Enkelte steder, som følge av tekniske installasjoner/ konstruksjon, kan åpent anlegg forekomme.

Det leveres:
4 stk downlights i henholdsvis entre, bad/vask og bad.
For øvrige leveres ikke belysning innendørs.
Det leveres 3 stk utelamper:

1 stk. ved inngangsparti
1 stk. ved terrassedør 1. etg.
1 stk ved terrassedør 2. etg.
Det leveres 1 stk. røranlegg for TV- og data til stue. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for tv/radio/telefon.

OPPVARMING

Det leveres termostatstyrte varmekabler i entre, bad/vask i 1. etg. Og på bad 2. etg.
I tillegg leveres det 4 stk termostatstyrte elektriske panelovner til soverom i 2. etg.
Det leveres peisovn, Curve 100 eller tilsvarende i stue tilkoblet stålpipe.

Det vil bli montert balansert ventilasjon med lokalt aggregat. Avtrekk via kanaler over tak, eller i fasaden. Aggregat til ventilasjon plasseres i sportsbod.

ENERGIMERKING

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattetster vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført , og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumenter at at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Frittstående borettslag som vil bestå av 9 stk eneboliger i kjede. Borettslaget stiftes med bistand fra Usbl. Hver bolig som inngår i borettslaget utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkong, carport samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer.
Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 («borettslagsloven»). Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen i sin helhet til andre. Dette fremgår av vedtektene og borettslagsloven. Hver kjøper har rett og plikt til å tilslutte seg borettslaget og innrette seg etter lagets vedtekter og borettslagsloven. Borettslaget er pliktig til å avholde årlige generalforsamlinger hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen til borettslaget forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen. Hver andel har én stemme i generalforsamlingen.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for borettslaget er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og på konstituerende generalforsamling i borettslaget.

UTLEIE
Du kan leie ut boligen for eksempel ved midlertidig behov når borettslagslovens vilkår for å overlate bruken til andre er oppfylt. Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§5-3 til 5-10.

PARKERING

Boligen leveres med enkel carport integrert i huset. Carporten leveres uisolert. Biloppstillingsplass for bil nr. 2.

VEI/VANN/AVLØP

Det vil bli privat anlegg frem til offentlig tilknytning. Adkomst fra offentlig vei, med private veier i feltet. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløpsnett og vann, via private stikkledninger. Tilknytningsavgifter bekostes av selger.

Kjerneinformasjon

Kjøp av bolig skal ikke bare føles riktig, det skal være riktig. Det er viktig å få en ryddig og god oversikt ikke bare over hva man kjøper, men også hvilke rettigheter og plikter man eventuelt går inn i. I det følgende gir vi deg en oversikt over vilkår og rammer for handelen vi mener er i din interesse å ha kunnskap og forståelse om.

FINN.NO: VISNINGSTEKST
Avtal visningstidspunkt:
Proaktiv skal sikre trygge visninger for så vel selger, interessenter og megler. Kontakt derfor megler for å få oppmøtetidspunkt innenfor annonsert visning, eller for å avtale privatvisning. Gi beskjed til megler om du er i risikogruppen eller sitter i karantene, så finner vi gode løsninger.

ORIENTERING
Prosjektet består av 9 stk eneboliger i rekke m/carport og fellesarealer. Bebyggelsen er fordelt på 3 rekker. Utbygger for prosjektet er TBA Prosjekt AS. Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger og fellesarealer.

EIENDOMMENS ADRESSE
Hølandsveien 76, 1903 Gan (brukes som midlertidig adresse).

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

I forbindelse med salgsstart av hvert enkelt salgstrinn vil medlemmer i Usbl ha forkjøpsrett. Som kjøper i borettslaget vil man måtte tegne medlemskap i USBL.

BORETTSLAGET
Fjellsrudåsen 2 Borettslag.
Andelsbeløp: 5.000,-
Andel fellesgjeld: kr.1.995.000,- til 2.075.000,-.
Borettslaget vil totalt ha en langsiktig gjeld på kr. 18.405.000,-.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter samt budsjett som ligger til grunn for beregning av felleskostnader samt fremtidig drift. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling samt endring i rentemarkedet.

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)
Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres pt. 2 ganger i året etter innflytting, med minimum Kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det inngås en sikringsordning. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører, USBL avd. Lillestrøm.

LEVERANDØRAVTALER
Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig eller anses hensiktsmessig for drift av byggene. Utbygger bestiller på vegne av borettslaget leverandør av kabel-tv og internett, som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

Usbl er valgt som forretningsfører for borettslaget.

Med Usbl på laget

Usbl blir forretningsfører for Fjellsrudåsen 2 Borettslag. Med Usbl får du en samarbeidspartner med solid kompetanse, velprøvde rutiner og ikke minst personlig oppfølging fra ansatte i Usbl, som tar ditt sameies behov på alvor.

Usbl har kontorer over hele Østlandet for å kunne være tett på våre kunder, og forvalter nærmere 60 000 boliger fordelt på mer enn 1 600 borettslag og sameier. Vi jobber hver dag for å sikre god drift av våre forvaltede borettslag og sameie, slik at de som sitter i styret får hjelp til å ta gode beslutninger på vegne av de som bor der.

I tillegg til forretningsførsel har vi også bred teknisk og juridisk kompetanse, hvor vi tilbyr både rådgivning, kurs og opplæring innenfor blant annet HMS, vedlikehold og eiendomsrett. Det at vi har samlet all kompetanse under samme tak, gjør at du kan være trygg på at du får bistand til du har behov for gjennom året, både nå og i fremtiden.

FORSIKRING
Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av boretslaget. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

FORMUESVERDI
Formuesverdien er pt. ikke fastsatt.Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

For fritidseiendommer skal formuesverdien maksimalt utgjøre 30 % av markedsverdien. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon

FELLESKOSTNADER
kr. 7.009 -7.142,- pr mnd.
Felleskostnader for borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader samt kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

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.

Driftskostnadene i borettslaget fordeles likt på alle enhetene.
Driftskostnader dekker blant annet:
Kommunale avgifter (kun renovasjon og avløp)
Vann faktureres direkte til hver beboer fra Dalen vannverk.
Strøm i fellesarealer.
Forretningsførerhonorar.
Revisjon.
Vedlikehold.
Snøbrøyting, gressklipping.
Forsikring av bygninger.
Kabel tv og internett.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen

og kostnadsfordelingen som Selger sammen med forretningsfører 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.

KAPITALKOSTNADER/FELLESGJELD
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 50 % fellesgjeld og
50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 35 års løpetid, de første 10 årene er avdragsfrie.

Kapitalkostnadene
vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører (etter 10 år). Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen
og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 23 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Nominell rente er pt. 2% og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke
borettslagets løpende utgifter.

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget vil søke seg inn i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Laget sikres slik mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Foruten fellesutgifter vil normalt de faste løpende kostnadene kunne utgjøre, innboforsikring, strøm etc. Listen er ikke uttømmende.
Vann faktureres direkte til hver beboer fra Dalen vannverk.

ODEL

Det er ikke odel på eiendommen.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/ FORPLIKTELSER

1938/101565-1/8 Bestemmelse om vannrett
03.05.1938
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:16
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/101849-1/8 Bestemmelse om vannledn.
25.05.1938
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:17
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1939/100700-1/8 Bestemmelse om veg
03.03.1939
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1940/100371-1/8 Bestemmelse om veg
13.02.1940
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:19
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1944/101716-1/8 Best. om adkomstrett
27.06.1944
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:21
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1946/100312-1/8 Bestemmelse om veg
06.02.1946
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:35
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1947/100722-1/8 Bestemmelse om veg
01.03.1947
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:28
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:29
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/103545-1/8 Best. om vann/kloakkledn.
10.07.1951
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:33
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1953/101614-1/8 Bestemmelse om veg
16.06.1953
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:37
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/100134-1/8 Bestemmelse om veg
14.01.1954
rettighetshaver:Knr:0227 Gnr:55 Bnr:38
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/100134-2/8 Bestemmelse om gjerde
14.01.1954
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/100725-1/8 Erklæring/avtale
23.03.1954
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/100780-1/8 Bestemmelse om vannrett
31.03.1954
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:454 Bnr:2
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:454 Bnr:18
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/101225-1/8 Bestemmelse om veg
19.04.1960
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:44
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/100893-1/8 Bestemmelse om veg
14.03.1961
rettighetshaver:Knr:0227 Gnr:55 Bnr:47
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/100893-2/8 Bestemmelse om veg
14.03.1961
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/102146-2/8 Erklæring/avtale
23.06.1961
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:48
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/102703-1/8 Best. om adkomstrett
21.08.1962
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/103452-1/8 Elektriske kraftlinjer
13.10.1962
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/103744-1/8 Best. om adkomstrett
16.10.1963
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:52
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/101071-1/8 Bestemmelse om veg
18.03.1966
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:53
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/101733-1/8 Bestemmelse om veg
17.04.1972
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:59
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/101991-1/8 Bestemmelse om veg
28.04.1972
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:60
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/100138-1/8 Fredningsvedtak
13.01.1976
Bestemmelse om naturreservat
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1993/8235-1/8 ** Diverse påtegning
19.07.1993
Endring i Kap.IV,pkt.4

1976/101947-1/8 Erklæring/avtale
06.04.1976

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1979/101449-1/8 Skjønn
06.03.1979
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1984/101652-1/8 Erklæring/avtale
12.03.1984
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/102558-1/8 Erklæring/avtale
09.04.1986
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/109258-1/8 Erklæring/avtale
10.11.1986
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/104112-1/8 Best. om vann/kloakkledn.
06.03.1987
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:20
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/106291-1/8 Erklæring/avtale
21.08.1987
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/111703-1/8 Fredningsvedtak
30.12.1988
Bestemmelse om naturreservat
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1990/104003-1/8 Erklæring/avtale
07.05.1990
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:454 Bnr:8
Rett til å anlegge og ha liggende privat vann- og avløpsledn. over d.e. m.m. Kan ikke avlyses uten Fet ingeniørvesens samtykke.
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1990/5475-1/8 Erklæring/avtale
08.06.1990
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:17
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:39
Rett til å ha liggende private avløpsledn. over d.e.
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1991/3409-1/8 Erklæring/avtale
14.03.1991
Målebrev over off.vei gnr. 205, bnr. 1 i GAB
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/4021-1/8 Erklæring/avtale
19.03.1992
rettighetshaver:Knr:0227 Gnr:55 Bnr:47
Bestemmelse om rett til å anlegge og ha liggende privat
vann- og avløpsledn. på d.e. m.m.
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/14367-1/8 Elektriske kraftlinjer
26.11.1992
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/9357-1/8 Bestemmelse om veg
26.06.1997
rettighetshaver:Knr:0227 Gnr:55 Bnr:73
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:72
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/9720-1/8 Bestemmelse om veg
02.07.1997
rettighetshaver:Knr:0227 Gnr:55 Bnr:73
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:72
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/11753-1/8 Best. om vann/kloakkledn.
06.08.1997
rettighetshaver:Knr:0227 Gnr:55 Bnr:73
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:72
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold,
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

2001/20505-1/8 Best. om adkomstrett
22.11.2001
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:1

rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:71
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

2001/20505-2/8 Bestemmelse om veg
22.11.2001
Best om vedlikehold
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

2002/5033-1/8 Best. om vann/kloakkledn.
22.03.2002
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/914574-1/200 Bestemmelse om veg
22.11.2010
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:455 Bnr:55
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/687816-1/200 Erklæring/avtale
24.08.2012
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter og plikter vet oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/499689-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
03.05.2019 21:00
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmele om byggeforbud og beplantning
Overført fra: 3030-453/10
Gjelder denne registerenheten med flere

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Området omfattes av reguleringsplan som følger vedlagt i prospektet.
Reguleringsformål er: bolig.
Det vil bli bygget 2 lavblokker på oversiden av prosjektet, disse er tegnet inn på situasjonskartet. For mere info rundt dette, ta kontakt med megler.

PRISANTYDNING INKLUDERT

OMKOSTNINGER

Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel ellesgjeld. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:
- Tinglysing av hjemmel til andel Kr. 480,-
- Tinglysing av pant i andel inkl pantattest (pr.pant) Kr. 652,-
- Andelskapital til borettslaget Kr. 2.000,-
- Andel av av dokumentavgift, kr. 25.000,-.

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunale eller statlige vedtak. Se også vedlagte prisliste for oversikt over pris for den enkelte bolig.

