

Trevaligia 3, 1900 FETSUND

**Lys og pen 3-roms med flott utsikt.
Stor balkong på 14 kvm, heis og
p-plas til leie - hvitevarer og
oppmaling inkl.***



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05

Lys og pen 3-roms med flott utsikt. Stor balkong på 14 kvm, heis og p-plas til leie

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Løkenåsen i Fetsund. Boligen har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en romslig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor balkong på 14 kvm med gode solforhold og flott utsikt. Leiligheten har to gode soverom, parkettgulv og et lekkert flislagt bad. Bygget har heis som gir enkel og komfortabel adkomst. Området er rolig og barnevennlig med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og flotte turmuligheter, samt gode kollektivforbindelser til Lillestrøm og Oslo. * Kjøper kan velge hvitevarer for inntil kr 40 000. Inkludert i kjøpet er også oppmaling av leilighet etter kjøpers ønske med to fargevalg (verdi 40 000,-), samt første års parkeringsleie (verdi 20 000,-).

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 39 548,-
Total ink omk.: Kr 5 429 548,-
Felleskostn.: Kr 3 700,-
Selger:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 7846.1 kvm

Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 439, bnr. 209
Snr. 22
Oppdragsnr.:
1106260038Prisant: 00 00 00
00Totalt: xx xxxxxx**Totalt**
ink. omk: xx xxx
xxxFellesgjeld

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Utkast til vedtekter	47
Utkast til samlebudsjett	53
Budskjema	60

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

5. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

14 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er hentet fra utbyggers/selgers salgsoppgave fra prosjektet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7846.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og internveier.

Beliggenhet

Løkenåsen er et attraktivt og barnevennlig boligområde i Fetsund, med gode solforhold, flott utsikt og kort vei til både natur og byliv. Her bor du i rolige omgivelser med marka som nærmeste nabo, samtidig som du har enkel tilgang til servicefasiliteter, kollektivtransport og sentrale byområder. Kombinasjonen av naturnære omgivelser og nærhet til Oslo gjør området populært for både familier, par og pendlere.

Fetsund

Fetsund ligger i Lillestrøm kommune, ca. 30 km øst for Oslo. Tettstedet har hatt en jevn befolkningsvekst de siste årene og er et område i positiv utvikling, med stadig flere servicetilbud, aktiviteter og møteplasser. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere et rolig bomiljø med kort vei til både arbeidsplasser og byliv.

Butikker og servicetilbud

Fetsund sentrum ligger ca. 2,5 km fra boligen og tilbyr et godt utvalg av butikker og tjenester, blant annet dagligvarebutikker, apotek, Vinmonopol, treningssenter og ulike servicetilbud. Daglige innkjøp kan også gjøres på Joker Løkenåsen i gangavstand fra boligen. For et enda større utvalg av butikker og serveringssteder ligger både Lillestrøm Torg og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Med naturen som nabo

Fra boligen har du kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder året rundt. Nærområdet byr på variert turterreng med stier, skogsområder og idylliske vann. Her kan du nyte naturen til fots, på sykkel eller på ski når vinteren kommer.

Oppvekstmiljø

Området har gode tilbud for barn og unge, med barnehager, skoler og aktivitetsmuligheter i nærheten. Blant annet ligger Ramstadskogen barnehage ca. 5 minutters gange unna, Østersund idrettsbarnehage ca. 6 minutter unna og Fetsund barnehage ca. 7 minutter unna.

Riddersand skole (1.–7. trinn) ligger ca. 19 minutters gange fra boligen, mens Østersund ungdomsskole (8.–10. trinn) ligger ca. 5 minutters kjøretur unna. For videregående opplæring er det kort vei til både Sørumsand videregående skole og Lillestrøm videregående skole.

Aktiviteter og fritid

Det finnes mange gode muligheter for en aktiv fritid i området. Kringen lek- og idrettsplass ligger kun et par minutters gange fra boligen og gir gode muligheter for lek og aktivitet. Riddersand aktivitetsområde ligger også i gangavstand og tilbyr blant annet aktivitetshall og ballspillfasiliteter.

For trening innendørs finnes blant annet Spensst Fetsund, som ligger omtrent 6 minutters kjøretur unna. I tillegg er det flere idrettstilbud gjennom lokale idrettslag og treningssentre i nærområdet.

Kort vei til storbyen

Fra Løkenåsen er det omtrent 10 km til Lillestrøm sentrum og ca. 30 km til Oslo sentrum. Oslo Lufthavn Gardermoen ligger omtrent 40 km unna, noe som gjør området attraktivt også for pendlere og reisende.

Offentlig kommunikasjon

Fetsund har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 500 meter fra boligen, og det er planlagt en ny holdeplass ca. 100–200 meter unna når veien mellom Løkenåsen og Granåsen etableres. Det er togstasjon både på Svingen (ca. 2,7 km) og i Fetsund sentrum, hvorfra toget bruker rundt 20 minutter til Oslo S.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ramstadskogen barnehage - 5 min gange

Østersund idrettsbarnehage - 6 min gange

Fetsund barnehage - 7 min gange

Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Sørumsand videregående skole (Videregående skole) - 14 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (Videregående skole) - 15 min kjøring

Sport og trening

Kringen lek og idrettsplass - 2 min gange

Ballspill

1 km

Riddersand - 19 min gange

Aktivitetshall, ballspill

1.7 km

Spenst Fetsund - 6 min kjøring

Trento Sørumsand - 14 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Innhold

Planløsning: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

I tillegg tilkommer en sportsbod.

