VEDLEGGSHEFTE

FAGERBORG

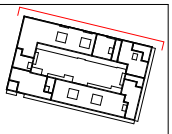
KVARTALET

INNHOLD

Tegninger/fasade 4
Kjøpekontrakt 8
Budsjett 18
Vedtekter 19
Reguleringsplan og Kart 29
Grunnboksutskrift 46
Kjøpsbekreftelse 49
Forekomst av skjeggkre 51
Informasjon til kjøpere 52

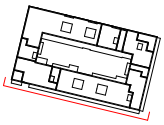
Utvikler

axer



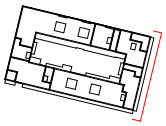
Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS **Rosenborggata 19A** **0356 Oslo**	**Fagerborg K34 AS** **Bolette brygge 1** **0125 Oslo**	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: **81/260** Adresse: **Storgata 37, 2000 Lillestrøm**	Anbud		Fasade Nord
				Tegningsnr.: **A40-01**	Målestokk: **1:100 (A1)**
					Dato: **08.04.2019**
					Sign.: **KOH**
					Kontroll: **KN**

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.



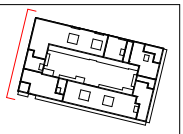
Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS **Rosenborggata 19A** **0356 Oslo**	**Fagerborg K34 AS** **Bolette brygge 1** **0125 Oslo**	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: **81/260** Adresse: **Storgata 37, 2000 Lillestrøm**	Anbud		Fasade Sør
				Tegningsnr.: **A40-02**	Målestokk: **1:100 (A1)**
					Dato: **08.04.2019**
					Sign.: **KOH**
					Kontroll: **KN**

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.



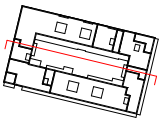
Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS **Rosenborggata 19A** **0356 Oslo**	**Fagerborg K34 AS** **Bolette brygge 1** **0125 Oslo**	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: **81/260** Adresse: **Storgata 37, 2000 Lillestrøm**	Anbud	Tegningsnr.: **A40-03**	Fasade Øst Målestokk: **1:100 (A1)** Dato: **08.04.2019** Sign.: **KOH** Kontroll: **KN**

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



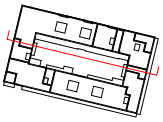
Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS **Rosenborggata 19A** **0356 Oslo**	**Fagerborg K34 AS** **Bolette brygge 1** **0125 Oslo**	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: **81/260** Adresse: **Storgata 37, 2000 Lillestrøm**	Anbud	Tegningsnr.: **A40-04**	Fasade Vest Målestokk: **1:100 (A1)** Dato: **08.04.2019** Sign.: **KOH** Kontroll: **KN**

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



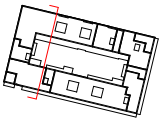
Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS Rosenborggata 19A 0356 Oslo	**Fagerborg K34 AS** Bolette brygge 1 0125 Oslo	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: 81/260 Adresse: Storgata 37, 2000 Lillestrøm	Anbud	Tegningsnr.: A40-05	Fasade Nord gårdsrom Målestokk: 1:100 (A1) Dato: 08.04.2019 Sign.: KOH Kontroll: KN

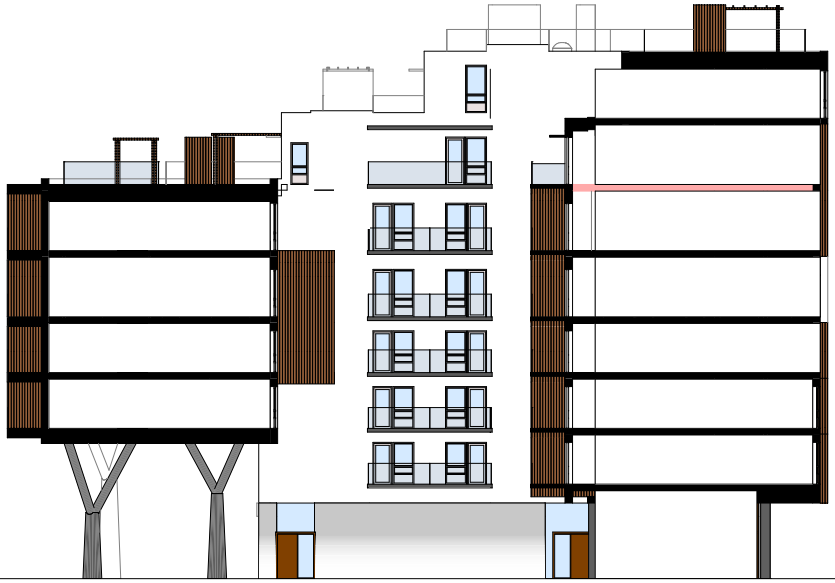
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.



Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS Rosenborggata 19A 0356 Oslo	**Fagerborg K34 AS** Bolette brygge 1 0125 Oslo	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: 81/260 Adresse: Storgata 37, 2000 Lillestrøm	Anbud	Tegningsnr.: A40-06	Fasade Sør gårdsrom Målestokk: 1:100 (A1) Dato: 08.04.2019 Sign.: KOH Kontroll: KN

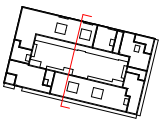
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.





Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS Rosenborggata 19A 0356 Oslo	**Fagerborg K34 AS** Bolette brygge 1 0125 Oslo	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: 81/260 Adresse: Storgata 37, 2000 Lillestrøm	Anbud	Tegningsnr.: A40-07	Fasade Øst gårdsrom Målestokk: 1:100 (A1) Dato: 08.04.2019 Sign.: KOH Kontroll: KN

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.



Prosjekterende:	Tiltakshaver:	Prosjekt:	Fase:	Vedleggsnummer:	Tegning:
Stein Halvorsen Arkitekter AS Rosenborggata 19A 0356 Oslo	**Fagerborg K34 AS** Bolette brygge 1 0125 Oslo	**Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: 81/260 Adresse: Storgata 37, 2000 Lillestrøm	Anbud	Tegningsnr.: A40-08	Fasade Vest gårdsrom Målestokk: 1:100 (A1) Dato: 08.04.2019 Sign.: KOH Kontroll: KN

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Prosjekt FAGERBORGKVARTALET - Storgata 37, Lillestrøm

Oppdragsnr 60-0108/21 Omsetningsnr. .....

1. Partene

Navn	Org.nummer
FK34 II AS	926 156 144
FAGERBORG K34 AS	920 238 122
FAGERBORG K34 I AS	826 156 112

Adresse/Kontaktinfo

Bolette Brygge 1, 0250 Oslo. Fullmektig Henriette Christin Sønsteby Venger-Pedersen

heretter kalt **Selger**, og

Navn	Fødselsdato

heretter kalt **Kjøper**

2. Bakgrunn

2.1. Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av leilighet i Fagerborgkvartalet , Lillestrøm**.** Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr. 43.

2.2. Selger står som utbygger av eiendommen gnr. 81, bnr. 260 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune. Tomten er eiet. Prosjektet Fagerborgkvartalet vil totalt bestå av 145 leiligheter og 1 til 3 næringsseksjoner. Eiendommen vil bli (fradelt/sammenføyd hovedbølet og) seksjonert.

2.3. Hjemmelshaver til eiendommen er : Fk34 II AS, Fagerborg K34 AS og Fagerborg K34 I AS

2.4. Gårdsnummer 81, bruksnummer 260. Seksjonsnummer samt adresse tildeles senere.

3. Eiendommen

3.1. Selger overdrar til kjøper leilighet nr **XXX** på gnr. 81, bnr. 260 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.

3.2. Sameiets antatte tomtegrenser fremgår av bebyggelsesplan, se pkt 6.1. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelig grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

3.3. Hvitevarer på kjøkken medfølger i selgers ytelse.

3.4. Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

4. Megler

4.1. Vegard Gran-Andersen er Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

5. Kontraktsdokumenter

Partene har i forkant av kontaktsmøtet blitt forelagt følgende dokumenter og har hatt anledning til å stille spørsmål ved disse:

5.1. Kjøpekontrakten

5.2. Leveransebeskrivelse, datert 05.04.2019

5.3. Salgsoppgave, datert 04.05.2021

5.4. Plantegninger, datert 04.05.2021 1:100

5.5. Etasjeplan, datert 08.04.2019

5.6. Fasade- og snittegninger, datert 08.04.2019

5.7. Utenomhusplan datert 27.06.2019

5.8. Reguleringskart, datert 13.06.2018

5.9. Reguleringsplan, datert 13.06.2018

5.10. Utkast til vedtekter 04.05.2021

5.11. Prisliste, datert 08.12.2020

Dokumentene er en del av Kjøpekontrakten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

6. Offentlige dokumenter

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten

6.1. Bebyggelsesplan, datert 13.06.2018

6.2. Rammetillatelse, datert 02.07.2019

6.3. Igangsettingstillatelse, datert 09.03.2020

6.4. Reguleringsbestemmelser med reguleringskart datert/vedtatt 13.06.2018

6.5. Matrikkelkart,

6.6. Utskrift av grunnboken, datert 04.05.2021

7. Kjøpesum og omkostninger

7.1. Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr **XXX,-** kroner.