INNSKUDD
Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger

OMKOSTNINGER

Se spesifisering av omkostninger over.

BETALINGSBETINGELSER

Når selger frafaller sine forbehold og varsler at prosjektet igangsettes, forfaller kr. 250.000,- av kjøpesummen. For kjøpsavtaler som inngås etter at det er vedtatt igangsetting, skal det betales inn kr. 250.000,- ved kontraktsinngåelse. Resten av kjøpesummen, omkostninger forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. Megler besitter kjøpers delbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller bankgaranti i henhold til bustadoppføringsloves §47. Renter på delinnbetalinger tilfaller kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.
Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54.
Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte

paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

TILLEGGSARBEIDER

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/ selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille fordkuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

RENTER/GARANTI

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.
Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.
Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

VIDERESALG

Kjøper kan søke om å få transportere sinerettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 2 måneder før overtagelse. Transporten krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 25.000,- og betales av opprinnelig kjøper.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OVERTAGELSE

Det beregnes en byggtid på ca. 8-12 mnd. fra byggestart, det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat. Som byggestart regnes når såle til grunn er ferdig støpt.

Overtakelsesmnd skal varsles kjøper ca 3 mnd før. Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fotsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske innstallasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepåterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Boligen leveres rengjort i form av såkalt" byggvask". Kjøper må påregne nødvendig finrengjøring. Boligen leveres uten utvendig rengjøring.
Tomten leveres ryddet.

GENERELT/FORBEHOLD

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Forbehold om tilfredstillende forhåndssalg, estimert til 50% solgte enheter og rammetillatelse / igangsettingstillatelse.

Dersom byggestart ikke er vedtatt innen 1. oktober 2021 kan kjøper velge å terminere kjøpekontrakten uten økonomiske konsekvenser.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak 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.

FINANSIERING

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 55.000,- inkl. mva. pr. solgte hus.

I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

TINGLYSING AV HJEMMEL

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

SALGSOPPGAVE

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

LEVERANSEBESKRIVELSE
FJELLSRUD FELT B-2
ENEBOLIGER I REKKE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, annonser, nettsider, opplysninger som er gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av boligen.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke samsvarer med leveranse. Dette gjelder møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer som fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting osv.

Videre kan vindusplassering i den enkelte enhet avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelige kjøkkentegninger vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det skje en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Konstruksjon:

Støpt plate på mark for bolig med radonsperre. Det leveres støpt plate til sportsbod, carport leveres med singel.

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk. Etasjeskiller utføres i trekonstruksjon.

Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger kledd med trepanel utvendig. Utvendig fasade leveres med kledning som er maskinelt beiset før montering på vegg. Det vil medføre at det er synlig spiker og at det enkelte steder mangler beis/overflatebehandling. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Overflatebehandling er utført med ett strøk grunning og ett mellomstrøk med farge. Det gis ikke garanti for varighet av denne behandlingen, men behov for ny påføring er mellom ett til tre år.

Takverk tekkes med sort takstein. Terrasse over carport og sportsbod er tekket med papp og har opplektet gulv i trykkimpregnert trevirke. Rekkverk leveres treverk.

Vindusbeslag leveres i farge hvit. Takrenner og nedløp leveres i farge sort.

Innvendige vegger består av stenderverk i tre, isolert og kledd med smartpanel struktur plater.

Isolasjon leveres i henhold til TEK17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

Standard innvendig behandling gulv:

Alle tørre rom leveres med 3-stavs parkett i lys eik. Annen type parkett kan leveres som tilvalg.

Fliser på alle bad, entré og bad/vask leveres med Vintage Cemento 20x 20 cm. Andre fliser kan leveres som tilvalg.

Vegger:

Veggplater i tørre rom kan leveres i alle standard farger fra valgt produsent. Det kan velges mellom maks 4 forskjellige farger på platene, begrenset til én farge pr. rom. På bad og bad/vask leveres Cipreste Branco Mate 24x44, det blir tilbudt alternative fliser som tilvalgsmulighet. Garasje/sportsbod leveres med samme utvendig kledning som på resten av boligen. Carport og sportsbod leveres uisolert.

Himlinger:

Himlinger leveres med ferdigmalt skyggepanel i fargen bomull. Det er ikke medregnet takplater i himlinger i utvendige boder, garasjer eller sportsboder.

Nedforet himlinger:

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedfôrede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Vi gjør oppmerksom på at innkassinger ikke er vist på prospekttegningene.

Innredning – generelt:

Alle innredninger leveres med standard høyde.

Innredninger:

Kjøkkeninnredning leveres fra Drømmekjøkkenet. Det medfølger innredning for entreprenørs netto innkjøpspris kr 71.222.- inkludert mva. Eventuelle endringer beregnes med grunnlag i denne verdien.
Kjøkkenventilator inngår i prisen for innredningen. Det er ikke medregnet hvitevarer, men disse kan kjøpes som tilvalg. Montering av kjøpers egne hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Baderomsinnredninger leveres fra Drømmekjøkkenet. Det medfølger innredninger for entreprenørs netto innkjøpspris inkl. mva.

Innkjøpspris for de ulike innredningene er som følger:

- Bad/vask 1 etg kr. 10.158.-
- Bad 2 etg kr. 18.731.-

Garderobeskap er ikke medregnet i leveransen. Det presiseres at evt. forslag til øvrige garderober/skap som fremgår av plantegninger kun er ment som illustrasjoner og inkluderes ikke i standard leveranse.

Dører:

Innvendige dører type hvit profilert fra DDF modell QR1 (eller tilsvarende) med hvite karmer og dørvridere i blank eller børstet utførelse. Det gjøres oppmerksom på at dører leveres med spalte (eller flat terskel) for ventilasjon.

Ytterdør leveres fra DDF modell V114 (eller tilsvarende) som hvit med hvit karm. Vrider i børstet stål/krom.
Dør til sportsbod leveres fra DDF modell V1 (eller tilsvarende) som hvit med hvit karm. Vrider i børstet stål/krom.

Sanitær:

Det leveres utstyr i hvit utførelse fra anerkjent leverandør med ett-greps blandebatterier.
Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

- Bad/vask 1 etg: Veggehengt dusj med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass og armatur til innredning. Alt i krom utførelse. Opplegg for vaskemaskin, 200 liters varmtvannsbereder. Vegghengt hvitt toalett.
- Kjøkken: Armatur i krom til innredning og opplegg for oppvaskmaskin
- Bad 2 etg: Veggehengt dusj med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass og armatur til innredning. Alt i krom utførelse. Vegghengt hvitt toalett.
- Frostfri utekran som plasseres utenfor kjøkken.

Vinduer/vindusdører:

Vinduer leveres iht. varmetapsberegning for tiltaket. Karmer leveres hvitmalte inn og utside fra fabrikk uten etterbehandling etter montering.

Listverk og utforinger:

Det leveres listverk og utforinger i glatt utførelse. Alt listverk er hvitmalt fra fabrikk. Det må påregnes synlige spiker og gjæringer.

Det inngår ikke etterbehandling av listverk etter montering.
Det kan forekomme noen glipper mellom listverk og vegg.

Innvendige trapp:

Innvendig trapp leveres åpen med hvitmalte vanger og stolper, spiler i tre. Trinn og stusstrinn i lakkert eik.

Det er ikke medregnet etterbehandling etter montering.

Innervegger:

Delevegger leveres som isolerte lettvegger.

Diverse utstyr:

Brannslukningsutstyr leveres til forskrifter. Boligen leveres med brannslukningsapparat, 6 kg pulverapparat, og en røykvarsler i hver etasje.

Ventilasjon:

Det vil bli montert balansert ventilasjon med lokalt aggregat. Avtrekk via kanaler over tak eller i fasaden. Aggregat til ventilasjon plasseres i sportsbod eller annet egnet sted.

Elektrisk:

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400-2018/NEK399:2018 forskriften. Det vil bli utarbeidet egen punktplan for hver leilighet. Elektrisk anlegg leveres i all hovedsak som skjult anlegg. Enkelte steder, som følge av tekniske installasjoner/konstruksjon, kan åpent anlegg forekomme.
Det leveres:

- 4 stk downlights i henholdsvis entre, bad/vask og bad.

For øvrige leveres ikke belysning innendørs.
Det leveres 3 stk utelamper:

- 1 stk. ved inngangsparti
- 1 stk. ved terrassedør 1. etg.
- 1 stk ved terrassedør 2. etg.

Det leveres 1 stk. røranlegg for TV- og data til stue. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for tv/radio/telefon.

Oppvarming:

Det leveres termostatstyrte varmekabler i entre, bad/vask i 1. etg. Og på bad 2. etg. I tillegg leveres det 4 stk termostatstyrte elektriske panelovner til soverom i 2. etg.

Det leveres peisovn, Curve 100 eller tilsvarende i stue tilkoblet stålpipe.

Tegninger av tekniske anlegg:

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

Parkering:

Boligen leveres med enkel carport integrert i huset. Carporten leveres uisolert.

Utomhusarbeider:

Nødvendige grave og oppfyllingsarbeider for plate på mark og grøfter for ledningsnett, vann og avløpsanlegg.
Adkomstarealer og biloppstillingsplasser leveres ferdig opparbeidet med topplag av singel.
Utomhusarealer/grøntareal leveres grovplanert med stedlige masser, det må påregnes at sameiet og den enkelte kjøper sørger for ferdigstillelse av utearealene etter overtagelse.
Det er ikke medregnet støttemurer eller andre utomhus anlegg som ikke er vist på tegning eller beskrevet i herværende leveranse.

Generelt:

Boligen leveres i henhold til vedlagte plan og fasadetegninger, samt herværende beskrivelse. Møbler, utstyr og lignende som er inntegnet på tegningen, men ikke nevnt i beskrivelsen, inngår ikke i leveransen.
Repos foran inngangsdør i trykkimpregnert trevirke eller ubehandlet betong er medtatt i leveransen, dersom det er påkrevd i forhold til høyde mot terreng.
Utvendig terrasse på bakkeplan inngår ikke i leveransen.
Postkasse, husnummerskilt, søppelkasse og lignende inngår ikke i leveransen.
Huset prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift TEK17.

Tilvalgsmuligheter:

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer/og eller tilvalg i.h.t. bustadsoppføringslova. Selger vil gjøre prising av dette. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 25%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko. Ved eventuelle ønsker om endring av innvendig planløsning (flytting av vegg, ekstra vegg, endre slagretning på dører osv.) vil det tilkomme en kostnad på 5000.- for tegningsendring. Den faktiske kostnaden på endringen vil komme i tillegg til denne kostnaden. Det er ikke mulighet for å gjøre endringer som påvirker fasaden på bygget annet enn evnt levering av garasjeport.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan blir overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør.

Innflytting/overtagelse:

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper 3 mnd. før overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelse vil bli varslet senest 6 uker for overlevering. Kjøper vil ved overtagelse få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

Boligen leveres rengjort i form av såkalt" byggvask". Kjøper må påregne nødvendig finrengjøring.

Boligen leveres uten utvendig rengjøring. Tomten leveres ryddet.

Forbehold:

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten av den generelle standarden forringes.

