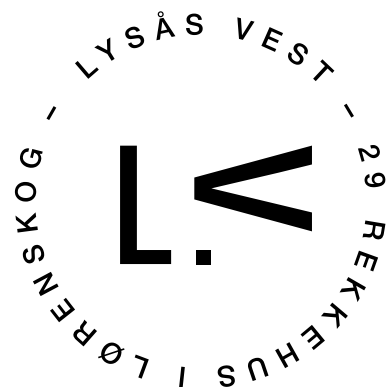


Lysås Vest

LØRENSKOG

Innhold

Kontrakt	04
Tomtefordelingskart	13
Kommuneplan	14
Reguleringsplan	16
Reguleringsbestemmelser	17
Vedtekter	21
Budsjett	28
Fordeling fellesutgifter	29



Oppdragsnummer:
Omsetningsnummer:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "selger"

Lysås Eiendom AS

orgnr. 917338183

Selger er representert ved fullmektig....., som også har fremvist gyldig legitimasjon:.....

og "kjøper"

Gyldig legitimasjon, kjøpere:.....

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (bolig i sameie)

Kontrakten gjelder kjøp av en planlagt bolig i eierseksjonssameie på gårdsnr 103 bruksnr 24 i Lørenskog kommune.

Tomten er eiet og kjøper vil som seksjonseier bli eier av en ideell andel av tomten.

Selger besørger seksjonering. Boligens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som bolig nr..... i salgsprospekt vedlagt kjøpekontrakten. Boligens eierbrøk i sameiet fremgår av salgsprospektet.

Til boligen medfølger:

- 1 stk. garasje plass seksjonert som tilleggsdel
- Eksklusiv, vedtektsfestet bruksrett til del av sameiets fellesarealer, omtrentlig angitt i tomteplan i salgsprospektet
- Ideell eierandel i sameiets fellesareal og -anlegg
- Gjesteparkering, ca. 10 p-plasser, felles for sameiet

Hjemmelshaver til eiendommen er Lysås Eiendom AS med org. nr. 917338183. Lysås Eiendom AS er heleiet av Opsahl Bolig AS.

Prosjektet er planlagt med 29 boligenheter og 1 næringsseksjon (grendehus) Prosjektet har rammetillatelse datert 19.12.2018.

Boligen skal oppføres og overleveres til kjøper slik den er beskrevet i salgsprospekt med vedlegg. Salgsprospektets beskrivelse av Boligen og Prosjektet er bindende for begge parter, dog har selger tatt enkelte forbehold i salgsprospektet som er gjentatt i kjøpekontraktens pkt. X

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum

kr. -kroner, 00/100, heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

Kjøper betaler ved kontraktsinngåelse 10 % av kjøpesummen,	kroner	,-
Sluttoppgjør innen dato for overtakelse	kroner	,-
Kjøpesum	kroner	,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdien	kr	,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	525,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	525,-
Attestgebyr	kr	202,-
Oppstartskapital sameiet tilsvarende 3 mnd fellesutgifter	kr	,-
Tilkoblingsavgift bredbånd/tv	Kr	5 000,-
Seksjonering og registrering av sameie	Kr	15 000,-
<u>Sum omkostninger</u>	<u>Kr</u>	<u> </u> -
<u>Kjøpesum inkl. omkostninger, i alt</u>	<u>Kr</u>	<u> </u> -

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Dokumentavgiften beregnes med basis i den samlede tomteverdien på det fremtidige tinglysingstidspunktet og fordeles med 1/30 på hver av seksjonene i prosjektet. Eventuelle endringer i de offentlige gebyrene belastes/krediteres kjøper.

3**SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER**

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.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, og plikter å stille garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men senest før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Partene har avtalt forskuddsbetaling etter punkt 2 og 4 Selger må i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, dersom selger ønsker å benytte seg av det innbetalte forskuddet.

4**OPPGJØR**

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling;

Aure Valskaar & Odden AS
Postboks 208
2001 Lillestrøm.

Orgnr: 988320161
Tlf 63 80 59 90 Fax: 63 80 59 99 Epost: alo@proa.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

det er avtalt følgende oppgjørsform:

- Forskudd.
Boligen tinglyses i kjøpers navn etter ferdigstillelse og overtagelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning.

Når det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger før det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelt vederlag for endringer skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto **12864339571 og merkes med KID-kode 5718012427375** innen dato for overtagelse.

Ved omtvistet beløp har kjøper deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovens §49.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

5

HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

- Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak for følgende dokumenter:
Lovfestet sikkerhet for ubetalte forpliktelser i sameieforholdet, f.t. beløpsbegrenset til 2 G

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta, og evt. ubetalte avgifter mv. som nevnt over.