7.2. I tillegg til den avtalte kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

Omkostninger i alt		
Dokumetavgift til staten 2,5% av tomteverdi	**kr**	.....
Tinglysningsgebyr skjøte pt	**kr**	585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument pt	**kr**	585,-
Gebyr grunnboksutskrift	**kr**	204,-
Startkapital til sameiet	**kr**	6.000
Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr**	**..... ,-**

Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglysingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften, samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

7.3. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 757,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

7.4. Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

7.5. Tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

8. Betaling

8.1. Kjøpesummen og omkostningene betales uoppfordret på følgende måte:

8.1.1 10 % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med § 12	kr	..... ,-
8.1.2 Resterende betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse:	kr	..... ,-
8.1.3 Omkostninger iht pkt 7.2	kr	..... ,-
Total kjøpesum	**kr**	**..... ,-**

8.2. Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 8.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si forutsetter ikke pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank.

8.3. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

8.4. Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jfr. buofl. § 47), se pkt. 11.5.

8.5. Oppgjøret foretas gjennom Eiendomsmegler Krogsveen AS. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

8.6. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr 8101 06 94736 i Danske Bank stilet til:

Eiendomsmegler Krogsveen AS, **Oppgjørsavdelingen, Postboks 1, 1330 Fornebu, E-post: post@krogsveen.no, tlf 67 52 95 50, Org.nr NO 950 007 613 MVA.**

8.7. Alle innbetalinger skal merkes med KID nr 6021010829. Evt tilsendt eget KID etter nærmere instruks.

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på meglers klientkonto. Skal kjøpet lånefinansieres med pant i eiendommen må også pantedokumentene fra banken være mottatt hos meglers oppgjørsavdeling før overtakelse. Overtakelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum, omkostninger og pantedokumentet ikke er mottatt

9. Betalingsmislighold

9.1. Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

9.2. Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos megler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

9.3. Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

9.4. Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke yter fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke har rett til å besitte Eiendommen, jfr. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

10. Tinglysing

10.1. Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å

påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

10.2. Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

10.3. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

11. Sikkerhet og garantistillelse

11.1. Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsdokument) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

11.2. Sikringsdokumentet skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

11.3. Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

11.4. Garantien stilles senest umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12, niende ledd, første ledd.

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

11.5. Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jfr. pkt. 8.4 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

12. Heftelser

12.1. Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 24.03.2021 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 6, vedlegg 6.4.

Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at servituttene som fremgår av grunnboksutskriften vil følge eiendommen.

12.2. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

13. Tilleggsbestillinger/Endringer

13.1. Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

13.2. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

13.3. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

13.4. Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

13.5. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

14. Fremdrift og ferdigstillelse

14.1. Eiendommen antas å være klar for overtakelse i løpet av andre og tredje kvartal 2022.

Selger skal senest varsle Kjøper om en bindende 3 måneders periode for overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato først vil bli gitt med ca. 10 ukers varsel.

14.2. Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 14.1 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 14.4 eller 14.5. Forsinkelse i forhold til antatt overtakelse i punkt 14.1 gir normalt ikke krav på dagmulkt.

14.3. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, j. buofl. § 18.

14.4. Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

14.5. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

15. Forhåndsbefaring

15.1. Ca. 2 uker før overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

16. Overtakelse

16.1. Når Eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Meglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for Selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 16.3 og 16.4.

Ved enhver overtakelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 14.

16.2. Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende årsmøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret

til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

16.3. Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtakelsen. Kjøper (hhv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler som eventuelt påberopes vedrørende Eiendommen (hhv fellesarealene). Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelsen.

16.4. Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

16.5. Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

16.6. Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

16.7. Eiendommen overleveres i byggrengjort stand.

16.8. Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

16.9. Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

16.10. I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

16.11. Dersom Eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

17. Reklamasjon

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

17.2. Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

17.3. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

17.4. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året og man må være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

17.5. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

17.6. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

18. Ettårsbefaring

18.1. Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

18.2. Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

18.3. Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

19. Særlig bestemmelser

19.1. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtakelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

19.2. Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Ny kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier og som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

19.3. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 1 uke før avtalt overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

19.4. Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 30.000,- til Selger for merarbeidet, samt et administrasjonsgebyr til megler på kr 20.000,-. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

19.5. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av

kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

20. Forbehold

20.1. Bygging er igangsatt, og selger har frafalt forbehold for gjennomføring av prosjektet. Selger tar imidlertid forbehold for den eiendomsrettslige organiseringen hva angår blant annet antall byggetrinn og antall sameier, antall bolig- og næringsseksjoner samt eiendomsgrenser. Herunder følger det at utbygger står fritt med hensyn til å gjennomføre arealoverføringer, fradelinger, grensejusteringer og sammenføyninger samt etablere for utbygger et hensiktsmessig antall anleggseiendommer innenfor utbyggingsområdet. Dette gjelder både mellom eiendommer kontrollert av utbygger men også i forhold til tredjeparter som ledd i opparbeidelse av offentlig infrastruktur mv. i tilknytning til prosjektet.

21. Forsikring

21.1. Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

21.2. Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

21.3. Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

22. Etablering av sameie

22.1. Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

22.2. Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Et normalt nivå vil ligge på ca kr 40,- til kr 55,- pr kvm BRA pr måned.

For denne boligen på Eiendom Bruksareal BRA vil det utgjøre ca kr Beløp pr måned.

Der påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

22.3. For sameiet er det utarbeidet vedtekter. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende årsmøte ca 1 måned før ferdigstillelse for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

22.4. Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtakelse.

22.5. Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

22.6. Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

22.7. Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende

23. Befaring på byggeplass

23.1. Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

24. Tvister

24.1. Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

24.2. Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontraktens underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Lillestrøm, den Kontrakt Dato

Selger

Fk34 Ii AS, Fagerborg K34 AS, Fagerborg K34 I AS
v/Henriette Christin Sønsteby Venger-Pedersen

Kjøper

DRIFTSBUDSJETT OG KOSTNADSFORDELING

Fagerborgkvartalet sameie

Grunnlag til fordeling:	*Bolig*	*Næring*	*Totalt*	**Fordeling bolig/næring**	
Antall enheter	145	1	146	Bolig:	90 %
Antall kvm BRA	9 997	684	10 682	Næring:	10 %

usbl
For deg og ditt hjem

Driftsbudsjett:

Kostnad	**Sum**	**Fordeling**	**Bolig**	**Næring**	**Kommentar**
Revisjonshonorar	8 500	*Alle*	7 650	850	I henhold til avtale med revisor KPMG
Styrehonorar	150 000	*Alle*	135 000	15 000	
Arb.avg styrehonorar	21 150	*Alle*	19 035	2 115	
Forretningsførerhonorar	157 500	*Alle*	141 750	15 750	
Vedlikehold	200 000	*Kun bolig*	200 000	-	Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold,
Brannvernsutstyr og -varsling	50 000	*Alle*	45 000	5 000	Serviceavtale må inngås.
Vaktsentral/brannvarsling	25 000	*Alle*	22 500	2 500	Serviceavtale må inngås.
Snømåking/strøing	100 000	*Alle*	90 000	10 000	Omfang av denne må avklares, ifht hva måkes av kommune ifht fortau et
Renhold	250 000	*Kun bolig*	250 000	-	10 oppganger. Sammenlignet med tilsvarende prosjekt, ukentlig vask a
TV/Bredbånd		*Alle*	-	-	Fast beløp. 299,- pr mnd pr boligseksjon. Totalt kr 523.848.
Forsikringer	330 000	*Alle*	297 000	33 000	Bygningsforsikring
Komm. avg. renovasjon fast	600 000	*Alle*	540 000	60 000	Tall estimert med utgangspunkt i samtale med Nina Lund i Skedsmo Kon
	-	*Kun bolig*	-	-	
Vann og avløp	1 100 000	*Alle*	990 000	110 000	140 kubikk pr seksjon x 17,23,- pr kubikk vann x 164 seksjoner = 395.60
Fastledd måler vann og avløp	22 500	*Alle*	20 250	2 250	Fastledd vann måler kr 8.850 pr måler + Fastledd avløp 13.498. 1 måler
Energi, strøm	300 000	*Kun bolig*	300 000	-	Strøm til fellesareal
Lås og beslag	6 000	*Kun bolig*	6 000	-	
Vedlikeport porter	50 000	*Kun bolig*	50 000	-	1 port - årlig vedlikeholdsavtale.
Vaktmester	75 000	*Kun bolig*	75 000	-	Avtale må inngås.
Renovasjon, containerleie, annet	20 000	*Kun bolig*	20 000	-	
Diverse adm. Kostnader (styre)	20 000	*Alle*	18 000	2 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
Andre driftsutgifter	100 000	*Alle*	90 000	10 000	kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
Heis	250 000	*Kun bolig*	250 000	-	Serviceavtale må inngås.
UPS, nødstrøm	-	*Kun bolig*	-	-	Ikke aktuelt
Ventilasjon	125 000	*Kun bolig*	125 000	-	Serviceavtale må inngås.
VVS anlegg	250 000	*Kun bolig*	250 000	-	Serviceavtale må inngås.
Andre tjenester	60 000	*Alle*	54 000	6 000	Konsulenttjenester, nøkkelavtale mm
Sikring av felleskostnader	25 000	*Kun bolig*	25 000	-	0,6 % av årlige felleskostnader
Fjernvarme	-	*Alle*	-	-	Akonto. Kr 12 pr kvm pr mnd, totalt kr 1.500.000. Det installeres måler p
HMS	6 500	*Kun bolig*	6 500	-	System for å følge opp lovpålagt HMS
Eiendomsskatt fra 2015-2024	-	-	-	-	Eiendomsskatt er ikke inkludert i stipulerte felleskostnader.
SUM	4 302 150		4 027 685	274 465	

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, fradeling av matrikler m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner og organisering av parkeringsarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

Fagerborgkvartalet Sameie –
(org.nr. <organisasjonsnummer>)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Fagerborgkvartalet Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den XX.XX.20XX.

Fagerborgkvartalet Sameie består av 145 boligseksjoner og ca 1-3 næringsseksjoner,

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. XX bnr. XX i Skedsmo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres. Det er avholdt plass i fellesareal i kjelleretasje K1 for plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner for betjening av næringsseksjonene. Slike fellesarealer vil innredes etter hvert som næringsseksjonene prosjekteres og ferdigstilles.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen Næringsseksjonene skal likevel ha nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg.

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over gnr.81 bnr. 260 ved tinglyst erklæring, tinglyst 24.01.2019 dok.nr. 103184.

Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert i plan X). Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for bygget over bakkeplan og har kapasitet for bebyggelse på naboeiendommen gnr. XX bnr. XXX. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommen i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. XX bnr. XX.

Ledninger, rør og liknende 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 sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Forpliktelse til å medvirke til å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for reseksjonering, samt eventuelle fradelinger og øvrige disposisjoner som er nødvendig for selgers utbygging.. Iht. beslutning fattet av sameiermøtet xx.xx.xxxx skal snr. xx til snr. reseksjoneres, eiendommen fradeles/grensejusteres e.l., og utbygger eller den utbygger utpeker kan gjennomføre dette på vegne av seksjonseier. Denne forpliktelsen vil bli tinglyst på seksjonen og gjelder inntil utbyggingen av Fagerborgkvartalet er ferdigstilt, og gjelder også kjøpers rettsetterfølgere.

§ 3
FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener en eller noen næringsseksjoner, skal kun eieren av denne/disse seksjonene belastes for kostnaden.

Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

” Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

” Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **<u>Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader</u>**

- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for utadrettede arealer mot vei og torgareal
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til alle/ flere av næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av disse næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **<u>Eierne av boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader</u>**

- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold på takterrassen.
- Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger av inngangsparti, trapperom og innvendig atrium som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **<u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne</u>**

- Byggforsikring.
- Styrehonorar.
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer.Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.

- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer, herunder atrium.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

§5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 7
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Styret skal sørge for Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet.

§ 8
OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. 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 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. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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.

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 21 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 12
OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- Seksjon X har xx stemmer
- Seksjon X har xx stemmer
- Seksjon X har xx stemme

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på arealet til den enkelte seksjon.

Seksjonseieren 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.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 14
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende 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.

§ 16
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen

i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for seksjonseierårsmøtet til avgjørelse.

§ 18
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET
Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller 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, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 20
UTEARELAER

Allmennheten har sikret rett til døgnåpen gangpassasje gjennom kvartalet.

§ 21
GARASJEANLEGG

(1) Parkeringsplass og bod som er en seksjonert tilleggsdel og kan kun omsettes innad i sameiet, såfremt dette ikke strider mot kommunens reguleringsplan.
En garasjeplass kan kun reseksjoneres som en tilleggsdel til en annen seksjon i sameiet, uten kostnad for sameiet. En leilighet kan ha flere tilleggsdeler.
Utleie av parkeringsplasser eller boder krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Parkeringsplassen eller boden kan kun leies ut til andre seksjonseiere i sameiet. Utbygger har råderett over parkeringsplasser som ikke er solgt.

(2) X parkeringsplasser i garasjen er definert som og tilrettelagt som parkeringsplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne med parkeringsplass som tilleggsdel som først dokumenterte behov for HC-plass, eller tildelt øvrige seksjonseiere som eier seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel dersom ingen har dokumentert behov. Dersom en seksjon med parkeringsplass som tilleggsdel i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er seksjonseiere som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom seksjonseier som eier seksjon med parkeringsplass som tilleggsdel i løpet av sin eiertid får behov for HC-plass.

(3) Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet.

Inntil alle i eierseksjonssameiet som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser og boder.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/leietakere i Fagerborgkvartalet.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter fastsatt beløp pr. garasjeplass.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret.

Eier av biloppstillingsplass plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre som eier har gitt adgang til garasjen. Dette inkluderer eventuelle kostnader forbundet med feil bruk av parkeringsanlegget, som eksempelvis fører til utrykning av servicepersonell. Styret vil i slike tilfeller sende faktura for reparasjon av slike skader.

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 81 /260 /0 /0**

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
81	260	0	0	Grunneiendom	14.12.1910	3223,4	1300	Målebrev		FAGERBORG HOTELL	Ja	21.01.2019

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
920238122	FAGERBORG K34 AS	Postboks 2083 Vika,	0125 OSLO	1/1		Hjemmelshaver	29.01.2018	

EIERHISTORIKK (1)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	FAGERBORG HOTEL AS	04.12.1981	29.01.2018

OMSETNINGSDATA (1)

DATO	OMSETNINGSBELØP	OMSETNINGSTYPE	BOLIGTYPE	ANVEDELSEGRUNN	BESKAFFENHET	ÅR	DOKUMENTNR	EMBETENR
04.12.1981	0		Annen bygning	Annen anv. av grunn	Omfatter bygning	1981	107766	8

Utskilt fra: 81/20

FORRETNINGER (9) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL (M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET
Sammenslåing	Sammenslåing	213						81/1043		
Skylddeling	Skylddeling	1300		14.12.1910				81/20		
Skylddeling	Skylddeling	-34		04.09.1964				81/1997		
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	-55		15.03.1983				81/2297		
Sammenslåing	Sammenslåing	250,4		10.01.1989				81/448		
Sammenslåing	Sammenslåing	477		10.01.1989				81/261		
Oppmålingsforretning	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	0		15.11.2018	04.12.2018	2018/14751	0231smt			
Oppmålingsforretning	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	0		15.11.2018	04.12.2018	2018/14751	0231smt			
Sammenslåing	Sammenslåing	1944,8		21.01.2019	21.01.2019	2019/1139	0231smt	81/490 81/610 81/491 81/449 81/2264	Tinglyst	21.01.2019

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
92944331	22	6648607	614447	3223,4				
Ant.Teiger	1							

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	6860532	512 - Motellbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	Overnattings- og serveringsvirksomhet	0	0	0	2985	2985	0	27.11.2018	N:6648588 Ø:614471

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H04	0	0	307	307	0	0	0	0	0
H03	0	0	586	586	0	0	0	0	0
H02	0	0	609	609	0	0	0	0	0
H01	0	0	710	710	0	0	0	0	0
K01	0	0	773	773	0	0	0	0	0
sum	0	0	2985	2985	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		81/260/0/0	21.01.2019	
	H0101	2985	0	0	0	Annet enn bolig		81/260/0/0	21.01.2019	
023112200 Skedsmogata 13		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		81/260/0/0	21.01.2019	
023113600 Storgata 37		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		81/260/0/0	23.04.2008	