Skedsmokorset 09.04.2021

ROMSKJEMA

Navn:
Adresse:
Byggeplass: Fjellsrud felt B-2
Etasje 1.etg

Rom	Gulv	*type*	Vegg	*type - fargekode*	Himling	Innerdør
Garasje	Singel		Panel	Tilsvarende som kledning på bolig	Åpen himling	
Sportsbod	Betong	Ubehandlet	Panel	Tilsvarende som kledning på bolig	Åpen himling	
Entre	Flis	Vintage Cemento 20x 20 cm	Panelplater	MDF skyggepanel	Hvitmalt skyggepanel	
Bad/vask	Flis	Vintage Cemento 20x 20 cm	Fliser	Cipreste Branco Mate 24x44	Hvitmalt skyggepanel	QR1
Stue/kjøkken	Parkett	3-stavs lys eik	Panelplater	MDF skyggepanel	Hvitmalt skyggepanel	

Listverk: Det leveres listverk i glatt utførelse. Alt listverk er hvitmalt fra fabrikk.
Ingen etterbehandling etter montering, det vil være synlige spiker og gjæringer.
Dørhåndtak: Standard, krom utførelse
Dørkarmer: Hvitmalt fra fabrikk uten etterbehandling etter montering.
Fliser: Fliser ut over standard tas direkte med leverandør
Generelt: Se øvrig leveransebeskrivelse vedlagt kontrakt

Dato, signatur kunde

Dato, signatur entreprenør

ROMSKJEMA

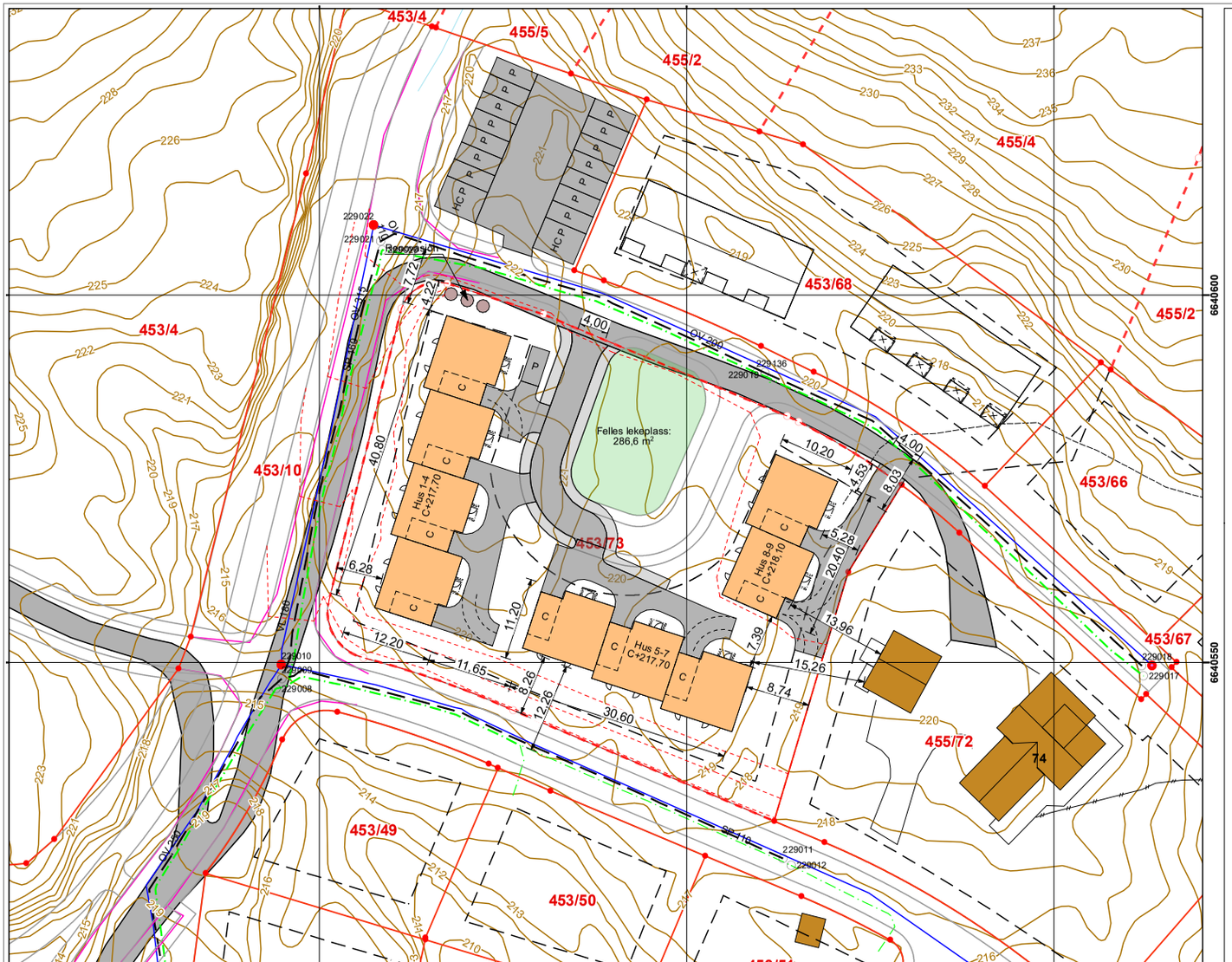
Navn:
Adresse:
Byggeplass: Fjellsrud felt B-2
Etasje 2. etg.

Rom	Gulv	*type*	Vegg	*type - fargekode*	Himling	Innerdør
Gang	Parkett	3-stavs lys eik	Panelplater	MDF skyggepanel	Hvitmalt skyggepanel	
Sov 6,8 m2	Parkett	3-stavs lys eik	Panelplater	MDF skyggepanel	Hvitmalt skyggepanel	QR1
Sov 11,6 m2	Parkett	3-stavs lys eik	Panelplater	MDF skyggepanel	Hvitmalt skyggepanel	QR1
Sov 7,5 m2	Parkett	3-stavs lys eik	Panelplater	MDF skyggepanel	Hvitmalt skyggepanel	QR1
Sov 7,8 m2	Parkett	3-stavs lys eik	Panelplater	MDF skyggepanel	Hvitmalt skyggepanel	QR1
Bad	Fliser	Vintage Cemento 20x 20 cm	Fliser	Cipreste Branco Mate 24x44	Hvitmalt skyggepanel	QR1

Listverk: Det leveres listverk i glatt utførelse. Alt listverk er hvitmalt fra fabrikk.
Ingen etterbehandling etter montering, det vil være synlige spiker og gjæringer.
Dørhåndtak: Standard, krom utførelse
Dørkarmer: Hvitmalt fra fabrikk uten etterbehandling etter montering.
Fliser: Fliser ut over standard tas direkte med leverandør
Generelt: Se øvrig leveransebeskrivelse vedlagt kontrakt

Dato, signatur kunde

Dato, signatur entreprenør



Lillestrøm kommune

Situasjonskart, liggende A3

Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.

Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.

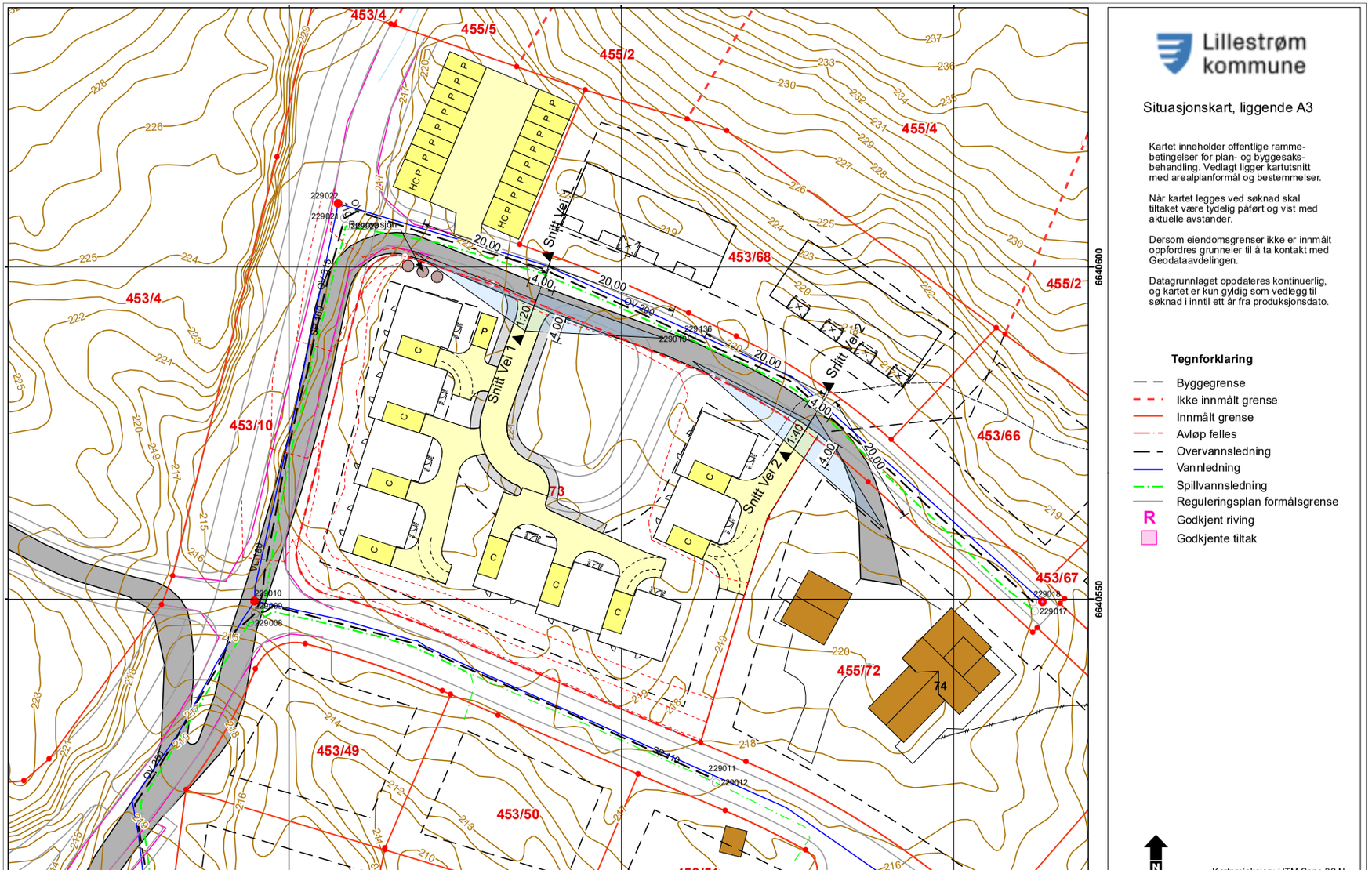
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.

Tegnforklaring

- Byggegrense
- Ikke innmålt grense
- Innmålt grense
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Reguleringsplan formålsgrense
- R Godkjent riving
- Godkjente tiltak

Koordinatsystem: UTM Sone 32 N

Prosjekt: **9 Eneboliger i rekke** Fjellsrud B2-1 Gnr/Bnr 453/73, Lillestrøm kommune	Tegning: A10-01 Situasjonskart	Prosjekterende: Norsk Bygningsrådgivning AS	Fase: Byggemelding	Målestokk i A3: 1:500	Vedleggsnr: D-01	Prosjekterende: Norsk Bygningsrådgivning AS, Teiefjellet 10, 2022 Gjerdrum, Tlf: 41453550, www.norskbygning.no
		Tiltakshaver: TBA Prosjekt AS	Dato: 25.03.2021	Rev / Beskrivelse / Dato		



Lillestrøm kommune

Situasjonskart, liggende A3

Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.

Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.

Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.

Tegnforklaring

- Byggegrense
- Ikke innmålt grense
- Innmålt grense
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Reguleringsplan formålsgrense
- R Godkjent riving
- Godkjente tiltak

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N

Prosjekt:
9 Eneboliger i rekke
Fjellsrud B2-1 Gnr/Bnr 453/73,
Lillestrøm kommune

Tegning:
A10-02
Avkjøringsplan

Prosjekterende:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Fase:
Byggemelding