Kort fortalt

- Lys og innbydende 3-roms leilighet

- To soverom

- Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning

- Hvit kjøkkeninnredning med moderne, glatte fronter og mørk benkeplate

- Fantastisk utsikt fra stue

- Utgang til romslig balkong på ca. 14 kvm

- Balkong med glassrekkverk som gir gode lysforhold og flott utsyn
- Lekkert, flislagt badermom med dusj og innredning med hvite fronter
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle
- Parkettgolv
- Hvitmalte vegger som gir et lyst og moderne preg
- Heis i bygget
- Leie av parkeringsplass (første år er obligatorisk, pris: 20 000,- per år)
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Kort vei til barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport
- Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder

Standard

Entré

Velkommen inn til ditt nye hjem. Det første som møter deg er en innbydende entré med parkettgolv og hvitmalte vegger som gir et lyst og moderne førsteinntrykk. Praktisk spotbelysning i taket samt dørcalling.

Stue/kjøkken

Romslig og luftig stue med åpen kjøkkenløsning som skaper et sosialt og trivelig oppholdsrom. Fra stuen har du fantastisk utsikt og god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har stilren, hvit innredning med moderne glatte fronter, mørk benkeplate og avsatt plass til hvitevarer. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong

Stor og innbydende balkong på ca. 14 kvm med flott utsikt. Balkongen har glassrekkverk som slipper inn godt med lys og lar den nydelige utsikten komme til sin fulle rett. Perfekt sted for rolige morgener eller hyggelige sommerkvelder.

Baderom

Lekkert og moderne badermom med flislagt golv i lysegrå fliser og hvite veggfliser. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, toalett og baderomsinnredning med hvite fronter. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i praktisk vaskesøyle.

Soverom

Leiligheten har to soverom med parkettgolv og hvitmalte vegger. Skyvedører gir en plassbesparende løsning, og begge rommene har plass til garderobe. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

En parkeringsplass for leie i parkeringsanlegg følger. Kjøper er pålagt å betale leie for første år.

Hver plass har en årlig leiekostnad på kr. 20.000,- som faktureres årlig. Leieavtalen fornyes automatisk inntil den sies opp. Ved oppsigelse blir innbetalt leie ikke refundert. Ved innflytting er kjøper av leilighet automatisk forpliktet som leietaker av en p-plass i ett år fra overtakelse. Anlegget blir eid og driftet av et eget parkeringsselskap (Horisont P-hus), hvor alle boligeierne vil få mulighet til å leie en p-plass.

For de som parkerer i P-huset uten leieavtale vil det bli muligheter for parkometerbetaling på timesbasis. Hjemmelshavere i nabosameiet Løkenåsen Panorama vil også kunne leie parkeringsplass i P-huset eller benytte dette på timesbasis. Utvendige gjesteparkeringsplasser vil også bli parkometerbetaling.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Leiligheten ligger mer enn tre meter over bakkeplan og radon er således ikke relevant.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarmet med viftekonvektor. Det er i tillegg varme i baderomsgulv. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og sprinkleranlegg.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 390 000

Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

13 320 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

24 838 (Øvring omk- etablere sameie m.m.)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

39 548 (Omkostninger totalt)
51 448 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
54 248 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 429 548 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 441 448 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 444 248 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 6 758 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Stipulert årsprognose for 2026

Avfallsbrønn: 3 910,-

Fast gebyr vann: 1 183,-

Fast gebyr avløp: 1 665,-

Eiendomsskatt

Kr 529 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 307 302 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 229 207 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det tilkommer årlig kostnad for leie av parkeringsplass, 20 000,- per år. Kjøper plikter å leie minst første året.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Oppvarming fra viftekonvektor og varmtvann, tv/ internett, samt øvrige felleskostnader som snøbrøyting, vaktmester, felles byggforsikring, forretningsførsel mm.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at budsjett og felleskostnader for tiden er under avklaring og beløp kan derfor bli justert. Kontakt eiendomsmegler for avklaring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 700

Sameiet

Sameienavn

Horisont Løkenåsen Sameie

Organisasjonsnummer

936417264

Regnskap/budsjett

Budsjett og felleskostnader er oppe til revidering.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 439, bruksnummer 209, seksjonsnummer 22 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/439/209/22:

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:109 Snr:87
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119296 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2025 - Dokumentnr: 1049587 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

23.09.2025 - Dokumentnr: 1129701 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/5874

20.10.2025 - Dokumentnr: 1258971 - Reseksjonering
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/5874
Endring av tegninger
Gjelder snr. 64

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for "hus 3 og 4 med tilhørende parkeringskjeller, boder og utomhusområder" på eiendom 439/209, Trevaliglia 3 og 4, datert 18.12.2025.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 01.02.2027.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 -øvre del. Planen regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.. 19.06.2017

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken for eiendommen er satt til boligbebyggelse, og den ligger i ytre sone.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H560 for bevaring av naturmiljø (raviner) og H140 for friskt.