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Rammetillatelse	12.10.1922	12.10.1922
Igangsettingstillatelse	12.11.1922	16.09.2004
Tatt i bruk	02.12.1977	20.08.1992
Bygning godkjent for riving/brenning	23.11.2018	27.11.2018

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Bygningsrådvedtak	245/70
Journalnummer	2018/5028
Bygningsrådvedtak	116/22
Bygningsrådvedtak	114/37
Bygningsrådvedtak	546/75
Bygningsrådvedtak	124/62

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygningsendring	6860532-1	512 - Motellbygning	Tilbygg	Bygning godkjent for riving/brenning	Overnattings- og serveringsvirksomhet	0	0	0	1822	1822	0	27.11.2018	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H04	0	0	207	207	0	0	0	0	0
H03	0	0	342	342	0	0	0	0	0
H02	0	0	337	337	0	0	0	0	0
H01	0	0	438	438	0	0	0	0	0
K01	0	0	498	498	0	0	0	0	0
sum	0	0	1822	1822	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
023112200 Skedsmogata 13		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		81/260/0/0	21.01.2019	
023113600 Storgata 37		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		81/260/0/0	23.04.2008	

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Rammetillatelse	11.01.1983	11.01.1983
Igangsettingstillatelse	10.03.1983	10.03.1983
Tatt i bruk	12.06.1984	12.06.1984
Bygning godkjent for riving/brenning	23.11.2018	27.11.2018

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	2938/81
Bygningsrådvedtak	70/93
Bygningsrådvedtak	423/85
Bygningsrådvedtak	11/83
Journalnummer	2018/5028
Bygningsrådvedtak	673/85

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygningsendring	6860532-2	512 - Motellbygning	Påbygg	Bygning godkjent for riving/brenning	Overnattings- og serveringsvirksomhet	0	0	0	100	100	0	27.11.2018	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H04	0	0	100	100	0	0	0	0	0
sum	0	0	100	100	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
023112200 Skedsmogata 13		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		81/260/0/0	21.01.2019	
023113600 Storgata 37		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		81/260/0/0	23.04.2008	

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Rammetillatelse	16.05.1991	16.05.1991
Igangsettingstillatelse	14.12.1992	21.04.1993
Tatt i bruk	01.04.1993	21.04.1993
Bygning godkjent for riving/brenning	23.11.2018	27.11.2018

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	2018/5028
Bygningsrådvedtak	145/91
Journalnummer	473/91
Bygningsrådvedtak	345/92

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	150928788	319 - Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	1	0	84	172	256	0	27.11.2018	N:6648582 Ø:614496

ETASJER									
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	1	84	0	84	80	0	0	0	0
H01	0	0	102	102	84	0	0	0	0
K01	0	0	70	70	0	0	0	0	0
sum	1	84	172	256	164	0	0	0	0

BRUKSENHETER										
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
	H0101	176	0	0	0	Annet enn bolig		81/260/0/0	21.01.2019	
023112200 Skedsmogata 11	H0201	80	1	1	3	Bolig	Kjøkken	81/260/0/0	21.01.2019	

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Rammetillatelse	28.03.1924	31.05.2005
Igangsettingstillatelse	09.06.1948	31.05.2005
Tatt i bruk	06.01.1969	31.05.2005
Bygning godkjent for riving/brenning	23.11.2018	27.11.2018

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	2018/5028
Bygningsrådvedtak	92/48
Bygningsrådvedtak	19/67
Bygningsrådvedtak	27/24

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	150928796	329 - Annen forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	0	4	0	1495	1495	0	27.11.2018	N:6648607 Ø:614495

ETASJER									
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H03	0	0	261	261	0	0	0	0	0
H02	0	0	336	336	0	0	0	0	0
H01	0	0	339	339	0	0	0	0	0
K01	0	0	559	559	0	0	0	0	0
sum	0	0	1495	1495	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER										
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
023104900 Gjerdrumsgata 20	H0101	1495	0	0	0	Annet enn bolig		81/260/0/0	21.01.2019	

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	10.10.1985	06.07.2004
Bygning godkjent for riving/brenning	23.11.2018	27.11.2018

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	2018/5028

BYGNINGSKOMMENTARER			
TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Areal	E-skatt: Areal beregnet fra byggetegninger		

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
023104900 Gjerdrumsgata 20		2000 LILLESTRØM	N:6648607 Ø:614495		Detaljer
023104900 Gjerdrumsgata 20 A		2000 LILLESTRØM	N:6648612,483162 Ø:614503,681303		Detaljer
023104900 Gjerdrumsgata 20 B		2000 LILLESTRØM	N:6648614,5459 Ø:614491,708537		Detaljer
023104900 Gjerdrumsgata 20 C		2000 LILLESTRØM	N:6648617,457375 Ø:614479,230787		Detaljer
023104900 Gjerdrumsgata 20 D		2000 LILLESTRØM	N:6648618,843792 Ø:614472,021421		Detaljer
023104900 Gjerdrumsgata 20 E		2000 LILLESTRØM	N:6648620,36885 Ø:614465,921187		Detaljer
023112200 Skedsmogata 11		2000 LILLESTRØM	N:6648582 Ø:614496		Detaljer
023112200 Skedsmogata 13		2000 LILLESTRØM	N:6648588 Ø:614471		Detaljer
023113600 Storgata 35		2000 LILLESTRØM	N:6648594,789462 Ø:614438,192854		Detaljer
023113600 Storgata 37		2000 LILLESTRØM	N:6648597 Ø:614447		Detaljer
023113600 Storgata 39		2000 LILLESTRØM	N:6648612,188992 Ø:614451,502454		Detaljer
023113600 Storgata 41		2000 LILLESTRØM	N:6648620,036599 Ø:614445,139318		Detaljer

Eiendomskart for 81/260

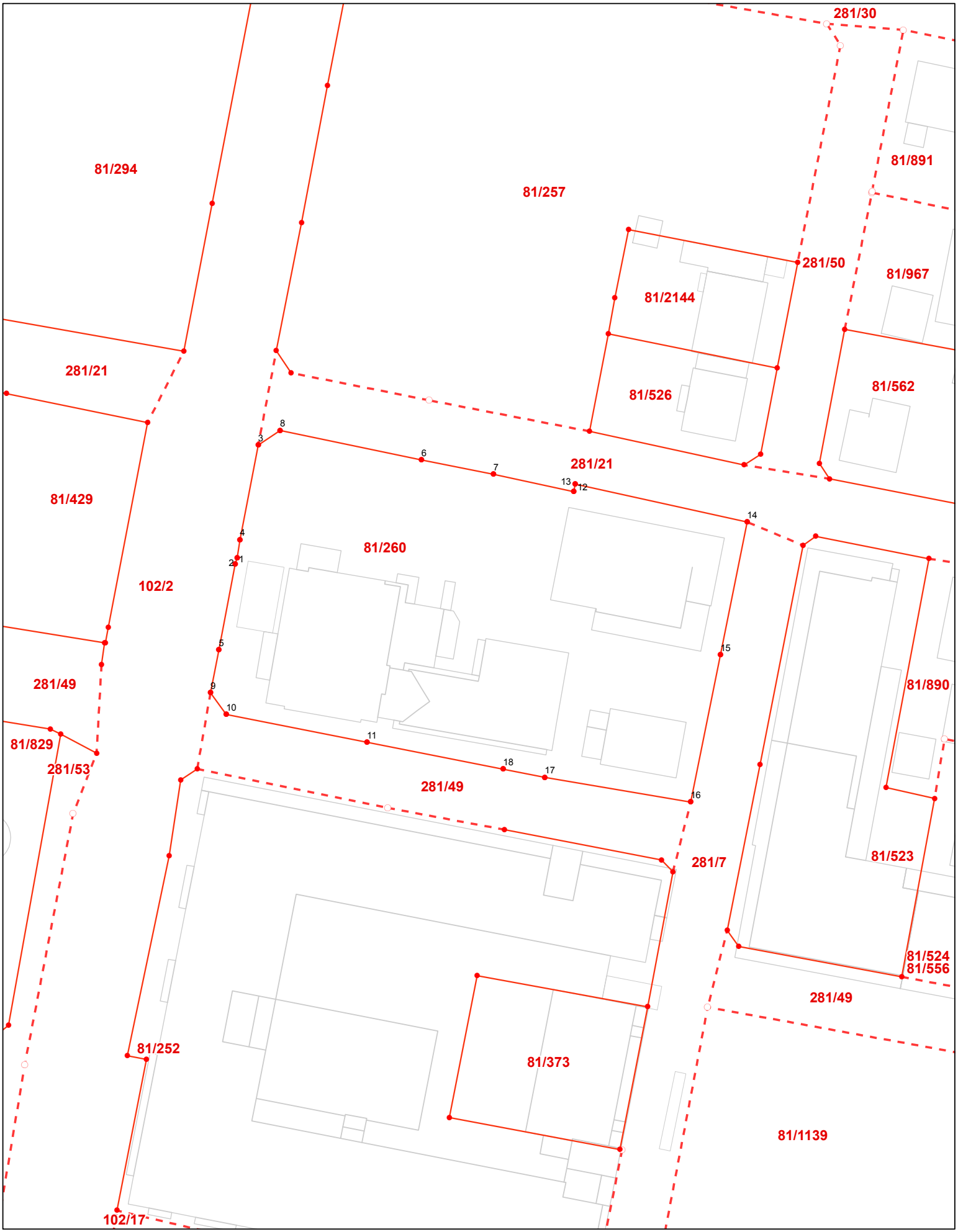
Eiendomskartet er en utskrift av Skedsmos digitale eiendomskart (matrikkelen).
Eiendomsgrensene er angitt som enten sikre (koordinatfesta) eller usikre.
Se tegnforklaring.