Dato:
25.03.2021

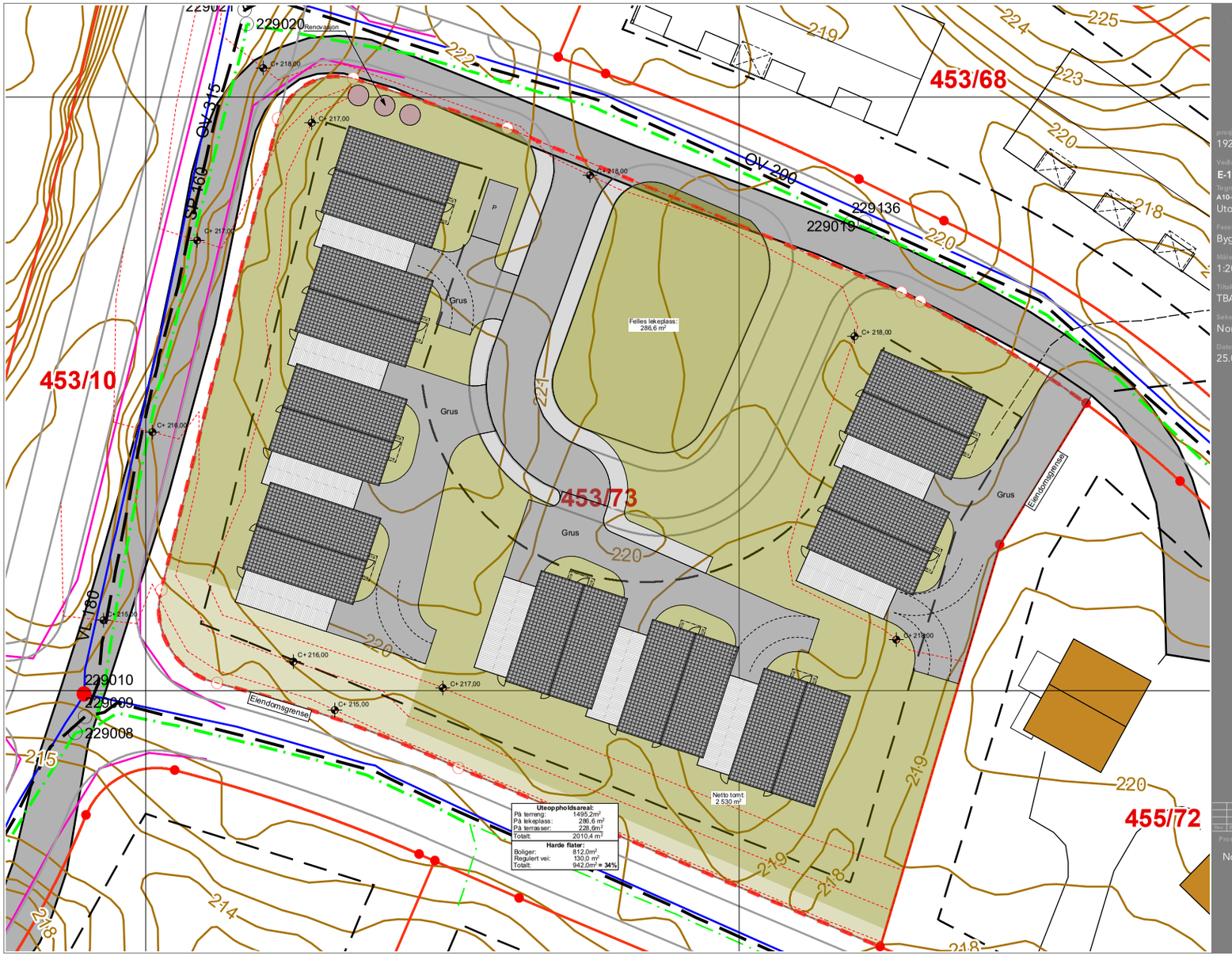
Målestokk i A3:
1:500

Vedleggsnr:
D-02

Rev	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:
Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

NORSK BYGNINGS-RÅDGIVNING



9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-15

Tegning:
A10-03
Utomhusplan

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:200

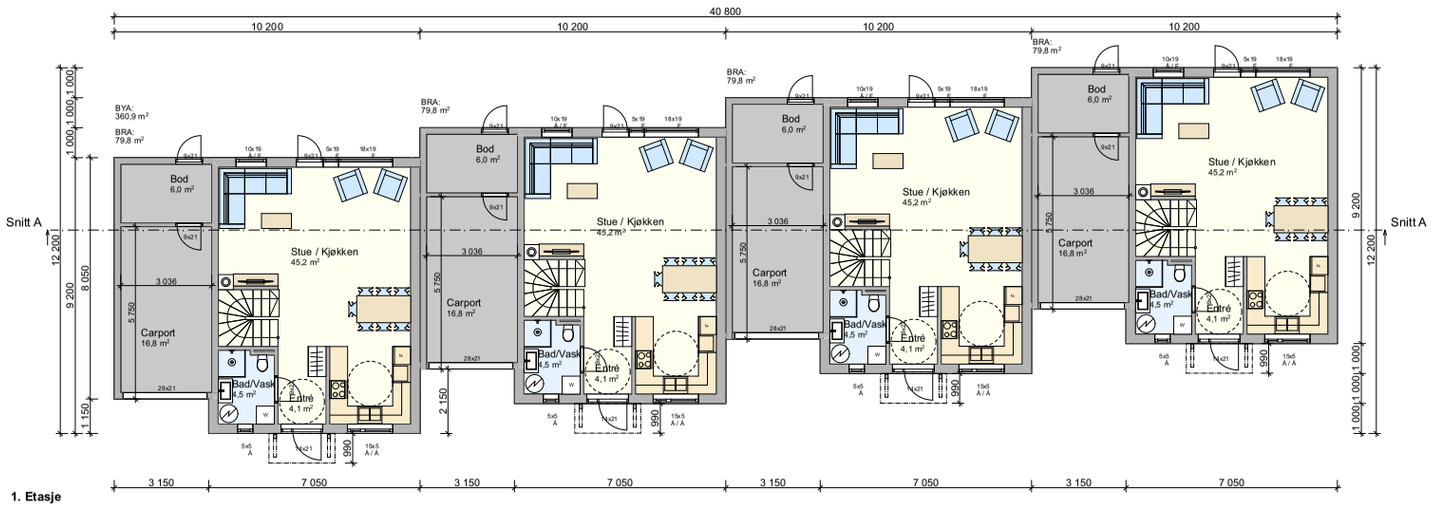
Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

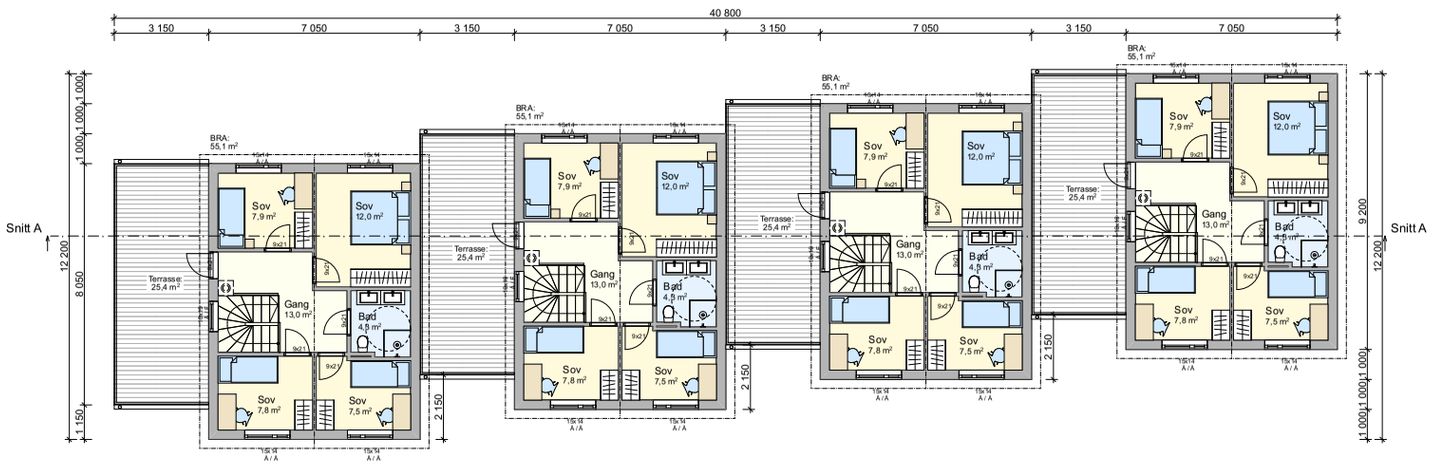
Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
25.03.2021

Ant	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:
Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no





9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1

453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-01

Tegning:
A20-01
Planer Hus 1-4

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

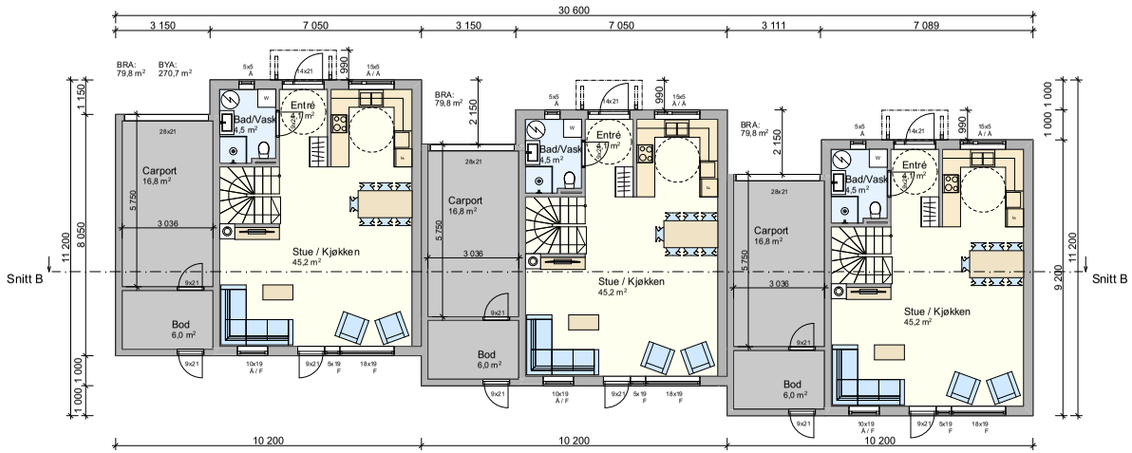
Selver:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
25.03.2021

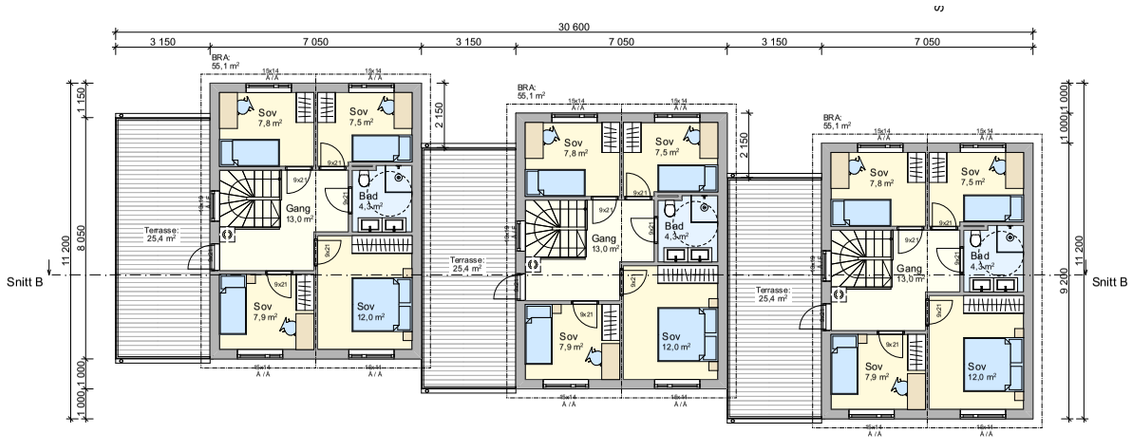
Art	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no



1. Etasje



2. Etasje

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-02

Tegning:
A20-02
Planer Hus 5-7

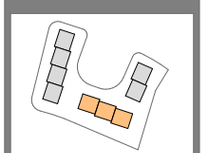
Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

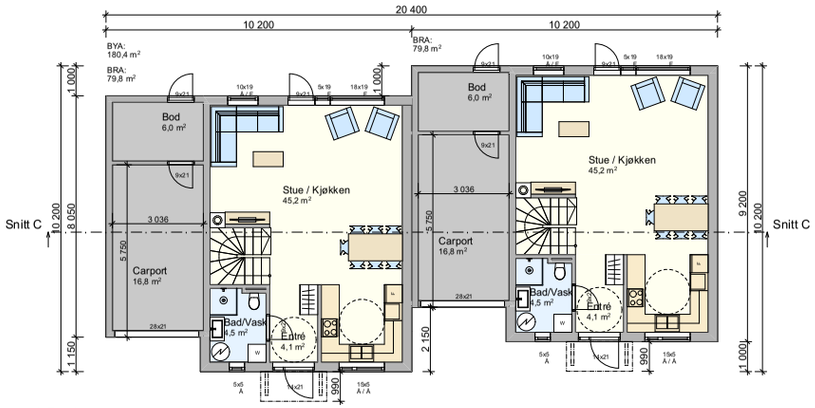
Dato:
25.03.2021



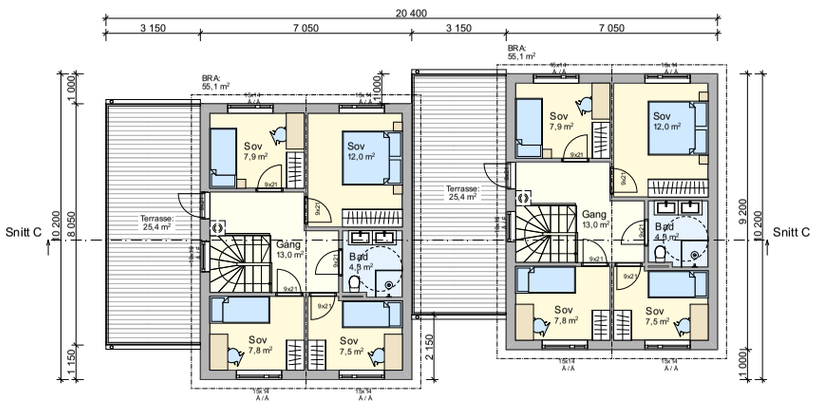
Art	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no