Andre heftelser: Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

2018/1703835-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

18.12.2018 21:00

:Knr:0230 Gnr:103 Bnr:24

Bestemmelse om fortau

Rettigheter på 0230-103/23 i eiendomsrett**2018/1703835-2/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST**

18.12.2018 21:00

:Knr:0230 Gnr:103 Bnr:24

Bestemmelse om forstøtningsmur

Rettigheter på 0230-103/14 i eiendomsrett**2019/65516-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

16.01.2019 21:00

:Knr:0230 Gnr:103 Bnr:24

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Rettigheter på 0230-103/14 i eiendomsrett**2019/65516-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST**

16.01.2019 21:00

:Knr:0230 Gnr:103 Bnr:24

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige. Selger tar i tillegg forbehold om å tinglyse bestemmelser om felles adkomst, samt rett til å legge ledninger for vann, avløp og strøm over eiendommen til nabolommen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, bl.a. vedrørende teknisk infrastruktur, bestemmelser i forbindelse med seksjonering o.l.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av erklæringer/avtaler vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet og naboeiendommen innenfor gjeldende reguleringsplan.

6**TINGLYSING/SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og tidspunktet for overtakelse har kommet. Partene gir meglerforetaket fullmakt til å påføre rett matrikkel på skjøte når dette foreligger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringspantedokument) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende den samlede kjøpesummen i hele prosjektet. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantdokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27. For offentligrettslige krav gjelder rettstilstanden på tidspunktet for rammetillatelse. Nye, offentligrettslige krav vedtatt etter at rammetillatelsen ble gitt er kjøpers ansvar og risiko.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakeholdel av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøperen mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av eiendommen eller krymping av materialer og derav sprekker i tapet, maling eller lignende.

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGG SARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

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 meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

Kjøper er i salgsprospektet gjort oppmerksom på at mulighetene for Endringer kun gjelder i en tidsavgrenset periode som følge av at selger planlagte serieproduksjon på byggeplassen, hensynet til andre kjøpere i prosjektet mv.

OVERTAKELSE

Antatt ferdigstilling for de første boligene i prosjektet er estimert til ca. Q1 - 2022. Dette er under forutsetning av byggestart senest vår/sommer 2020. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunktet tilsvarende. Tidsanslaget for ferdigstilling ikke en avtalt frist for overtakelse i henhold til Bustadoppføringsloven § 10 og overskridelser av det estimerte ferdigstillingstidspunktet utløser ikke dagmulkt.

Med byggestart menes tidspunktet for når støp av plate til garasjekjelleren faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Det gjøres oppmerksom på at prosjektet vil bli delt opp i byggetrinn og at boligene får individuelle overtakelsestidspunkter.

Selger vil fastsette et tidsintervall for overtakelse senest 3 måneder før estimert overtakelse. Varselet sendes skriftlig til kjøper. Forsinkelser utover dette tidsintervallet utløser ikke dagmulkt. Selger forbeholder seg retten til å kreve at overtakelse skjer tidligere enn tidsintervallet på 3 måneder.

Endelig og dagmulktutløsende overtagelsesdato fastsettes av selger og varsles skriftlig til kjøper senest 6 uker før overtagelsen. Denne dato gjelder som partenes avtalte overtakelsesdato i henhold til Bustadoppføringsloven §

10. Ved forsinket overlevering av Boligen er dagmulkten 0,75 promille av kjøpesummen, jfr. Bustadoppføringsloven § 18. Det kan ikke kreves dagmulkt utover 100 dagers forsinkelse. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt. Protokollen skal undertegnes av begge parter, og det skal fremgå av protokollen om kjøper har overtatt Boligen.

Dersom kjøper ved overtakelsen vil gjøre gjeldende at det er mangler ved Boligen eller eiendommen bør disse og det beløp kjøper vil kreve å holde tilbake i oppgjøret med selger anmerkes i protokollen. Unnlater kjøper å gjøre mangler eller tilbakeholdt gjeldende i protokollen kan kjøper miste muligheten til å gjøre reklamasjon gjeldende.

Når Boligen overtas av kjøper og overtakelsesprotokollen signeres av partene skal kjøpesummen inkludert tilbakeholdt beløp anses deponert. Ingen av partene har rett til å kreve noen del av oppgjøret utbetalt til seg, men begge parter kan hver for seg kreve at deponeringen formaliseres ved at megler overfører hele eller deler av oppgjøret til Norges bank i samsvar med bustadoppføringslova § 49. Den uomtvistede delen av kjøpesummen kan megler utbetale til selger straks heftelsesfritt skjøte er tinglyst, jf. kjøpekontraktens pkt. 4.

Kjøper svarer for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter fra det tidspunkt selger har stilt Boligen til kjøpers disposisjon.

Selger skal overlevere Boligen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele Boligen leveres ledig for kjøper. Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at kjøpers andel av fellesarealene overtas samtidig med Boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres av styret om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for Boligen og eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av Boligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, jf. 5. avsnitt over, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Boligen eller eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtagelsesbefaringen såfremt kjøpesum og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og oppdragsansvarlig er uten ansvar for dette.

10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av Boligen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

13

FORSIKRING

Boligen er fullverdiforsikret i

Selger er forpliktet til å holde Boligen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper. Kjøper gir selger fullmakt til å tegne felles bygningsforsikring for sameiet.

Dersom Boligen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen dersom kjøper oppfylder sine forpliktelser etter avtalen

Kjøper er ansvarlig for å tegne innboforsikring fra overtakelse.

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Uavhengig av merkostnad eller tap kan selger i stedet for erstatning kreve et avbestillingsgebyr tilsvarende 5% av kjøpesummen pluss hele vederlaget for tillegg og endringer, jfr Buf. §54. Kjøper har rett til å kreve at selger på forhånd avklarer om selger vil kreve avbestillingsgebyr i stedet for erstatning.