Sikker eiendomsgrense (koordinatfesta)
Usikker eiendomsgrense (ikke koordinatfesta)

0 5 10 20 30 meter

N

Euref 89
UTM sone 32N
1:500



Kartverket

BN BOLIG NYBYGG
POSTBOKS 6054 TORGARDEN, 7434 TRONDHEIM
7434 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Daniel Mandal 81-19-00016
Vår referanse: 1757058/9267950
Bestilling: A1 2019-03-11 38

Dato
11.03.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103184	200	24.1.2019	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231 SKEDSMO	81	260	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
987 579 129
org.nr./fødselsnr.

Saksnr. 2018/5028

AVTALE OM FERDSELS- OG OPPHOLDSRETT FOR ALLMENNHETEN, DRIFT og VEDLIKEHOLD

Kvartal 34 i Lillestrøm

Mellom Fagerborg K34 AS (Eier) orgnr. 920 238 122, som eier gnr. 81 bnr. 260 i Skedsmo kommune (Eiendommen), og Skedsmo kommune (Kommunen), orgnr. 938 275 130 er det i dag inngått følgende avtale:

1. Fagerborg K34 AS er pålagt at det skal være et offentlig tilgjengelig gangareal gjennom kvartalet (indre gårdsrom og tre passasjer). Arealene er vist som og f_ST og f_SF i reguleringsplan for Kvartal 34 Lillestrøm, vedtatt (13.06.2018), planid. 554 i Skedsmo kommune. Jf. Vedlegg 1 og 2.

2. Som eier av gnr. 81 bnr. 260 i Skedsmo kommune erklæres det med dette at overnevnte areal, slik som vist på vedlagte reguleringsplan, skal være tilgjengelig for allmennheten.

3. Avtalen innebærer at allmennheten tilkjennes en stetsevarig servitutt i form av rett til fri ferdsel og opphold på areal omfattet av denne avtale. Ferdselsretten omfatter all ikke-motorisert ferdsel, herunder ferdsel til fots og ved bruk av tråsykkel, med unntak av motorisert ferdsel i forbindelse med drift og vedlikehold av arealene.

4. Eier forplikter seg og senere eiere til ikke å oppføre noen form for byggverk eller til å foreta andre disposisjoner som kan hindre eller vanskeliggjøre utøvelsen av de rettigheter som fremgår av denne avtale uten etter godkjennelse av Kommunen v/ kultursektoren, park- og idrettsavdelingen.

5. Evt .driftsforhold.

6. Det skal ikke betales noen form for vederlag eller erstatning for de rettigheter som etableres ved avtalens pkt. 1– 5.

7. Denne avtale kan ikke endres, slettes eller på annen måte opphøre uten samtykke fra Kommunen v/ordføreren. Herværende servitutt skal tinglyses av Eier på eiendommen og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Kommunen, v/ordføreren. Kopi av tinglyst avtale skal sendes til Kommunen v/ teknisk sektor, kommunalteknisk avdeling.

8. Stortinget har vedtatt at Skedsmo kommune fra 1.1.2020 skal slås sammen med kommunene Fet og Sørum. Dersom sammenslåingen blir en realitet tas det forbehold om at avtalen også skal gjelde for den nye kommuneorganisasjonen, og at Skedsmo kommunes navn og organisasjonsnummer endres.

Rett kopi bekreftes

Doknr: 103184 Tinglyst: 24.01.2019
STATENS KARTVERK

9. Denne avtale trer i kraft når den er signert av begge parter. Allmennhetens rettigheter skal likevel ikke gjelde før arealene er opparbeidet, godkjent av Kommunen v/ teknisk sektor, kommunalteknisk avdeling og tatt i bruk til gang-sykkelveg henholdsvis torg.

10. Vedlegg:
    1. Reguleringskart for Kvartal 34, Lillestrøm i Skedsmo kommune, vedtatt (13.06.2018), planid. 554.
    2. Reguleringsbestemmelser for Kvartal 34 ,Lillestrøm, Skedsmo kommune, vedtatt (13.06.2018), planid. 554.

* * *

Avtalen er opprettet i tre – 3 – eksemplarer, ett til hver av partene og ett tinglysningseksemplar.

Sted: Oslo

Dato: 23/11-18

Fagerborg K34 AS

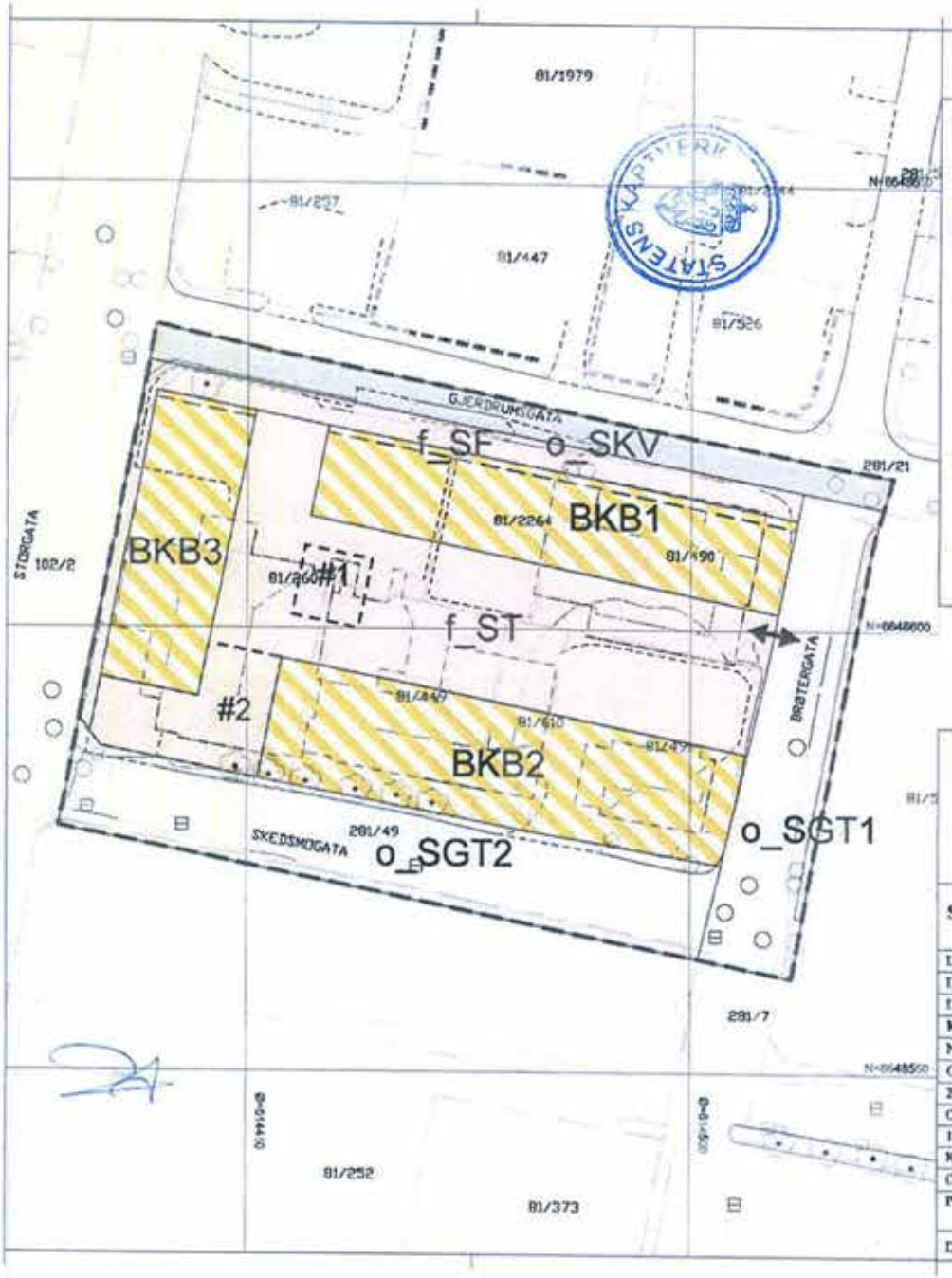
Børger Børgenhaug
Styreleder

Sted: Lillestrøm

Dato: 18/12-18

Skedsmo kommune

Ole Jacob Flæten
Ordfører



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKB1-3 — Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- ST — Torg
- SGT1-2 — Gatetun/gågate