1. Etasje



2. Etasje

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-03

Tegning:
A20-03
Planer Hus 8-9

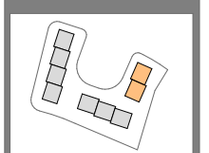
Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
25.03.2021



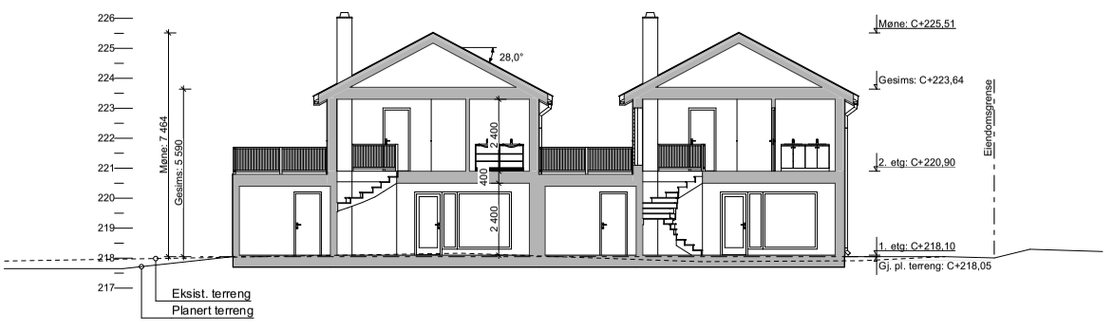
Art	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

Snitt A

Snitt B



Snitt C

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1

453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-04

Tegning:
A30-01
Snitt A, B og C Hus 1-9

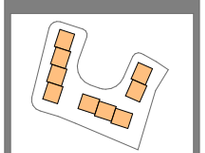
Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

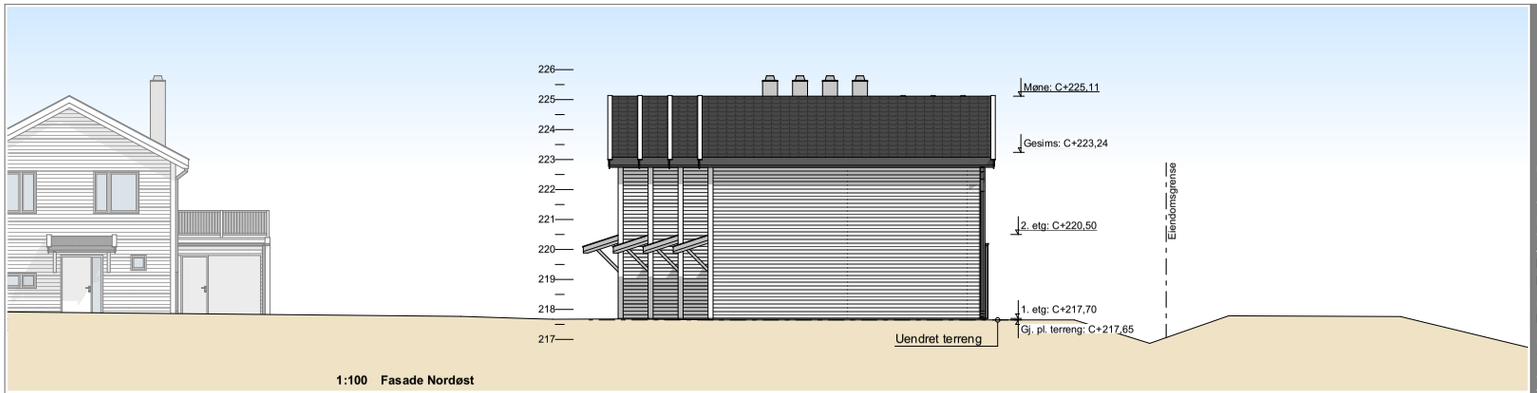
Dato:
25.03.2021



Art	Beskrivelse	Dato

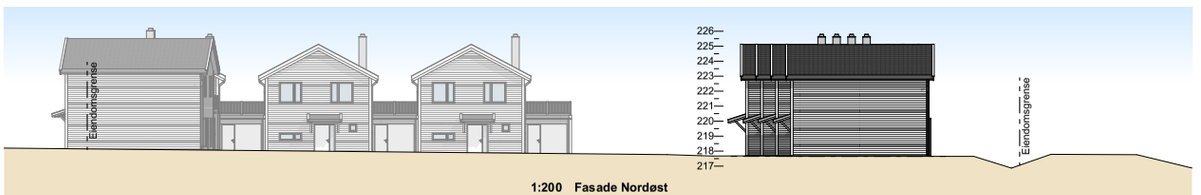
Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

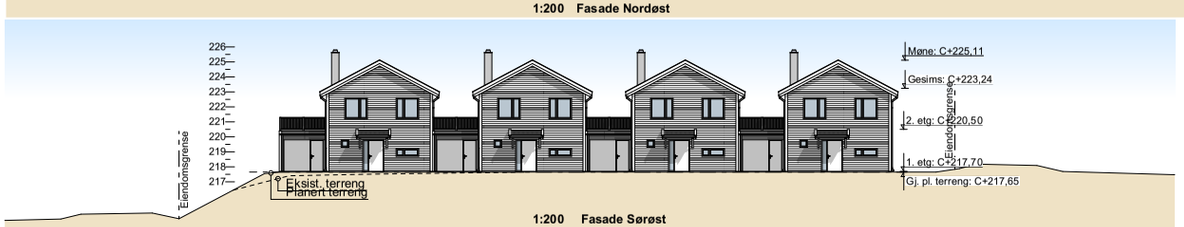


1:100 Fasade Nordøst

1:100 Fasade Sørøst



1:200 Fasade Nordøst



1:200 Fasade Sørøst

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-07

Tegning:
A40-02
Fasade Nordøst og Sørøst
Hus 1-4

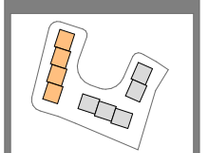
Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100, 1:200

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
25.03.2021

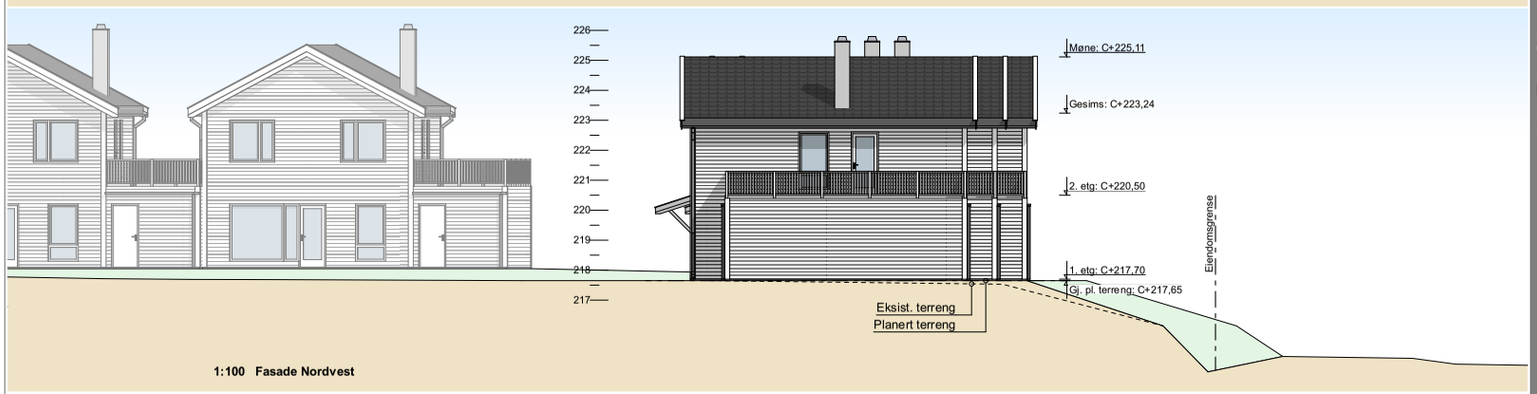


Ver	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

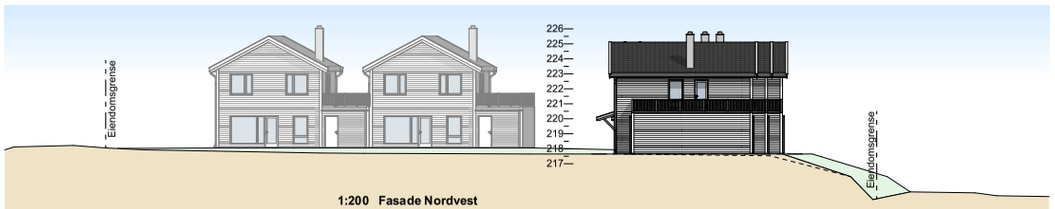
Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

1:100 Fasade Sørvest



1:100 Fasade Nordvest

1:200 Fasade Sørvest



1:200 Fasade Nordvest

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-08

Tegning:
A40-03
Fasade Sørvest og Nordvest
Hus 5-7

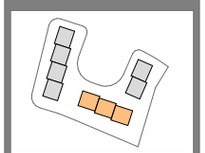
Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100, 1:200

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

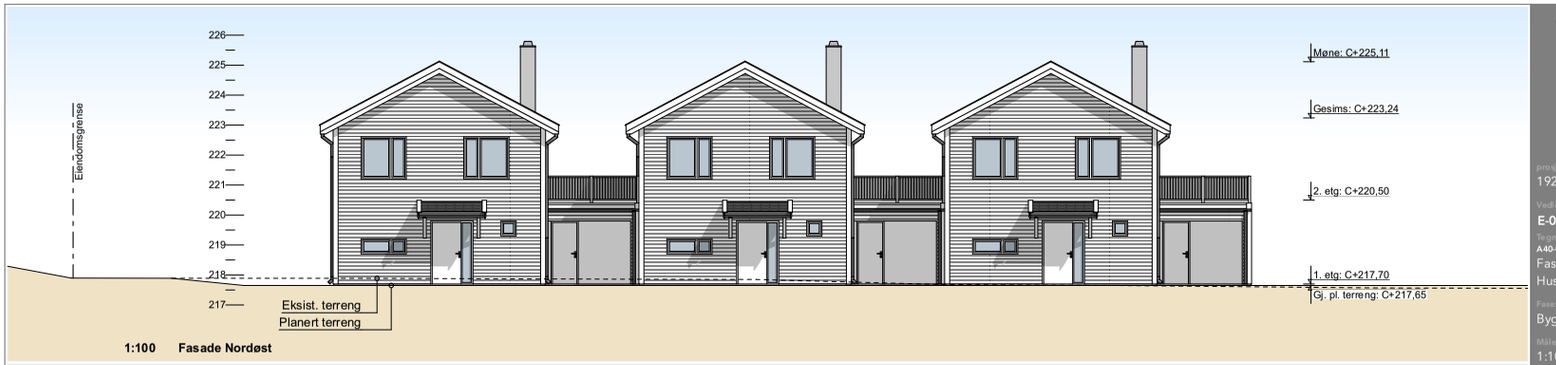
Dato:
25.03.2021



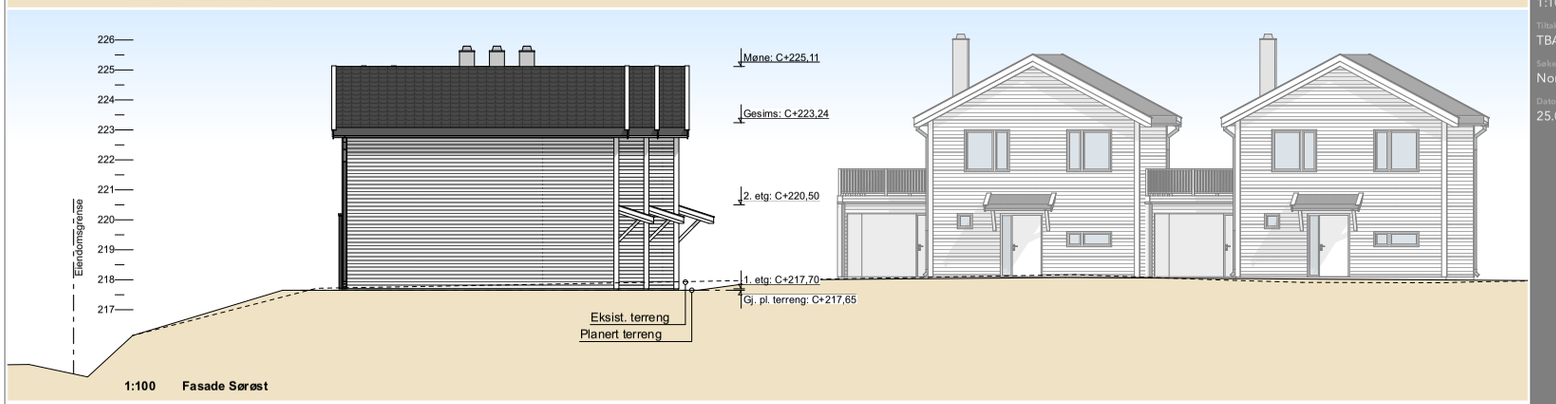
Ant.	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