15

SELGERS FORBEHOLD

Kontraktforbehold inntatt i salgsprospektet:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 60 % av boligene er solgt
- kommunen gir igangsettelsestillatelse uten tyngende vilkår
- byggelånet er innvilget og åpnet
- endelig beslutning om igangsetting av prosjektet er fattet i utbyggers styre

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 30.06.2020, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til å annullere kontrakten. Melding om at selger har besluttet å annullere kontrakten må være sendt til kjøper innen ovennevnte frist. Kjøper står også fritt til å trekke seg hvis selger ikke har hevet forbeholdene innen 30.06.20. Megler skal i så fall omgående tilbakebetale alle kjøpers betalte forskuddsbeløp inklusive opptjente renter, kansellere §12-garanti stilt av selger og returnere garantien til garantisten. Utover dette har partene intet ansvar overfor hverandre.

Forbehold knyttet til selgers leveranse inntatt i salgsprospektet:

Salgsprospekt med prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle, planlagte bestanddeler, funksjoner og organisering og er ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Boligene er ved

salgsstart ikke detaljprosjekter, men skal leveres slik de er beskrevet i teksten i leveransebeskrivelsen inntatt i salgsprospektet.

Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, utomhusplan, plantegninger m.m. er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som en detaljbeskrivelse av den endelige leveransen. Plantegningene i salgsprospektet er ikke i målestokk og kan ikke brukes for måltaking eller arealberegning.

Inntegnet utstyr, inventar, beplantning, lekeapparater mv. medfølger ikke. Det kan også fremkomme andre elementer i salgsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Kjøper er i salgsprospektet oppfordret til særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet mv. i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før kjøpstilbud inngis.

Det kan være mindre avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i salgsprospektet og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kjøpekontrakten med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer i boligene er ikke tegnet inn i plantegninger mv. Slike må påregnes i alle boligene.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Belysning, fordelerskap, kummer, lekeapparat, post- og søppelkasser, trapper, benker og lignende vil bli levert og plassert slik selger finner det hensiktsmessig i forhold til terrenget. Plassering og utforming av disse vist i utomhusplanen er derfor ikke endelig.

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.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

16

ANNET

Eventuell transport av denne kontrakt kan bare gjennomføres dersom skriftlig forhåndsaksept av selger foreligger. Slik aksept kan nektes av selger på fritt grunnlag. Ved transport av kontrakt påløper et gebyr for kjøper pålydende kr. 45 000,-. Dersom denne kjøpekontrakt transporteres før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgs bestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for hele sitt kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger etter denne kontrakt.

Kjøper har heller ikke rett til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt alle forpliktelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 2 mnd. før overtagelse.

Det anbefales at (meglerselskap) forestår transporten mot betaling i henhold til gjeldende standardsatser.

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på øvrige boliger i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eierseksjon eller bolig i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg. Det samme gjelder om det blir avtalt høyere eller lavere pris på andre, tilsvarende seksjoner i prosjektet enn den pris som er avtalt i nærværende kontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av garasje plasser. Slik fordeling vil skje i forbindelse med innkalling til overtagelse.

Alle arealer er oppgitt som bruksareal (BRA) og samlet areal for primære rom(P-rom) i henhold til NS 3940. Bruksarealet er leilighetens totale innvendige areal inklusive bl.a. innvendige boder, integrert garasje og kanalføringer. Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er å betrakte som cirka-areal. Selger har i salgsprospektet tatt forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer (+/- 2%), da arealberegningene er foretatt på tegninger før boligene er detaljprosjektet.

17

SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Avtalen mellom kjøper og selger er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor denne avtalen eller der hvor Bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

18

VERNETING

Partene vedtar den faste eiendoms verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

19

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Salgsoppgave
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Protokoll for overtakelsesforretning
- Annet:.....

20

SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted / Dato

Sted / Dato

Selger(e)

Kjøper(e)