§12-7 - Bestemmelseområder

- #2 — Utforming
- #1 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger_ anlegg og utearealer

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Vedtatt den 13 / 06 20 18
Skedsmo kommunestyre, sak 88
Plan- og bygningssjef

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Skedsmo Kommune
Dato for basiskart:	16.03.2016
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:500 m

N

Skedsmo kommune

Detaljregulering
Fagerborgkvartalet, Kvartal 34, VN2
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 0231_~~[illegible]~~ 554

Forslagstiller:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato / Revisjon			
Dato / Revisjon			
Dato / Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak	18/88	13.06.18	
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ... til ...			
2. gangs behandling	18/45	25.05.18	
Offentlig ettersyn fra 16.02. til 01.04.18			
1. gangs behandling	18/7	31.02.18	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		22.03.2016	
Oppstartsmøte		11.03.2016	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Stein Halvorsen Arkitekter AS	TEGNNR.	DATO	SIGN.
		20.04.2018	NTN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av ... Dato ... Signatur

VEDLEGG 1

VEDLEGG 2

Dato: 13.12.17, revidert 20.04.18

554

Reguleringsbestemmelser for Fagerborgkvartalet, kvartal 34.

Kvartalet avgrenses av Storgata, Gjerdrumsgata, Brøtergata og Skedsmogata.

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å regulere Fagerborgkvartalet, kvartal 34, til kombinert formål med boliger, og utadrettet virksomhet i første etasje (forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting), samt torg, gatetun, fortau, kjøreveg og parkeringsanlegg under terreng.
Planen tilrettelegger for boliger og en ny bymessig bebyggelsesstruktur som sluttfører kvartalsstrukturen og nytt byrom som er offentlig tilgjengelig.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart for vertikalnivå 2 og vertikalnivå 3.

Byggegrensene kan sammenfalle med formålsgrensene der ikke annet er vist.

Parkeringsanlegg under terreng skal plasseres på egen grunn som vist på plankart for vertikalnivå 1.

Balkonger kan krage ut over byggegrense maksimum 1,6 meter i det indre gårdsrommet for bebyggelsen mot Storgata og bebyggelsen mot Brøtergata.

§ 2.2 Utforming
Bebyggelse og utearealer skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes varige og solide materialer.

Første etasje skal være minimum 5 meter i brutto etasjehøyde for å tilrettelegge for næring.

Fasader på første etasje som henvender seg mot gater og torg skal utformes slik at de er åpne og aktive, og med glass som hovedmateriale.

Fasadene fra andre etasje og oppover skal utformes oppbrutt med variasjon i volummessige sprang, formuttrykk og materialbruk.

Det tillates inntrukne partier for å skape variasjon.

Det tillates ikke svalganger.

Eventuelle innglassede balkonger skal kunne åpnes i minst 2/3-deler av bredden.

Rekkverk på takterrasser skal være transparente.

STATENS KARTVERK

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ved etablering av nettstasjon skal denne integreres som del av bygningsmassen.

§ 2.3 Estetikk
Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en estetisk redegjørelse, godkjent av Hovedutvalg for tekniske tjenester, som følger opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Redegjørelsen skal blant annet vise materialvalg, belysning og plassering av skilt.

§ 2.4 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan godkjent av Hovedutvalg for tekniske tjenester, i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng
- Vegetasjon og beplantning
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Forstøtningsmurer
- Møblering, belysning og andre faste installasjoner
- Leke- og oppholdsareal
- Avkjørsler
- Gangstier
- Sykkelparkering
- Oppstillingsplasser og tilkomst for brannbil
- Plassering av hydrant
- Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil
- Snøopplag
- Overvannshåndtering
- Felles takterrasser

§ 2.5 Støy
Ingen boenheter skal ha høyere støynivå enn Lden = 70 dB på mest støyutsatte fasade.

Alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
Støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.

Støynivå på felles uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.

T-1442/2016 sine føringer for håndtering av bygg- og anleggsstøy skal følges.

Støyrapport datert 24.03.17, revidert 17.04.18 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 2.6 Renovasjon
Avfallsløsning skal være avfallssug. Sugepunkt skal plasseres i ytterkant fortau mot Gjerdrumsgata.

§ 2.7 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme.

§ 2.8 Overvann
Åpen, lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, samt flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen.

Tilførselen av overvann til det offentlige avløpsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, forsinkelse og fordrøyning, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Gjennomføring av det bygningsmessige tiltaket skal ikke gi negative endringer i avrenningssituasjonen nedstrøms.

I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 2.9 Brannvann
Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 2.10 Geotekniske undersøkelser
Geoteknisk vurdering, datert COWI AS 25.08.2017, samt grunnundersøkelser, datert Øie AS 24.10.2008, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves det supplerende undersøkelser.

§ 2.11 Miljøtekniske undersøkelser
Miljøtekniske undersøkelser, datert COWI AS 27.01.2017, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves det supplerende undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

STATENS KARTVERK

§ 3 Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, andre ledd nr. 1

§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-3, vertikalnivå 2)
Bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates ikke boliger på første etasje, kun nødvendige inngangspartier med trapperom, heis, post etc.

Med offentlig eller privat tjenesteyting menes følgende:
Forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kan bla. omfatte treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l., servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l., konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttig formål.

§ 3.2 Boligbebyggelse (BBB1-8, vertikalnivå 3)

Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA.
Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet.
Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA.
Ikke flere enn 35 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 50 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn 15 % være mindre enn 35 m².

§ 3.3 Utnyttelse
Tillatt bruksareal på planområdet skal ikke overstige 13 800 m² BRA.

Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, overdekket åpent areal, balkonger eller innglassede balkonger, parkeringsanlegg under terreng, nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg, tekniske rom, boder og lager o.l. under terreng.

Det kan etableres maksimum 800 m² BRA utadrettet forretnings-, kontor-, offentlig/privat tjenesteytingsvirksomhet i første etasje.

Det kan etableres maksimum 13 000 m² BRA bolig.

§ 3.4 Høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale gesimshøyder som vist på plankart for vertikalnivå 3.

Høydene er delt inn i underfelter hvor følgende gjelder:

- Felt BBB1:
  Felt BBB1 skal ha maksimum seks etasjer (maks gesims c+ 129.5).
  Høydene i felt BBB1 skal trappe seg ned til fem etasjer (maks gesims c+ 126.3) i hjørnet Storgata/Skedsmogata.

- Felt BBB2:
  Felt BBB2 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).

- Felt BBB3:
  Felt BBB3 skal ha maksimum åtte etasjer (maks gesims c+ 135.9).

- Felt BBB4:
  Felt BBB4 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).
  Høydene i felt BBB4 skal trappe seg ned til seks etasjer (maks gesims c+ 129.5) mot felt BBB5.

- Felt BBB5:
  Felt BBB5 skal ha maksimum fem etasjer (maks gesims c+ 126.3).
  Høydene i felt BBB5 skal trappe seg ned til fire etasjer (maks gesims c+ 123.1) i hjørnet Brøtergata/Gjerdrumsgata.

- Felt BBB6:
  Felt BBB6 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).
  Høydene i felt BBB6 skal trappe seg ned til seks etasjer (maks gesims c+ 129.5) mot felt BBB5.

- Felt BBB7:
  Felt BBB7 skal ha maksimum åtte etasjer (maks gesims c+ 135.9).

- Felt BBB8:
  Felt BBB8 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).

Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner og trapper, samt rekkverk, pergola, møblering og nødvendig skjerming over maksimale gesimshøyder for fjerde til og med åttende etasje inntil 2,5 meter.

Det tillates oppført takoppbygg for heis over maksimale gesimshøyder for fjerde til og med åttende etasje.

Takoppbygg skal samlet utgjøre maksimum 20 % av underliggende takflate.

§ 3.5 Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal for boligene skal være private balkonger, felles og private takterrasser, torg, gatetun i Skedsmogata og Brøtergata.

Det skal etableres minimum 10 m^2 privat uteoppholdsareal per 100 m^2 bolig BRA i form av private balkonger og private takterrasser.

Felles takterrasser skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Det skal etableres totalt minimum 600 m^2 felles takterrasser over sjette og åttende etasje.

Uteoppholdsarealene på felles takterrasser skal fremstå som frodige hager og ha variert beplantning og møblering. Det skal etableres nødvendig sol- og vindskjerming. Det kan skjermes mellom felles og private takterrasser.

Uteoppholdsarealene på felles takterrasser skal være tilrettelagt for forskjellige brukergrupper ved inndeling i soner. Hver sone skal ha fastmonterte møbler egnet til sonens bruk. Det skal etableres lekeplass og settes av områder som skal tilrettelegges for lek og aktivitet for barn i forskjellige aldre.

Av totalt takareal skal det etableres minimum 50 % grønne og/eller blå tak.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, andre ledd nr. 2

Formål (felt) som vist på plankart i vertikalnivå 1:
Parkeringsanlegg (SPA)

Formål (felt) som vist på plankart i vertikalnivå 2:
Torg (f_ST)
Fortau (f_SF)
Gatetun (o_SGT1, o_SGT2)
Kjøreveg (o_SKV)

Dato: 13.12.17, revidert 20.04.18

Prinsippene i Byromsprogrammet, datert LARK Landskap AS 11.09.2017, skal legges til grunn for utforming av torg, gatetun og gater.

§ 4.1 Torg (f_ST)
Det skal etableres et sammenhengende areal på minimum 1300 m^2 til torg på terreng/lokk over parkeringsanlegg med gjennomganger til tilliggende gater/gatetun som vist på plankart for vertikalnivå 2.

Torget skal tilrettelegges for universell utforming og være offentlig tilgjengelig for allmennheten.

Torget skal ha gjennomgang til hjørnet Storgata/Skedsmogata mellom felt BKB2 og BKB3.
Torget skal ha gjennomgang til Gjerdrumsgata mellom felt BKB1 og felt BKB3 over en etasje, maksimalt 4,5 meter.
Torget skal ha gjennomgang til gatetunet i Brøtergata mellom felt BKB1 og felt BKB2 over en etasje, maksimalt 4,5 meter.

Torget skal opparbeides parkmessig med møblering, belysning og beplantning.
Torget skal etableres med gatevarme.

Minimum 35 % av torget skal ha vegetasjonsdekke på minst 80 cm for å kunne beplantes med busker og trær i varierte størrelser og høyder.

§ 4.2 Gatetun (o_SGT1, o_SGT2)
Skedsmogata og Brøtergata skal opparbeides som gatetun.

Gatetun skal være offentlig.

Arealene skal gis et robust og solid uttrykk med god fysisk kvalitet og materialmessig varighet. Gatetun skal utformes med materialer av høy slitestyrke, og etableres med gatevarme. Det skal etterstrebes bruk av permeable materialer. Det skal tilrettelegges for opphold med fastmonterte sittemøblement, og det skal beplantes trær. Møbler og beplantning skal bidra til å redusere gjennomkjøring og hastighet. Det skal etableres god belysning.

§ 4.3 Parkering (SPA)
Parkering for planområdet skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng som vist på plankart for vertikalnivå 1 inntil to etasjer, med atkomst som vist med pil på plankart for vertikalnivå 2.

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

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Skedsmo kommune.
Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt, dedikert 16A, 230V kurs.
Det skal etableres sykkelparkering i parkeringskjeller og på terreng.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder som vist på plankart for vertikalnivå 1 og 2:
#1: Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- Det skal plantes et større tre innenfor bestemmelsesområdet.

Bestemmelsesområde som vist på plankart for vertikalnivå 2:
#2: Utforming
- Torget skal ha en åpning mellom felt BKB2 og felt BKB3 i hjørnet Storgata/Skedsmogata fra to til tre etasjer, maksimalt 10,9 meter, innenfor bestemmelsesområdet.

Bestemmelsesområder som vist på plankart for vertikalnivå 3:
#3: Utforming
- Det er tillatt med maksimum 250 m^2 utkraging av bygningsmassen fra og med andre etasje og oppover i bestemmelsesområdet.
- Det er tillatt med balkongutkraging innenfor bestemmelsesområdet.

#4: Utforming
- Det er tillatt med maksimum 200 m^2 utkraging av bygningsmassen fra og med andre etasje og oppover i bestemmelsesområdet.
- Det er tillatt med balkongutkraging innenfor bestemmelsesområdet.

#5: Utforming
- Balkonger som krager ut over gatetun i Skedsmogata, gatetun i Brøtergata, og Gjerdrumsgata skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf. § 12-7 nr. 10

§ 6.1 Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
1. Godkjent utomhusplan og estetisk redegjørelse.
2. Oppdatert detaljplan for samferdselsanlegg (torg, fortau, gatetun, kjøreveg).
3. Dokumentasjon på at støykrav tilfredsstilles.
4. Supplerende miljøtekniske undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
5. Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med rapport datert COWI 25.08.17.
6. Godkjent rammesøknad for VA og overvann.
7. Tinglyst ferdselsrettsavtale.

§ 6.2 Før første igangsettingstillatelse skal det foreligge:
8. Godkjent byggeplan for VA og overvann, inkludert hovedvannledning i Storgata.
9. Godkjent byggeplan for samferdselsanlegg (torg, fortau, gatetun, kjøreveg).
10. Godkjent byggeplan for istandsetting av fortau langs Storgata ved eventuell graving/spunting godkjent av Statens vegvesen.
11. Dokumentasjon på at tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for brannvesen er ivaretatt.

§ 6.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal:
12. Torg og gatetun være ferdig opparbeidet.
13. Overvannsløsning være ferdig opparbeidet.
14. Offentlig gategrunn og fortau være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

15. Godkjent driftsklarbefaring for VA-anlegg, inkludert hovedvannledning i Storgata, skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse. Før ferdigattest skal det være gått godkjent overtakelsesbefaring.
16. Dokumentasjon på at adkomst og vannforsyning for brannvesen jf. PBL 12-7 nr. 4 er ivaretatt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Geoteknisk vurdering, datert COWI AS 25.08.2017
2. Grunnundersøkelser, datert Øie AS 24.10.2008
3. Miljøtekniske undersøkelser, datert COWI AS 27.01.2017
4. Byromsprogram, datert LARK Landskap AS 11.09.2017
5. Støyrapport, datert Brekke & Strand AS 24.03.17, revidert 17.04.18

Vedtatt den 13 / 06 20 18
Skedsmo kommunestyre, sak 88
Plan- og bygningssjef

STATENS KAFTVERK

Utskriftsdato: 12.04.2019 10:11:28
Brukernavn: LUM001

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Enhet: 920 238 122 FAGERBORG K34 AS

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	920 238 122	15.01.2018
Navn	FAGERBORG K34 AS	15.01.2018
Forretningsadresse	Bolette brygge 1 0252 OSLO	15.01.2018
Kommune	OSLO	
Postadresse	Postboks 2083 Vika 0125 OSLO	15.01.2018
Kommune	OSLO	
Organisasjonsform	Aksjeselskap (AS)	15.01.2018

Du har søkt på: Knr.: 0231 Gnr.: 81 Bnr.: 260 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	**Gjerdrumsgata 20**
Gatenr:	**4900**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Gjerdrumsgata 20 A**
Gatenr:	**4900**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Gjerdrumsgata 20 B**
Gatenr:	**4900**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Gjerdrumsgata 20 C**
Gatenr:	**4900**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Gjerdrumsgata 20 D**
Gatenr:	**4900**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Gjerdrumsgata 20 E**
Gatenr:	**4900**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Skedsmogata 11**
Gatenr:	**12200**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Skedsmogata 13**