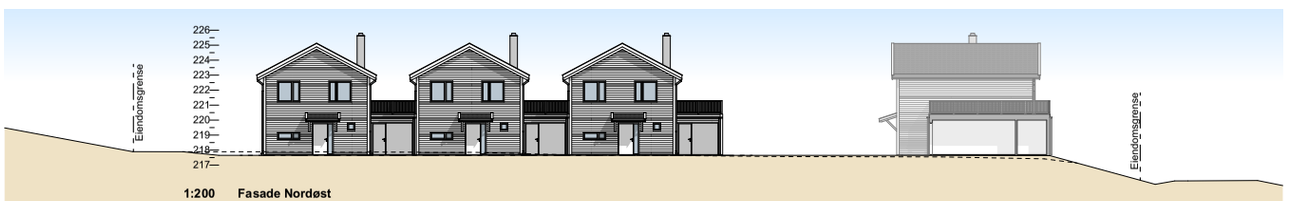
Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no



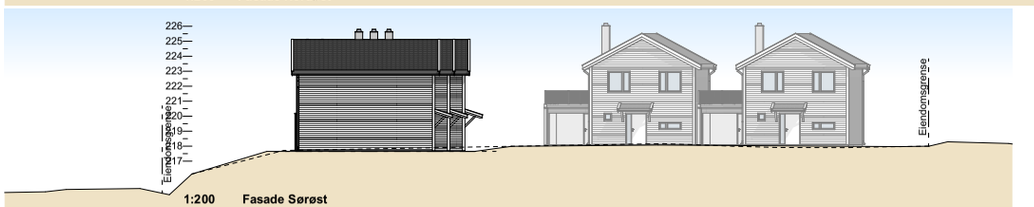
1:100 **Fasade Nordøst**



1:100 **Fasade Sørøst**



1:200 **Fasade Nordøst**



1:200 **Fasade Sørøst**

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-09

Tegning:
A40-04
Fasade Nordøst og Sørøst
Hus 5-7

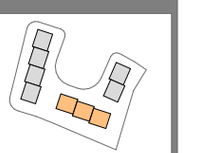
Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100, 1:200

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

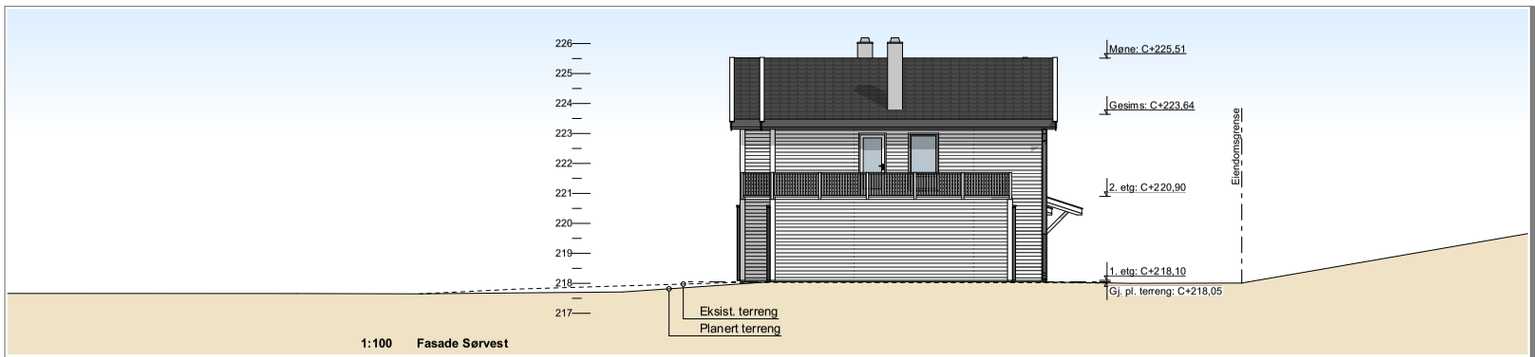
Dato:
25.03.2021



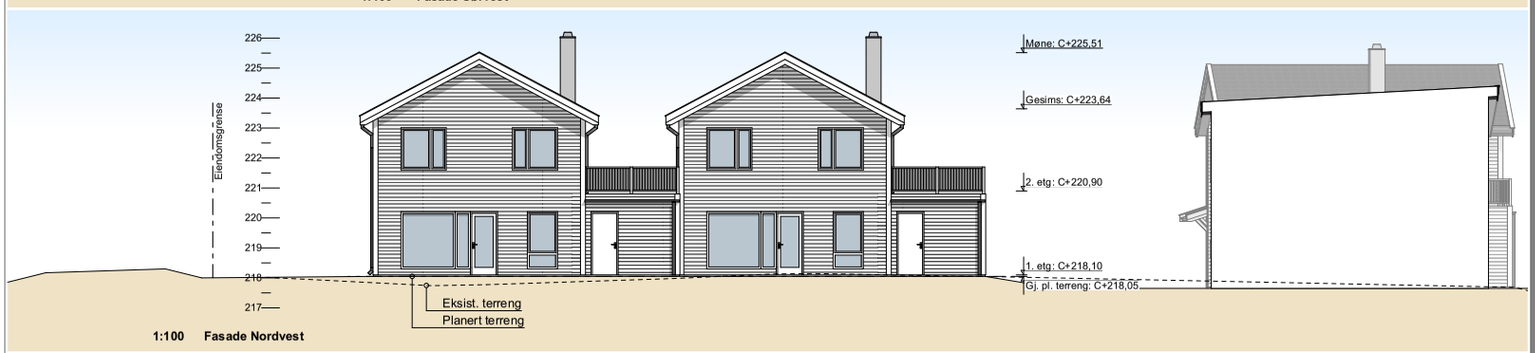
Ver.	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no



1:100 Fasade Sørvest



1:100 Fasade Nordvest

1:200 Fasade Sørvest

1:200 Fasade Nordvest

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-10

Tegning:
A40-05
Fasade Sørvest og Nordvest
Hus 8-9

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100, 1:200

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

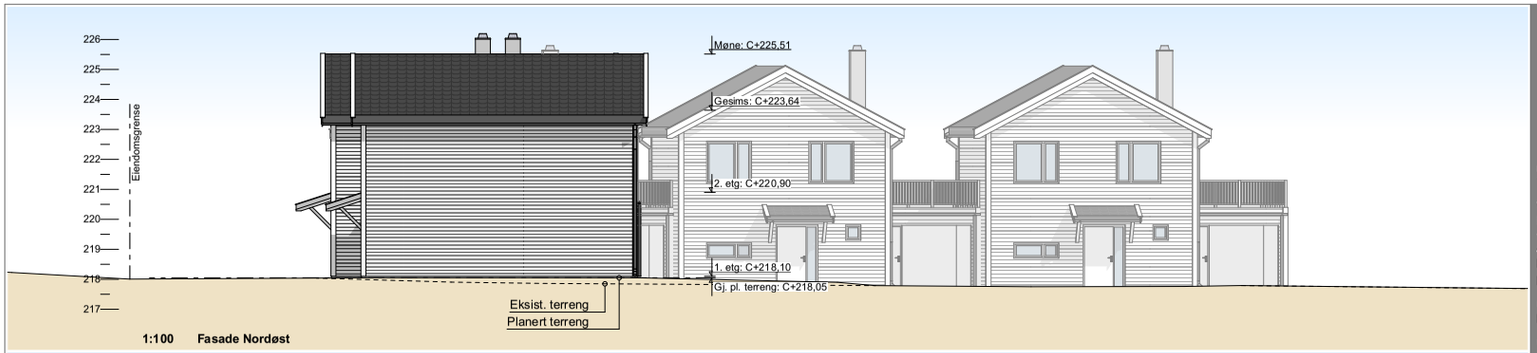
Dato:
25.03.2021

Ver	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

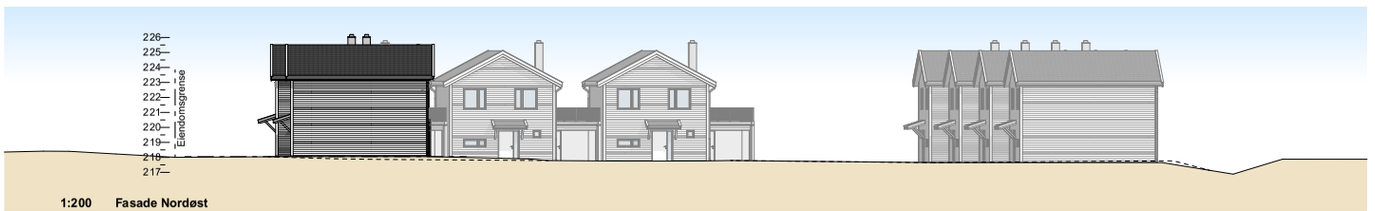
Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