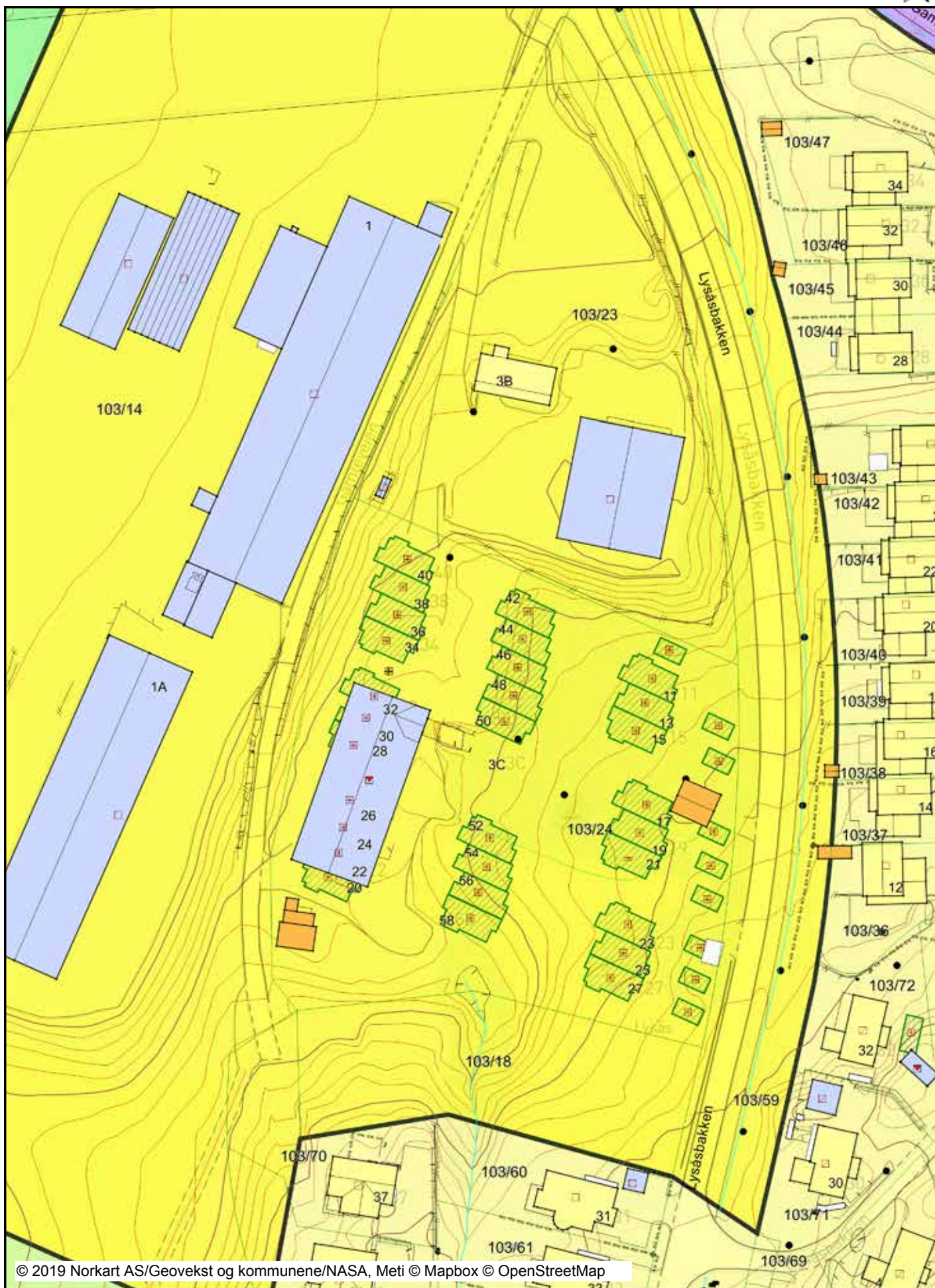


Utsnitt kommuneplan

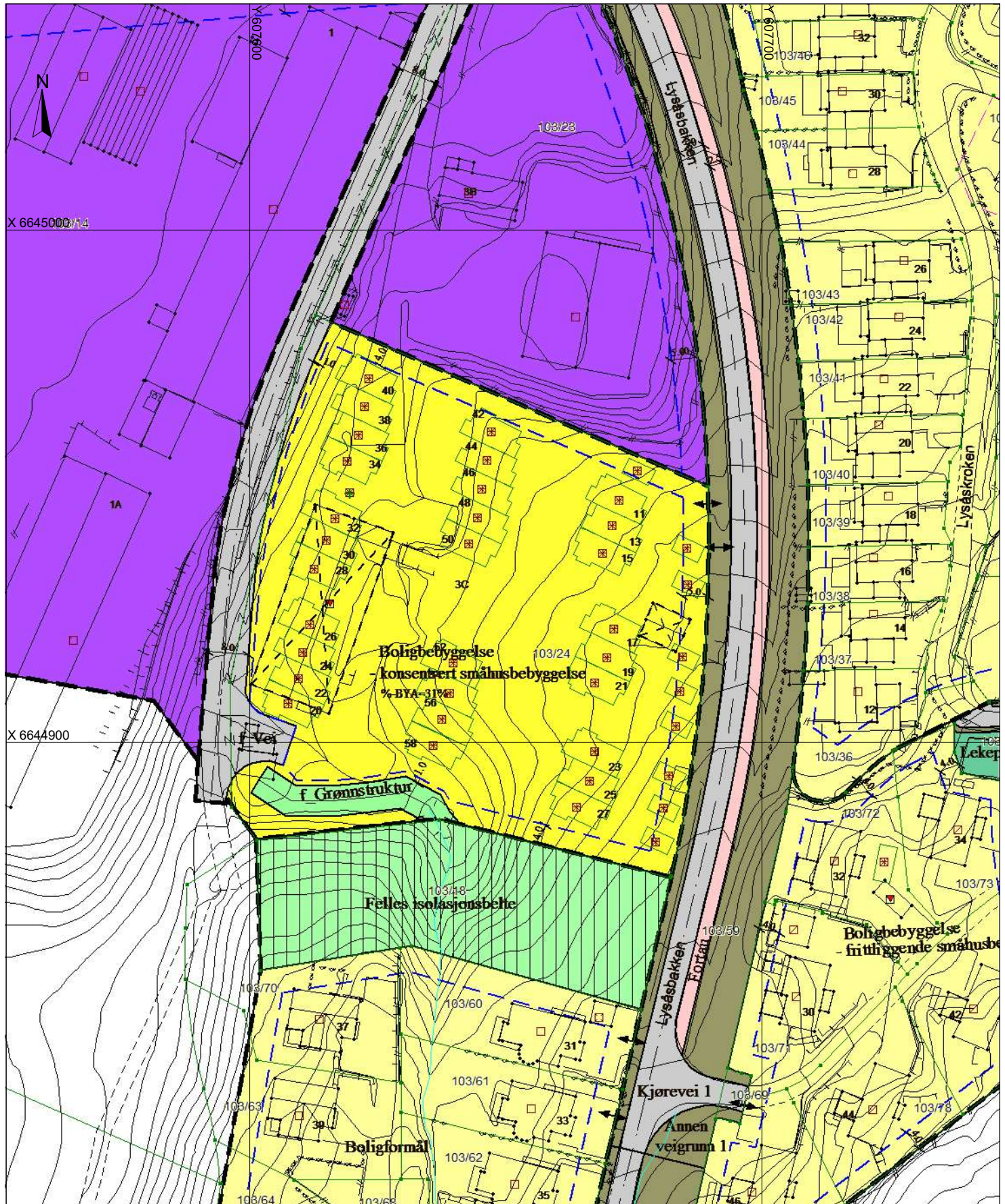
Dato: 15.10.2019

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>		Ahr	grunneiendom
	Sikringsonegrense	Ahr	Seksjon
	Sikringsone - Andre sikringssoner	<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende		Godkj. Nybygg
	Boligbebyggelse - fremtidig		Uspes. Tiltak
	Sentrumsformål - nåværende		Omriss Tiltak
	Tjenesteyting - nåværende	Ahc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Næringsbebyggelse - nåværende	<i>Matrikkel Bygning</i>	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende	■	Bygning, Boligbygg
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig	□	Bygning, Boligbygg
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende	■	Bygning, Boligbygg
	Grønnstruktur - nåværende	□	Bygning, Boligbygg
	LNFR-areal - nåværende	■	Bygning, Boligbygg
	Markagrense	■	Bygning, Andre bygg
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		□	Bygning, Andre bygg
	Planens begrensning	□	Bygning, Andre bygg
	Grense for arealformål	■	Bygning, Andre bygg
	Hovedveg - nåværende	□	Bygning, Andre bygg
	Samleveg - nåværende	■	Bygning, Andre bygg
	Adkomstveg - nåværende	□	Bygning, Andre bygg
	Kollektivtrase - framtidig	■	Bygning, Andre bygg
Ahc	Kommune(del)plan - påskrift	■	Bygning, Rammetill.
<i>Ledningsnett EL</i>		■	Bygning, Tatt i bruk (i matrikkelen)
■	Fordelingskap	□	Bygning, Ferdigattest
	Høyspentledning	□	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
●	Mast Liten stolpe		Bygning, uten Bygningspunkt
●	Mast	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Masteomriss		Annet gjerde