Gatenr:	**12200**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Storgata 35**
Gatenr:	**13600**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Storgata 37**
Gatenr:	**13600**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Storgata 39**
Gatenr:	**13600**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Gateadresse:	**Storgata 41**
Gatenr:	**13600**
Kommune:	**Skedsmo**
Postkrets:	**2000 LILLESTRØM**
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	**Oppdatert per:12.04.2019 kl. 10.11**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2018/372924-1/200 29.01.2018 21:00 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 65 526 142
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: **FAGERBORG K34 AS**
ORG.NR: 920238122
Eiers adresse:

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1952/102001-1/8 25.04.1952 — **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 449
Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 490
Rettighetshaver: Gjerdrumsgt. 8

1964/103631-2/8 04.09.1964 — **SKJØNN**
HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/101547-1/8 28.03.1969 — **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 490
Rettighetshaver: Gnr.81 bnr.448

1969/101548-1/8 28.03.1969 — **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Rettighetshaver: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 490
Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 491

1969/101549-1/8 28.03.1969	**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE** Rettighetshaver: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 490 Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 610
1969/102651-1/8 02.06.1969	**BEST OM GARASJE/PARKERING**
2018/354875-1/200 23.01.2018 21:00	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 700 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2019/103184-1/200 24.01.2019 21:00	**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT** Rettighetshaver allmennheten Bestemmelse om vedlikehold Avtale om ferdsels- og oppholdsrett Bestemmelse om bebyggelse KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SKEDSMO KOMMUNE ORG.NR: 938 275 130

GRUNNDATA

1910/800067-1/8 14.12.1910	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 20
1968/102022-1/8 21.05.1968	**REGISTRERING AV GRUNN** Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1997 EIENDOMMEN ER GATEGRUNN
1981/9846-1/8 07.12.1981	**SAMMENSLÅING** Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1043
1989/13519-1/8 10.01.1989	**SAMMENSLÅING** Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 261 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 448
2019/87961-1/200 21.01.2019 16:28	**SAMMENSLÅING** Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 449 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 490 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 491 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 610 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 2264 ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Krogsveen

Kjøpstilbud på leilighet i Fagerborgkvartalet - Lillestrøm

Oppdragsnr.: 60-0108/21

Sendes til salgsansvarlig hos Eiendomsmegler Krogsveen: Vegard Gran-Andersen, v.gran-andersen@krogsveen.no, tlf.: 93 04 08 91

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av eierseksjon i Fagerborgkvartalet i Lillestrøm, gnr. 81, bnr. 260 i Lillestrøm kommune. Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og salgsprosess. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Omkostninger iht. prisliste kommer i tillegg.

Undertegnede bekrefter kjøp av følgende leilighet:

Leilighetsnr: ..... **Kjøpesum iht. prisliste**: ..... **+ omkostninger**

Kjøpesum med bokstaver: .....

Forbehold: .....

Ønsker å kjøpe parkeringsplass iht. prisliste og prioritering Ja Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig Ja Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av BN Bank og samtykker til at mine personopplysninger deles med BN Bank Ja Nei

Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i salg av eiendom (adresse):	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☑ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.Før budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BOLIGPRODUSENTENE

VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018

Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

Boligprodusentenes Forening | Besøk: Middelthunsgate 27 | Post: PB 7186 Majorstuen 0307 Oslo | Tlf: 23 08 75 00 | **www.boligprodusentene.no**
Org.nr: 979 610 548 | Kontonr: 6003.06.74793

Til kjøpere i
Fagerborgkvartalet

Vår ref.:
Robin Svevad

Dato:
20.03.2020

FAGERBORGKVARTALET - VARSEL OM FRISTFORLENGELSE GRUNNET CORONAVIRUS

Vi må dessverre meddele at entreprenøren har varslet forsinkelser i prosjektet som følge av utbruddet av Coronaviruset.

Det varsles på den bakgrunn at Fagerborg K34 AS, heretter kalt «Selger», vil kreve fristforlengelse som følge av forsinkelsene, jf. bustadoppføringslova § 11 første ledd bokstav c, jf. fjerde ledd. Coronaviruset og følgende av dette utgjør en hindring utenfor Selgers kontroll, som det ikke er rimelig å forvente at Selger kunne tatt i betraktning ved kontraktsinngåelsen eller kan overvinne følgene av. Selger har derfor krav på fristforlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 første ledd bokstav c.

Vi vet på nåværende tidspunkt ikke omfanget av fristforlengelsen, og vi kan derfor ikke angi når overtakelse kan forventes. Selger vil til enhver tid rette seg etter de retningslinjer som gis av Folkehelseinstituttet og øvrige myndigheter. Dere vil holdes løpende orientert om status i prosjektet. Endelig dato for overtakelse vil bli varslet i tråd med kontrakten.

Dersom dere har noen spørsmål, ber vi om at dere kontakte Prosjektleder Robin Svevad på epost: Robin@axer.no

Med vennlig hilsen
for Fagerborg K34 AS

Robin Svevad
Prosjektleder

Dato 15.12.2020

Til kjøpere på Fagerborgkvartalet

Varsel om fristforlengelse grunnet Covid 19

Vi må dessverre meddele at entreprenøren har varslet forsinkelser i prosjektet som følge av utbrudd av Covid 19. Det har blitt oppdaget smitte hos en underentreprenør av Betonmast og de som har vært i kontakt med vedkommende har blitt sendt i karantene.

Det varsles på den bakgrunn at Fagerborg K34, heretter kalt «Selger», vil kreve fristforlengelse som følge av forsinkelsene, jf. bustadoppføringslova § 11 første ledd bokstav c, jf. fjerde ledd. Coronaviruset og følgende av dette utgjør en hindring utenfor Selgers kontroll, som det ikke er rimelig å forvente at Selger kunne tatt i betraktning ved kontraktsinngåelsen eller kan overvinne følgene av. Selger har derfor krav på fristforlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 første ledd bokstav c.

Vi vet på nåværende tidspunkt ikke omfanget av fristforlengelsen, og vi kan derfor ikke angi når overtakelse kan forventes. Vi håper selvfølgelig at Betonmast klarer å ta igjen det tapte, men vi kan ikke love noe på nåværende tidspunkt. Dere vil holdes løpende orientert om status i prosjektet. Endelig dato for overtakelse vil bli varslet i tråd med kontrakten.

Dersom dere har noen spørsmål, ber vi om at dere kontakter Prosjektleder Robin Svevad på epost:

Robin@axer.no

Med vennlig hilsen
for Fagerborg K34 AS

Robin Svevad
Prosjektleder

Hei

Dato 08.02.21

Til kjøpere i Fagerborgkvartalet.

Vi må dessverre meddele at entreprenøren har varslet forsinkelser i prosjektet.

På grunn av regjeringens nye kunngjøring om innreiserestriksjoner i Norge så har vi fått varsel fra entreprenøren om at det blir fremdriftshindringer og produksjonsforstyrrelser i prosjektet.

Det varsles på den bakgrunn at Fagerborg K34 AS, heretter kalt «Selger», vil kreve fristforlengelse som følge av forsinkelsene, jf. bustadoppføringslova § 11 første ledd bokstav c, jf. fjerde ledd. Coronaviruset og følgende av dette utgjør en hindring utenfor Selgers kontroll, som det ikke er rimelig å forvente at Selger kunne tatt i betraktning ved kontraktsinngåelsen eller kan overvinne følgene av. Selger har derfor krav på fristforlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 første ledd bokstav c.

Vi vet på nåværende tidspunkt ikke omfanget av fristforlengelsen, og vi kan derfor ikke angi når overtakelse kan forventes. Selger vil til enhver tid rette seg etter de retningslinjer som gis av Folkehelseinstituttet og øvrige myndigheter. Dere vil holdes løpende orientert om status i prosjektet. Endelig dato for overtakelse vil bli varslet i tråd med kontrakten.

Litt om fremdrift:

Vi har foreløpig hatt en god fremdrift på prosjektet og har kommet godt på vei inn i produksjonen. Prosjekteringen i prosjektet er så å si ferdig, kun små justeringer og detaljer står igjen. Vi jobber på spreng for å finne en løsning på de utfordringene vi har i dag og kommer med fortløpende status.

Tilvalg:

- Alle kjøpere blir forløpende kontaktet for tilvalg. Hvis ønske om tilvalg så er det viktig å holde fristene som er satt av entreprenøren.

Grunnarbeider

- Utgraving av byggegrop er ferdig utført. Det gjenstår masseutskifting av omkringliggende gater som blir tatt fortløpende med opparbeidelsen av bygget.

Råbygg:

- Vi har nå kommet opp i 2 etasje med elementmonteringen i bygget.
- Forløpende med råbyggmontasjen blir badekabiner heist inn.

Se bilder for status:

vycom.no

FAGERBORG
KVARTALET

www.fagerborgkvartalet.no