NORSK BYGNINGS-RÅDGIVNING



1:100 Fasade Nordøst

1:100 Fasade Sørøst



1:200 Fasade Nordøst

1:200 Fasade Sørøst

9 Eneboliger i rekke

Fjellsrud B2-1
453/73, Lillestrøm

prosjektnr.:
19200

Vedleggsnr.:
E-11

Tegning:
A40-06
Fasade Nordøst og Sørøst
Hus 8-9

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A2:
1:100, 1:200

Tiltakshaver:
TBA Prosjekt AS

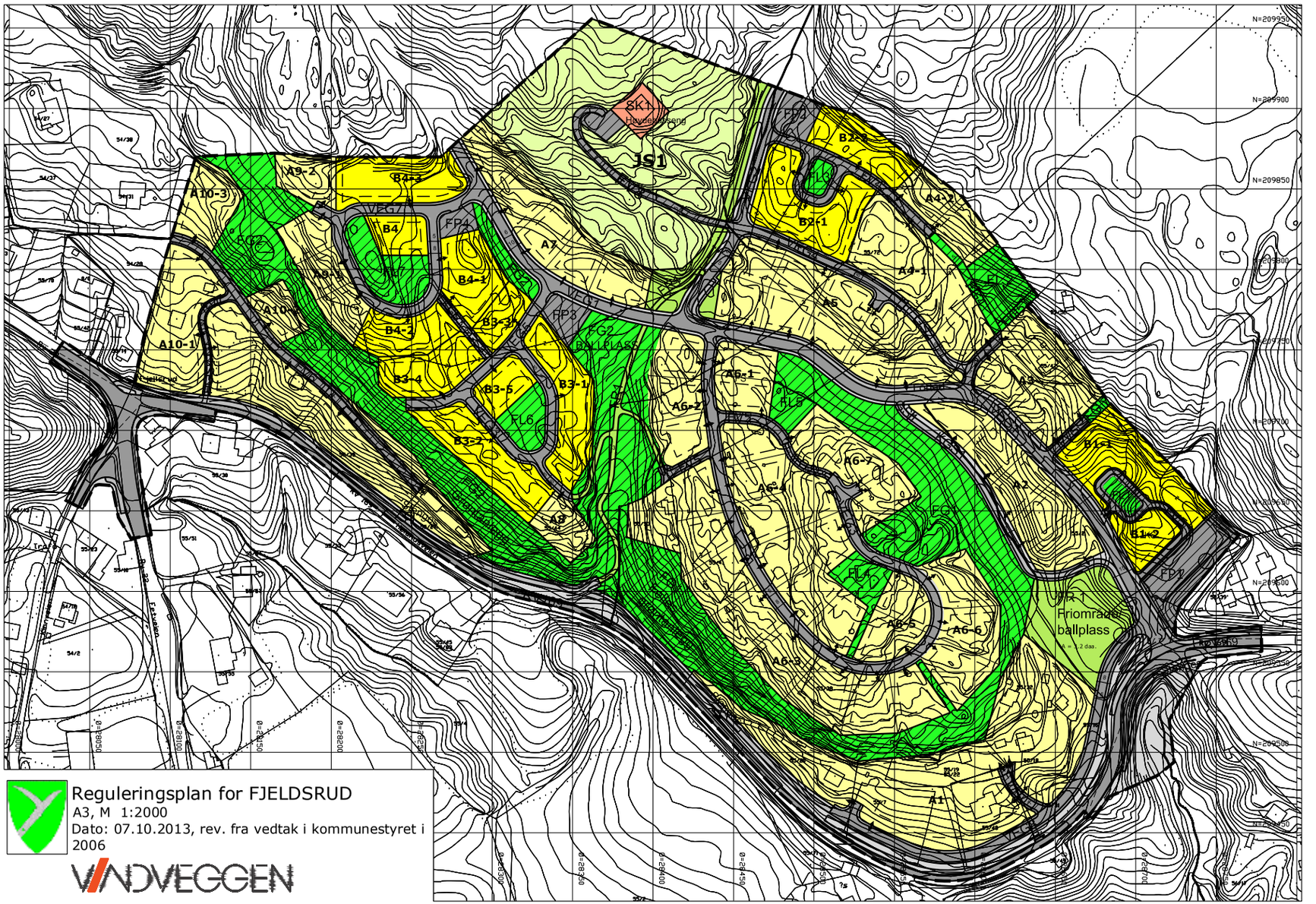
Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
25.03.2021

Ver	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no



Reguleringsplan for FJELDSRUD
A3, M 1:2000
Dato: 07.10.2013, rev. fra vedtak i kommunestyret i 2006

VANDVEGGEN

Fet kommune

Bestemmelser i tilknytning til reguleringssplan for:

«Del av FJELDSRUD», Gnr.53/Bnr.4, Gnr. 55/Bnr. 1, 2, 4, 11 m.fl.

Planen er datert :	10.10.2000, sist revidert 30.06.2005
Bestemmelsene er datert :	10.10.2000, sist revidert 27.11.2006

§ 1- GENERELT

1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Området er disponert til følgende formål:

Byggeområder	Boliger
	- Områder for frittliggende småhus – A-felt
	- Områder for konsentrert småhusbebyggelse – B-felt
	- Område for allmennyttig barnehage
Landbruksområder	- Område for skogbruk
Offentlige trafikkområder	- Kjørevei
	- Fortau/Gangvei
	- Annet veiareal (grøft, rabatt mm.)
Friområder	- Gjennomgående tursti
Spesialområder	- Høydebasseng
	- Frisiktsoner
Fellesområder	- Felles adkomstvei/parkering/gangvei
	- Felles lekeplass/grøntområde m. stier og ballplass

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse, andre planer mm.

2.1.1 Boligebyggelsen innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Frittliggende garasjer kan plasseres nærmere vei og nabogrense. Både til adkomstvei og samlevei må avstanden være:
- 1 m fra veiens formålsgrense ved plassering parallelt med vei
- 6 m fra veiens formålsgrense ved plassering vinkelrett på vei

Til nabogrense må avstanden være minimum 1 m.

2.1.2 Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA, gesimshøyde og mønehøyde skal være i samsvar med angivelse på plankartet og disse bestemmelsene. Loft kan utnyttes innenfor rammene av byggeforskriftene.

2.1.3 Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak. Det kan kreves at bygninger i samme felt og langs samme veg har lik takvinkel.

2.1.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus. Bebyggelsen skal tilpasses terrengforholdene.

2.1.5 Ny bebyggelse skal støyskjermes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at gjeldende retningslinjer for trafikkstøy oppfylles.

2.1.6 For A-felt hvor det ikke er vist tomtedeling, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan eller samlet situasjonsplan for feltene før fradelinger og søknad om byggetillatelse kan behandles.

For Felt A1 og A10 kan det kreves bebyggelsesplan i.h.t. plan- og bygningsloven. Tomtene kan bare deles eller bebygges dersom adkomstveg og avløpsledning er ført frem til tomtegrensen, j.fr. plan- og bygningsloven §67.

For B-felt kan det kreves utarbeidet egen bebyggelsesplan for feltet eller flere felt samlet før søknad om byggetillatelse behandles. For øvrig skal det med byggemelding følge samlet situasjonsplan for slike felt. Samlet situasjonsplan skal vise alle meldingspliktige arbeider som bebyggelse inklusiv garasjer, tomtedeling, interne veger i feltene/gruppene, adkomst til tomter, parkering, gangveger/stier, lekeplasser, «møblering», avfallscontainere, samt terrengbehandling (eksist./ny cotering) og beplantning. Det kan også kreves spesielt illustrasjonsmateriale (snitt, perspektiver mm.)

2.1.7 Dersom felt/grupper med konsentrert bebyggelse endres i forhold til regulerings- og illustrasjonsplanen, skal det interne veinettet fortsatt fungere som en del av det overordnete gangvei-/stisystemet.

2.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal, BYA, er bebyggelsens grunnflate, inklusiv garasje/uthus i prosent av netto tomteareal inklusiv andel av fellesareal (lekeplass/parkeringsplass) i felt. Biloppstillingsplasser på bakkeplan skal medregnes i %BYA. Det vises for øvrig til beregningsreglene i Miljøverndepartementets veiledning til Tekniske forskrifter (T 1205).

2.3 Gesimshøyde mm.

Gesimshøyde måles til utvendig skjæringspunkt mellom yttervegg og skråtak. For øvrig vises det til Miljøverndepartementets veiledning til Tekniske forskrifter for beregning av høyder.

I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil 1/4-del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger som følger søknad om byggetillatelse.

2.4 Parkering/Adkomst

2.4.1 For frittliggende småhus (A-felt) skal det avsettes 2 p-plasser på egen tomt pr. boenhet, herav 1 plass i garasje. Dersom det oppføres dobbeltgarasje skal det avsettes 1ekstra gjestparkeringsplass.

2.4.2 For konsentrert småhusbebyggelse (B-felt) skal det avsettes minimum 1 garasje og 1 p-plass på egen tomt. I tillegg skal det avsettes mindre fellesparkeringsplasser som vist på regulerings- og illustrasjonsplanen. Parkeringsplasser på tomter kan erstattes av felles parkeringsanlegg med min. 1,5 p-plass pr. 2-roms leilighet og 2,0 p-plass pr. enhet for boliger større enn 2-rom, hvorav min. 1 p-plass pr. boenhet skal være i garasje.

2.4.3 Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplanen vises plassering av garasje(r)/garasjeanlegg selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).

2.4.4 Tomter og felt skal ha adkomst/avkjørsel som vist med pilsymbol på reguleringsplanen.

2.5 Utearealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.

2.5.1 Mest mulig av eksisterende vegetasjon unntatt hogstmoden granskog, skal søkes bevart i felt ved bygging av hus samt anlegg av veger, lekeplasser og ballplass. Det kan også kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet mellom felt og rundt parkeringsplasser, lekeplasser og ballplass og at skadet skogsbunn «repareres». Likeledes skal nye skråninger (skjæringer/ fyllinger) jordkles og tilsås/ beplantes. Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en tiltalende utforming.

2.5.2 Utearealene i området (parkeringsplasser, grøntarealer, lekeplasser og ballplass) skal være opparbeidet før bebyggelsen i feltene tas i bruk eller etter nærmere avtale med kommunen. Dette gjelder ikke ved ferdigstillelse i vinterhalvåret.

2.6 Veg, vann og svløp
Detaljplan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen og A/L Dalen Vannverk før rammetillatelse kan gis. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

§ 3 - OMRÅDER MED FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (A-felt)

3.1 I områdene skal det oppføres frittliggende småhus med tilhørende garasje/uthus.

3.2 Maks. prosent bebygd areal, BYA, skal være i samsvar med angivelse på plankartet.

3.3 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesims-/rafthøyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje.

§ 4 - OMRÅDER MED KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B-felt)

4.1 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (kfr. teknisk forskrift -97, § 7.24 pkt. 3 og § 7.26 pkt. 2).

4.2 Maks. prosent bebygd areal, BYA, skal være i samsvar med angivelse på planen.

4.3 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesimshøyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje med unntak av i felt B1 hvor det tillates 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

§ 5 – ALLMENNYTTIG FORMÅL / BARNEHAGE

5.1 I området kan det oppføres barnehage.

5.2 Maks. prosent bebygd areal, BYA, er 20%.

5.3 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning.

5.4 Avkjørsel skal være fra vei 8. Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til kommunal norm for barnehager.

5.5 Tomten skal inngjerdes. Det skal legges vekt på at tomten får en tiltalende utforming ved beplantning.

§ 6 – LANDBRUKSOMRÅDE / OMRÅDE FOR SKOGBRUK

6.1 Området kan benyttes til skogbruk.

§ 7 - TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

7.1 Kjørevei, gangvei/fortau og parkeringsplass skal anlegges som angitt på planen.

7.2 Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 8 – FRIOMRÅDER

8.1 I friområdet FR1 skal det opparbeides gjennomgående offentlig turveg fra rv169 til utmarksområder i nord.

8.2 I friområdene FR2 og FR3 skal det opparbeides turvegforbindelse mellom VEG1 og utmarksområdet med tilsvarende standard som FR1. FR2 gir gangadkomst til gnr.55, bnr.52.

§ 9 – SPESIALOMRÅDE

9.1 Innenfor området ligger eksisterende høydebasseng. For området gjelder de til enhver tid gjeldende restriksjoner for anlegget.

9.2 I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.

§ 10 – FELLESOMRÅDER

10.1 Felles adkomstvei/parkeringsplass

10.1.1 Felles adkomstveier og parkeringsplasser er felles for tilliggende boligtomter, eventuelt for all bebyggelse i felt med konsentrert bebyggelse.

10.1.2 Felles adkomstveier som er del av et gjennomgående gang-/sykkelveinett, eller som går til grøntområder/lekeplasser skal være åpen for allmenn ferdsel.

10.1.3 Enkelte gangveier i felt tillates som adkomstvei til tomt/garasje.

10.1.4 FV8 gir adkomst til høydebasseng og den del av gnr. 53, bnr.4 som inngår i planområdet.

10.2 Felles grøntområder

I grøntområdene skal eksisterende jordsmonn og vegetasjon, eksklusiv hogstmoden granskog, i størst mulig grad søkes bevart. Det kan kreves at skogsbunn som skades blir «reparert» og at trær som skades/felles blir erstattet av nyplanting.

10.3 Felles lekeplasser

10.3.1 Felles lekeplasser skal tilknyttes følgende boligfelt .

- FL1 Felt B1
- FL2 Felt A2, A3, A4, A5 og A7

- FL3	Felt B2
- FL4 og FL 5	Felt A6
- FL6	Felt B3 og A8
- FL7	Felt B4 og A9

Felles ballplass er felles for hele reguleringsområdet.

10.3.2 Plassering og utforming av felles lekeplass(er) for de enkelte felt skal vises på samlet situasjonsplan for feltene, eventuelt på egen plan (A-felt).

10.4 Trafoer kan plasseres på fellesområder unntatt på lekeplasser.

§ 11 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Med unntak av felt A10 kan det ikke gis rammetillatelse for nye tiltak i planområdet før følgende er gjennomført i.h.h.t. detalj-/byggeplaner godkjent av Statens vegvesen:

- etablert gang-/sykkelveg langs rv 169 fra Fjellsrudkrysset til VEG8 med avkjørselssanering og nye adkomster som vist i reguleringsplanen j.fr §11.3
- etablert VEG8 med avkjørselssaneringer og nye adkomster som vist i reguleringsplanen
- etablert nytt kryss rv169 x VEG1 med busslommer på begge sider av rv 169, gang-/sykkelveger og kryssingspunkt som vist i reguleringsplanen.