●	Belysningspunkt		Grunnriss/Hjelpelinje
<i>Høydeinformasjon</i>		†	Flaggstang
Ahc	Høydekurve 5m		Frittstående trapp
	Høydekurve 1m		Frittstående trapp kant
	Forsenkningkurve 5m		Frittstående mur
	Forsenkningkurve 1m		Lodrett forstøtningmur
×	Toppunkt		Svømmebasseng kant
<i>Annen naturinformasjon</i>			Vegg frittstående
	Hekk		Bru
●	Innmåltre		Bruavgrensning
<i>Innsjøer og vassdrag</i>		<i>Adresser</i>	
	Innsjø	Ahr	Adressepunkt tekst
	Innsjøkant	<i>Bygninger</i>	
	Elv/Bekk		Bygningsdelelinje
	Elv/Bekk usikker		Taksprang Bunn
	Elv/Bekk		Takriss
	Elv/Bekk kant usikker		Takoverbygg
	Elv/Bekk kant		Takoverbygg kant
	Kanal/Grøft		Trapp inntil bygg, kant
	Kanal/Grøft		Veranda
	Kanal/Grøft kant		Bygningslinje
	Traktorveg		Taksprang
	Gangveg		Mønelinje
	Sti		Låvebru
<i>VEG</i>			Bygningsbru
	Annet vegareal	<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Avgrensning mot annet vegareal	Ahc	Navn på vann, stor skrift
	Avgrensning mot avkjørsel	Ahc	Navn på samferdsel
	Autovern	Ahc	Annen opplysende tekst
	Vegdekke kant på bro		
	Vegdekke kant		
	Gang/Sykkelveg kant		
	Gangvegkant		
	Traktor/Kjerreveg kant		
	Vegggrøft åpen		
	Vegbom		
<i>Matrikkelkart</i>			
	Usikker eiendomsgrense		
	Innmålt eiendomsgrense		



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

038
GAMLEVEIEN 3C
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1**Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2016-7, datert 27.10.2017.

§ 2**Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- f_vei

Grønnstruktur

- f_grønnstruktur

§ 3**Bebyggelse**Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er vist som %-BYA på plankart.