11.2 Nytt kryss rv 169 x VEG1 kan ikke tas i bruk før eksisterende avkjørsel fra rv 169 til gnr 56, bnr 17 er sanert og ny adkomst etablert via Nygårdsveien.

11.3 Det kan ikke gis rammetillatelse for nye tiltak i felt A10 før eksisterende avkjørsler er sanert og ny adkomst (FV6 OG FV7) samt gangvegforbindelse (FGS4) er etablert. Det må dokumenteres vegrett for adkomst til eksisterende veg på gnr. 54, bnr. 1 fra FV6 til eksisterende avkjørsel fra rv 22.

11.4 Interne adkomstveger (offentlig og privat felles) skal være opparbeidet i.h.t detalj-/byggeplaner godkjent av Fet kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger med avkjørsel til veganlegget.

11.5 Før det kan gis brukstillatelse for bolig i feltene A4, A5, A6, A7, A8, A9, B2, B3 og B4 skal offentlig gangforbindelse (FR1) fra rv 169 til utmarksområder i nord være opparbeidet med turvegstandard j.fr. §8.

11.6 Før det kan gis brukstillatelse for bolig i feltene A2, A3, A4, A5 og B1skal offentlig gangforbindelser (FR2 og FR3) fra VEG1 til utmarksområder i nord være opparbeidet med turvegstandard j.fr. §8.

11.7 Alle fellesområder (parkering, lek, uteopphold, adkomst, m.v.) til det enkelte felt skal være opparbeidet og ferdigstilt i.h.t. godkjent situasjonsplan/bebyggelsesplan før det kan gis brukstillatelse for boliger i det tilhørende feltet (j.fr. §10.3.1).

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av andeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

For Fjellsrud B2 borettslag, organisasjonsnummer _____, vedtatt på generalforsamling den _____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fjellsrud B2 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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) Likeledes kan staten, en fylkeskommune, en kommune, et boligbyggelag, en institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål eller en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til ansatte, eie inntil 20 prosent av andelene i samsvar med borettslagslovens § 4-3.

(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, jfr vedtektenes punkt 4-2.

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.

4. Borett, parkering, bod og bruksoverlating

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.

(6)Hver bolig gis bruksrett på areal som naturlig tilhører sin del. Styret kan med saklig grunn bestemme en nærmere avgrensning av bruksretten individuelt for hver bolig.

4-2 Parkering
Det er én carportplass med bod knyttet til hver andel.

Hus 1 har en p-plass i tilknytning til boligen, det er satt av 8 biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass, 1 for hver av de øvrige boligene. Plassene er fordelt iht. plan vedlagt vedtektene. Parkeringsplassen og bod er tilknyttet og følger andelen ved salg. Omfordeling av parkeringsplassene og bodene kan ikke skje uten samtykke fra andelseier som har plassen. HC plassen er en av de tildelte plassene, men dersom noen med dokumentert behov, eller som av andre spesielle behov bør få benytte plassen, kan styret pålegge andelseierne å bytte internt.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(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 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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 vannklosett, 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. 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) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Prisliste Fjellsrud B2 Borettslag

Oppdatert: < dato >

Andel nr	Bolig nr	BRA kvm	Totalpris før tillegg	Totalpris etter tillegg	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 11	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andels-kapital	Omk. (dok.avg tingl, etabl.)	Totalpris inkl. andelskapital og omk.	Status
1	Hus 1	106,0	-	**4 090 000**	2 045 000	2 045 000	3 184	500	3 408	-	**7 092**	5 320	**12 412**	-	-	**4 090 000**	
2	Hus 2	106,0	-	**3 990 000**	1 995 000	1 995 000	3 184	500	3 325	-	**7 009**	5 190	**12 199**	-	-	**3 990 000**	
3	Hus 3	106,0	-	**3 990 000**	1 995 000	1 995 000	3 184	500	3 325	-	**7 009**	5 190	**12 199**	-	-	**3 990 000**	
4	Hus 4	106,0	-	**4 150 000**	2 075 000	2 075 000	3 184	500	3 458	-	**7 142**	5 399	**12 541**	-	-	**4 150 000**	
5	Hus 5	106,0	-	**4 150 000**	2 075 000	2 075 000	3 184	500	3 458	-	**7 142**	5 399	**12 541**	-	-	**4 150 000**	
6	Hus 6	106,0	-	**4 050 000**	2 025 000	2 025 000	3 184	500	3 375	-	**7 059**	5 268	**12 327**	-	-	**4 050 000**	
7	Hus 7	106,0	-	**4 150 000**	2 075 000	2 075 000	3 184	500	3 458	-	**7 142**	5 399	**12 541**	-	-	**4 150 000**	
8	Hus 8	106,0	-	**4 090 000**	2 045 000	2 045 000	3 184	500	3 408	-	**7 092**	5 320	**12 412**	-	-	**4 090 000**	
9	Hus 9	106,0	-	**4 150 000**	2 075 000	2 075 000	3 184	500	3 458	-	**7 142**	5 399	**12 541**	-	-	**4 150 000**	
		954,0	**-**	**36 810 000**	**18 405 000**	**18 405 000**	**28 656**	**4 500**	**30 673**	**-**	**63 829**	**47 884**	**111 713**	**-**	**-**	**36 810 000**	

Omkostninger:

Dokumentavgift av tomteverdi når eiendommen overskjøtes fordeles likt	0
Gebyr for tinglysing av hjemmel til andel	0
Gebyr for tinglysing av borett	0
Gebyr for tinglysing av pantedokument med attest	0
Etableringsavgift /stifting av borettslaget	0
Andelskapital til borettslaget	0
Totale omkostninger/gebyrer	**0**

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke), driftskostnader og vedlikehold av garasjeanlegg. I felleskostnader ligger også a konto beløp for fjernvarme. Det foretas avregning av hver enkelt leilighets forbruk via individuelle målere.

Innskudd / fellesgjeld

Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 35 års løpetid, hvor de 10 første årene er avdragsfrie med flytende rente. Renten er pt. 2 %.
Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.
Borettslaget har 50 % innskudd og 50 % fellesgjeld.

IN-ordning

Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Parkering

usbl
For deg og ditt hjem

Kontonr	Driftskostnad	Årlig sum totalt	Type kostnad	Kommentar
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	0	Avsetning vedlikeholdsfond	
1929	Bedring av disponible midler	0	Driftskostnad	
2966	Strøm	0	A konto strøm	
2968	Fjernvarme	0	A konto varme	
5300	Styrehonorar	10 000	Driftskostnad	Ca kr 1 000 - 1 500 pr enhet
5400	Arb.avg styrehonorar	1 410	Driftskostnad	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Energi, strøm	0	Driftskostnad	Strøm til fellesareal
6200	Garasje strøm	0	Driftskostnad	
6310	Vaktmester	0	Driftskostnad	
6329	Komm. avg. renovasjon fast	36 800	Driftskostnad	Avfallsbrønn 4 088 kr per boenhet
6329	Vann og avløp årsgebyr	8 975	Driftskostnad	Fast gebyr avløp bolig kr 997,- pr år/ pr bolig Vann faktureres direkte fra Dalen Vannverk.
6329	Vann og avløp forbruk	54 235	Driftskostnad	Avløp: beregnet forbruk= BRA x 1,5 Kubikkpris avløp: kr 37,90. = 6.026,1 pr bolig pr år. Vann faktureres direkte fra Dalen Vannverk.
6340	Heisalarm	0	Driftskostnad	
6341	Vaktsentral/brannvarsling	0	Driftskostnad	
6361	Renhold	0	Driftskostnad	
6390	Andre driftskostnader	5 000	Driftskostnad	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	30 000	Driftskostnad	
6392	Renovasjon, containerleie, annet	10 000	Driftskostnad	
6420	Bevar HMS	5 625	Driftskostnad	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens
6500	Verktøy og redskaper	0	Driftskostnad	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	0	Driftskostnad	
6551	Lås og beslag	0	Driftskostnad	
6601	Vedlikehold	45 000	Driftskostnad	
6602	VVS anlegg	0	Driftskostnad	
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	0	Vedlikehold parkering	
6611	Heis	0	Driftskostnad	
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	20 000	Driftskostnad	
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	0	Driftskostnad	
6663	Ventilasjon	0	Driftskostnad	
6699	Garasjekostnad	0	Driftskostnad	
6700	Revisjonshonorar	4 500	Driftskostnad	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	43 750	Driftskostnad	
6714	Andre tjenester	0	Driftskostnad	
6800	Kontorrekvisita	0	Driftskostnad	
6951	TV/Bredbånd	54 000	TV / Bredbånd	Anslått kr 500 pr bolig pr mnd
6999	UPS, nødstrøm	0	Driftskostnad	
6999	Drift av boder i garasjeanlegg	0	Driftskostnad	
7411	NBBL kontingent	0	Driftskostnad	
7450	Usbl kontingent	0	Driftskostnad	Kr 300 pr andel i tilknyttede borettslag
7500	Forsikringer	40 000	Driftskostnad	Bygningsforsikring
7520	Sikring av felleskostnader	0	Driftskostnad	
7760	Eiendomsskatt	28 620	Driftskostnad	FET : Kr 15.000,- pr kvm = 1.590.000,- x 2promille = 3.180,- pr bolig
7770	Betalingskostnader	0	Driftskostnad	
7790	Andre kostnader	0	Driftskostnad	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker

Det er alltid bedre å bo riktig

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteringer. Antall timer i døgnet har vi derimot like mange av. Så tid er en viktig fellesnevner. Uansett hvordan vi velger å bruke den. Er tiden inne for større plass? Mindre plass? Mer kvalitetstid med barna? Ingen plenklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har samlet de fordelene som vi vet kundene våre setter høyt på prioriteringslisten når de skal kjøpe nybygg og prosjekterte boliger.

Ingen har bodd der før deg
Lukten av noe nytt. Du tar den første dusjen. Rene, slette overflater og ingen riper å se.

Bruk tiden på noe annet enn oppussing
Rive vegger og male tak etter arbeidstid? Det er ikke for alle. Gå den fjellturen du liker så godt i stedet. Ingen hakk eller hull som skal sparkles. Ikke en eneste maskeringstape å se. Oppussing av eldre boliger betyr ofte også høye utgifter. Du kan spare de pengene til en ferietur?

Historisk en trygg og verdifull investering
Vi har historisk sett at nye bygg stiger i pris. Hvis du skulle bestemme deg for å selge etter en periode kan det ha vært et godt sted å plassere pengene.

Lite eller ingen vedlikehold
For noen betyr nybygg en romslig leilighet med terrasse. Du trenger kun vanne et par potteplanter. Vedlikeholde av tak og vegger skal ikke være en bekymring årene fremover.

Bo godt i mange år fremover
Som regel har byggene heis fra garasje til inngangsdør, trappefri adkomst og lave dørlister. Du kommer gjennom livets mange faser uten å måtte vurdere å flytte på deg.

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen
De fleste utbyggere tillater kjøpere å velge kvalitet på blant annet fliser, gulv og innredning. Så slipper du å være redd for at det skal bli for upersonlig.

Kjøpetilbud

FOR PROSJEKT: XX

Bolig i gnr. xx, bnr. xxx i xx kommune Husnummer: xx (NB! Husnr. må fylles ut)

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE OVENNEVNTE BOLIG FOR :

Kjøpesum kr: _____ Beløp med bokstaver kr : _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10 % av kjøpesum

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom _____ Disponibelt kontaktbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht buofl.§ 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Forskuddet skal innbetales meglers klientkonto, og vil gå til fradrag fra kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs/overtagelsesdato.

Dersom selger stiller garanti etter bustadop §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av «kjøpetilbud» er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøper har gjort seg kjent med forhold nevnt i prospektet, leveransebeskrivelse, samt aksepterer selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Ved inngivelse av kjøpetilbud må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen.

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

For selger: Kjøpetilbud akseptert Sted: _____ , dato: _____ kl: _____ Selgers signatur: _____

DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren - det er lønnsomt.

#alltidbedre

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Petter Andre Aure
Dir.: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Rune Emilsen
Dir.: 91 66 33 83
E-post: re@proaktiv.no