Plassering og høyder

Det tillates bebyggelse med gesimshøyde opptil 8 meter og mønehøyde på opptil 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med flatt tak tillates takoppbygg med gesimshøyde opptil 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg skal ikke ha større grunnflate enn halvparten av total takflate.

Byggegrenser i plankartet gjelder for bygninger. Murer, terrenningrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bygninger omfattes ikke av regulert byggegrense. Utenfor regulert byggegrense, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av veglova.

Frittstående garasjer mot Lysåsbakken tillates utenfor byggegrense, men skal minimum ligge 1 meter fra tomtegrense.

Utforming

Det skal være god kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen, samt detaljering og materialvalg. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning og høy kvalitet på utearealer.

Mur mot f_vei skal ikke være høyere enn 1 meter. Eventuell skråning fra mur og opp til bebyggelsen skal beplantes.

Ved alle søknader om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, samt terrengtilpasning.

Parkering

Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Garasjeplassering skal være vist på søknad om tillatelse til tiltak sammen med bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Ved parkering på bakkeplan skal 18 kvm per parkeringsplass regnes med i utnyttelsen.

5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbiler, med mulighet for 100 % tilrettelegging på et senere tidspunkt.

Det skal opprettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomst til området fra Lysåsbakken er vist med pil på plankart. Plassering av adkomstpil er veiledende og endelig plassering avgjøres i byggesaken.

Det skal bygges fortau langs f_vei. Fortauet skal minimum være 1,75 meter bredt. Fortau skal på hensiktsmessig måte knyttes til eksisterende fortau i Lysåsbakken og Gamleveien. Overgangen mellom kjørevei og fortau skal utformes med granitt kantstein.

F_vei er felles for gnr/bnr 103/24 og 103/23, og senere fradelte parseller av disse.

Sikringssone – frisikt (H140)

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vei's plan.

§ 6

Utomhusområder

Det skal opparbeides minimum 50 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 og areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke tas med i beregningen av uteareal.

Det skal opparbeides et fellesareal på minimum 200 kvm sentralt på planområdet. Fellesarealet skal blant annet inneholde lekestativer og sandkasse for barn, og sitteplasser/ møteplasser for mennesker i alle aldre.

Bekk, som ligger i rør sør på planområdet, skal åpnes i forbindelse med tiltaket. Området rundt bekken skal gis en estetisk tiltalende utforming, og beplantes med trær og vegetasjon.

For ubebygde deler av planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Begrunnelse for at deler av vegetasjonen ikke lar seg bevare, skal framgå ved innlevering av utomhusplan.

§ 8**Overvannshåndtering**

Det skal ikke bygges garasjekjeller eller kjellerrom med overkant dekke lavere enn kote + 165,5.

Overvannshåndtering skal løses lokalt innenfor planområdet. Det tillates ikke økt avrenning fra planområdet som følge av utbyggingen. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge helhetlig overvannsplan som er godkjent av kommunen. Overvannsplanen skal vise og ivareta løsninger for fordrøyning av framtidig 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Det tillates ikke forverret vannkvalitet på avrenning/overvann under eller etter utbygging av området.

§ 9**Støy**

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), avsnitt 3.3, 4. ledd, punkt 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

§ 10**Rekkefølgebestemmelser**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en plan for utomhusområder.

Utomhusområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Bekken, som er lagt i rør sør på eiendommen, skal åpnes i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet.

Før det gis rivningstillatelse innenfor planområdet skal det gjennomføres en enkel dokumentasjon av eksisterende bygg.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det være gjort grunnundersøkelser på det området som per i dag er bebygget.

Byggeplan for adkomster skal være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 038/18 den 25.04.2018.

Vedtekter for Lysås Vest Eierseksjonsameie (fastsatt av utbygger ved salgsstart i oktober 2019)

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Lysås Vest Eierseksjonsameie.

Sameiet består av 29 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den / Seksjonene er nummerert fra 1 til 30.

Næringsseksjonen er et grendehus med uteareal som sameiet skal eie i sameie med (det fremtidige) sameiet på gnr. x, bnr. y i Lørenskog. Sameienes bruk og forvaltning av grendehuset med utearealer forestås av de to styrene i fellesskap, som sammen også kan fastsette bruksreglement. Grendehuset skal primært brukes til å dekke seksjonseierens bo- og bruksinteresser, men kan også leies ut til andre formål og brukere.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett

Bruksenhetene

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet. Bruksenhetene består av en hoveddel og en tilleggsdel. Seksjonenes hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringens plantegninger og utomhusplan.

Seksjonseierne kan bare utføre tiltak på fasadene, slik som montering av utelys, markiser, persiener, antenner, fasade-/balkongvimpler/-flagg mv. dersom styret har samtykket. Styret kan fastsette reglement for montering av utstyr på fasadene, herunder hvilke leverandører, modeller, farger, dimensjoner mv. som kan godkjennes.

Eksklusive bruksretter til utomhusareal

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en del av sameiets felles utomhusareal. Fordeling av utomhusarealene er fastsatt i vedtektene og fremgår av bilag 1. Endringer i seksjonenes eksklusive bruksrett til utomhusareal kan bare skje ved vedtektsendring.

Seksjonseierne kan bare utføre bygge- og anleggstiltak på sine utomhusareal dersom styret har samtykket. Utomhusarealene kan ikke nyttes til lagring av løse gjenstander.

Sameiet og den enkelte seksjonseier har rett til å benytte andre seksjonseierens eksklusive utomhusareal der dette er nødvendig for å gjennomføre vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger.

Støttemurer som helt eller delvis ligger på utomhusareal som en seksjon har eksklusiv bruksrett til tilhører sameiet og faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Fellesareal forøvrig

Øvrig utomhusareal er fellesareal som alle seksjonseier har lik rett til å bruke, herunder sameiets 10 gjesteparkeringsplasser.

Rørapplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreningspunktene for hver enkelt bruksenhet er sameiets felles anlegg. Det elektriske anlegget tilhører sameiet frem til bruksenhetenes sikringskap, sikringskapet tilhører den enkelte seksjon. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseierens felles behov.

Styret kan fastsette bruksreglement for gjesteparkeringen og øvrig fellesareal.

Vedtekter for Lysås Vest Eierseksjonsameie (fastsatt av utbygger ved salgsstart i oktober 2019)

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Lysås Vest Eierseksjonsameie.

Sameiet består av 29 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den / Seksjonene er nummerert fra 1 til 30.

Næringsseksjonen er et grendehus med uteareal som sameiet skal eie i sameie med (det fremtidige) sameiet på gnr. x, bnr. y i Lørenskog. Sameienes bruk og forvaltning av grendehuset med utearealer forestås av de to styrene i fellesskap, som sammen også kan fastsette bruksreglement. Grendehuset skal primært brukes til å dekke seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, men kan også leies ut til andre formål og brukere.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett

Bruksenhetene

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet. Bruksenhetene består av en hoveddel og en tilleggsdel. Seksjonenes hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringens plantegninger og utomhusplan.

Seksjonseierne kan bare utføre tiltak på fasadene, slik som montering av utelys, markiser, persiener, antenner, fasade-/balkongvimpler/-flagg mv. dersom styret har samtykket. Styret kan fastsette reglement for montering av utstyr på fasadene, herunder hvilke leverandører, modeller, farger, dimensjoner mv. som kan godkjennes.

Eksklusive bruksretter til utomhusareal

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en del av sameiets felles utomhusareal. Fordeling av utomhusarealene er fastsatt i vedtektene og fremgår av bilag 1. Endringer i seksjonenes eksklusive bruksrett til utomhusareal kan bare skje ved vedtektsendring.

Seksjonseierne kan bare utføre bygge- og anleggstiltak på sine utomhusareal dersom styret har samtykket. Utomhusarealene kan ikke nyttes til lagring av løseøre.

Sameiet og den enkelte seksjonseier har rett til å benytte andre seksjonseieres eksklusive utomhusareal der dette er nødvendig for å gjennomføre vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger.

Støttemurer som helt eller delvis ligger på utomhusareal som en seksjon har eksklusiv bruksrett til tilhører sameiet og faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Fellesareal forøvrig

Øvrig utomhusareal er fellesareal som alle seksjonseier har lik rett til å bruke, herunder sameiets 10 gjesteparkeringsplasser.

Rørapplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreningspunktene for hver enkelt bruksenhet er sameiets felles anlegg. Det elektriske anlegget tilhører sameiet frem til bruksenhetenes sikringsskap, sikringsskapet tilhører den enkelte seksjon. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseiernes felles behov.

Styret kan fastsette bruksreglement for gjesteparkeringen og øvrig fellesareal.

Annet

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av tinglyst seksjoneringsbegjæring, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten, utomhusareal med eksklusiv bruksrett og øvrige fellesareal kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter med sameiets eiendom som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, eller drift og vedlikehold av det uteareal som seksjonseierne er gitt eksklusiv bruksrett til.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall, eller er fastsatt i vedtektene. Sameiets felleskostnadsbrøk er fastsatt med basis i den enkelte seksjons bruksareal (BRA).

Kostnader som ved stiftelsen av sameiet er vedtatt ikke skal dekkes med basis i sameierbrøken er:

- Kostnader med abonnement for tv og internett fordeles likt mellom de seksjoner som til enhver tid er tilknyttet sameiets fellesabonnement.
- Kommunale avgifter skal fordeles etter eierbrøken med mindre kommunen tillater at avgiftene faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til eierseksjonsloven § 31.

§ 4 Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde sin bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten og det eller de areal seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt er regulert i eierseksjonsloven § 32, dog slik at hver enkelt seksjonseier også skal være ansvarlig for utskifting av innvendige og utvendige sluk i egen bruksenhet inkludert terrasser, balkonger og andre utvendige arealer som bruksenheten bruker eksklusivt. I tillegg skal seksjonseieren drifte, vedlikeholde, fornye og utbedre skader på de utearealer seksjonen har eksklusiv bruksrett til, inkludert terrasser, gangveier og andre byggverk og anlegg som er eller blir anlagt på seksjonseierens eksklusive uteareal.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like, samt foreta nødvendig oppgradering, utskiftninger og skadeutbedringer av disse arealene og anleggene. Ansvarer inkluderer utskifting av membraner og drenering på seksjonseierens tilleggsdeler og eksklusive utearealer, mens det som er lagt over eller utenpå slike membraner er den enkelte seksjonseiers ansvar. Sameiets arbeid skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt er ellers regulert i eierseksjonsloven § 33. Sameiet sørger for drift, vedlikehold, utbedring og eventuelt utskifting av alle garasjeporter i sameiet, uavhengig av om porten er til felles garasjeanlegg eller til garasjeplass seksjonert som tilleggsdel til en seksjon.

Sameiet er ansvarlig for at all bygningsmasse på eiendommen til enhver tid er forsikret. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring. Skader som oppstår i en bruksenhet, eventuelt med følgeskader i andre bruksenheter eller fellesarealer, som kan dekkes av sameiets bygningsforsikring, kan seksjonseieren melde under sameiets bygningsforsikring. Egenandel ved bruk av sameiets forsikring skal i slike tilfeller dekkes av seksjonseieren.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av seksjonseiere og leietakere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer. Årsmøtet kan beslutte at det skal velges varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter i henhold til eierseksjonsloven § 60. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemming har hver seksjon én stemme. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, samt styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- g) endring av disse vedtekter med vedlegg (utomhusplan som viser eksklusive bruksretter)

Hvis et tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser

§ 14 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet beslutter med vanlig flertall av de avgitte stemmer hvorvidt sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15 Forretningsfører

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

§ 16 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet, styret og forretningsfører

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller ved eller som fullmektig delta i noen avstemming om

- a) et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlemmer og forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BUDSJETT FOR LYSÅS VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedlegg til salgsprospekt for prosjektet

	pris	enhet	antall	inntekt	utgift	
Felleskostnader fra sameierne	17	12	4 110	838 440		Brøk basert på antall kvm BRA pr. bolig
Kabel tv/internett, fra sameierne	500	12	29	174 000		
Kommunale avgifter*					340 000	Fordeles likt mellom seksjonene
Bygningsforsikring, 29 boliger og 1 felleshus					220 000	
Kabel-TV/Internett**					175 000	
Forretningsførsel					60 000	
Snømåking/strøing/feiing					25 000	
Grøntareal/lekeplass, vedlikehold					15 000	
Strøm, gatelys, pumpe mv.					15 000	
Serviceavtaler, garasjeporter, pumper o.l.					8 000	
Kostnader med privat vei					15 000	
Renhold, garasjekjeller, avfallsstasjon mv.					15 000	
Styrehonorarer/lønn					30 000	
Vedlikehold/tilsyn/annet (uspesifisert)					94 440	
Overskudd					-	
				1 012 440	1 012 440	

Alle kostnader fordeles mellom sameierne i samsvar med eierbrøk. Eierbrøken er basert på boligens BRA.

Utbygger forbeholder seg retten til å justere eierbrøken dersom det blir endringer i den enkelte boligs BRA.

Budsjettet er satt opp med basis i 12 måneders drift, og med basis i erfaringstall pr. oktober 2019.

Det anbefales at det ved oppstart/innflytting innbetales 3 måneders felleskostnader i ekstraordinært likviditetstilskudd

* Kommunale avgifter kan bli fakturert direkte fra kommunen til hver seksjon. I så fall tas kostnaden ut av sameiets felleskostnader.

Lørenskog har pr. 2019 ikke eiendomsskatt.

** Avtale om tv/internett må påregnes å ha bindingstid. 3 års bindingstid er vanlig.

Oslo, 29. oktober 2019

LYSÅS VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Arealer BRA	Hus og garasje	Eierbrøk		Eierbrøk	FK, mnd	TV/Internett	Sum FK, mnd	FK, år
		Hus	Garasje					
A11	176	159	17	159	2 703	500	3 203	38 436
A12	174	157	17	157	2 669	500	3 169	38 028
A13	177	160	17	160	2 720	500	3 220	38 640
A21	176	159	17	159	2 703	500	3 203	38 436
A22	174	157	17	157	2 669	500	3 169	38 028
A23	177	160	17	160	2 720	500	3 220	38 640
A31	176	159	17	159	2 703	500	3 203	38 436
A32	174	157	17	157	2 669	500	3 169	38 028
A33	177	160	17	160	2 720	500	3 220	38 640
B11	164	147	17	147	2 499	500	2 999	35 988
B12	163	146	17	146	2 482	500	2 982	35 784
B13	163	146	17	146	2 482	500	2 982	35 784
B14	163	146	17	146	2 482	500	2 982	35 784
B15	164	147	17	147	2 499	500	2 999	35 988
B21	164	147	17	147	2 499	500	2 999	35 988
B22	163	146	17	146	2 482	500	2 982	35 784
B23	163	146	17	146	2 482	500	2 982	35 784
B24	164	147	17	147	2 499	500	2 999	35 988
C11	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C12	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C13	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C14	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C21	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C22	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C23	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C31	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C32	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C33	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
C34	141	124	17	124	2 108	500	2 608	31 296
Sum		4 110		4 110	69 870	14 500	84 370	1 012 440

Alle boligene har 1 garasjeplass. Arealet for garasjeplassen er satt til 17 kvm uavhengig av faktisk størrelse.
 Utbygger tar forbehold om justering av husenes BRA/eierbrøk, dersom disse blir endret i byggetiden.
 Se budsjett for sameiet/salgsprospekt for opplysninger om hva felleskostnadene dekker.





lysaasvest.no