Eiendommen ligger i et område:

- Ansett for å være uegnet/lite egnet for infiltrasjonsevne, hvor det er ansett til å ikke

være grunnvannspotensial i løsmassene.

- Med areal under marin grense.
- Hvor det er svært stor, men usammenhengende mulighet for marin leire.
- Under nasjonal database for grunnundersøkelser for kvikkleire.
- Med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 47 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 545,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistå av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

12.03.2026



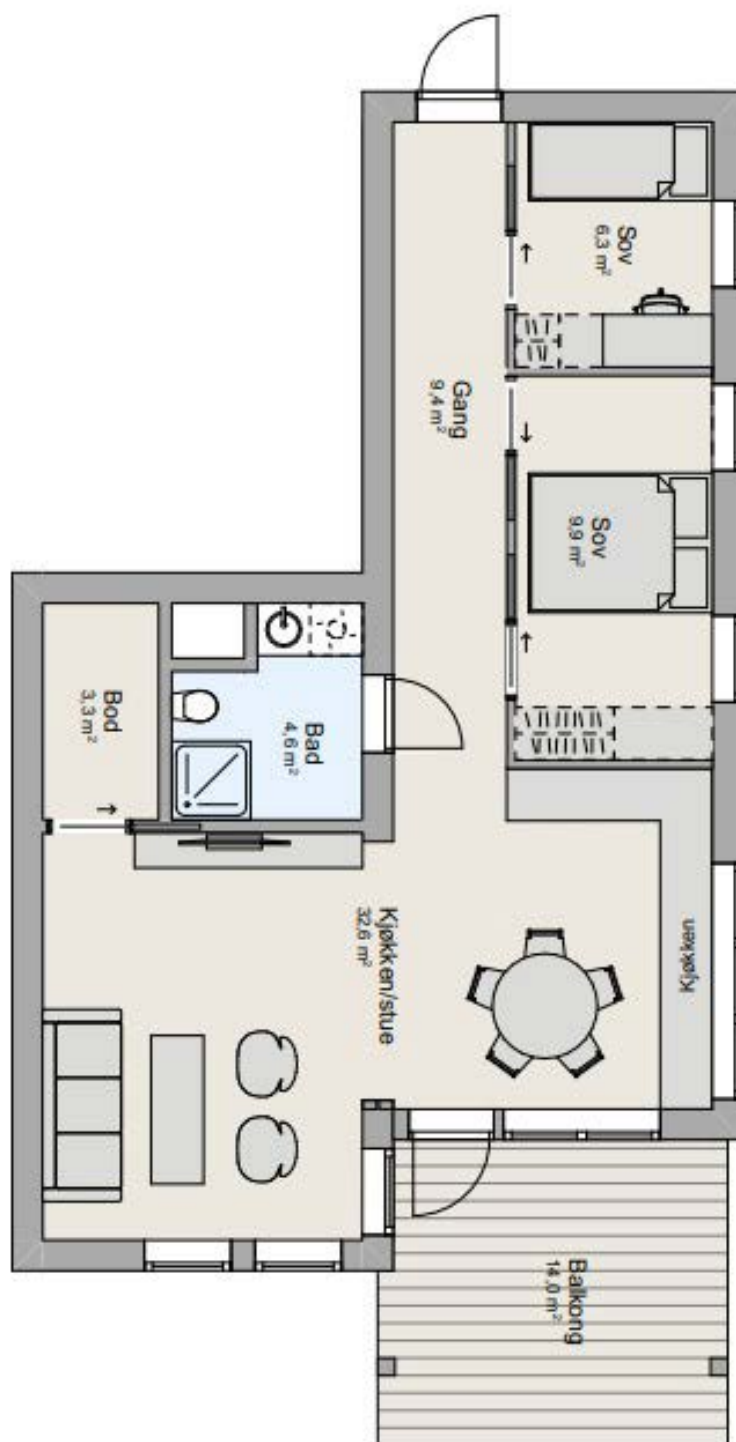
Velkommen til ditt nye hjem i Trevaligia 3. Her møtes du av en planløsning mellom stue og kjøkken. Bildet er digitalt stylet.
Foto: Svein Michaelsen - Exponering.



Ute på balkongen er det både belysning og stikkontakt.







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



I stuen er det en herlig utsikt. Det er god plass til sofagruppe med plass til hele familien. Bildet er digitalt stylet.



Inkludert i kjøpesum er oppmaling av leilighet etter kundens ønske med to fargevalg (verdi 40 000,-).







Utsikt.



Kjøper kan velge hvitevarer for inntil kr 40 000,-.











Hovedsoverom har adkomst via to skyvedører. Rommet er digitalt stilet.



Hovedsoverommet har adkomst via to skyvedører. Her er det plass til garderobeløsning, samt dobbeltseng.





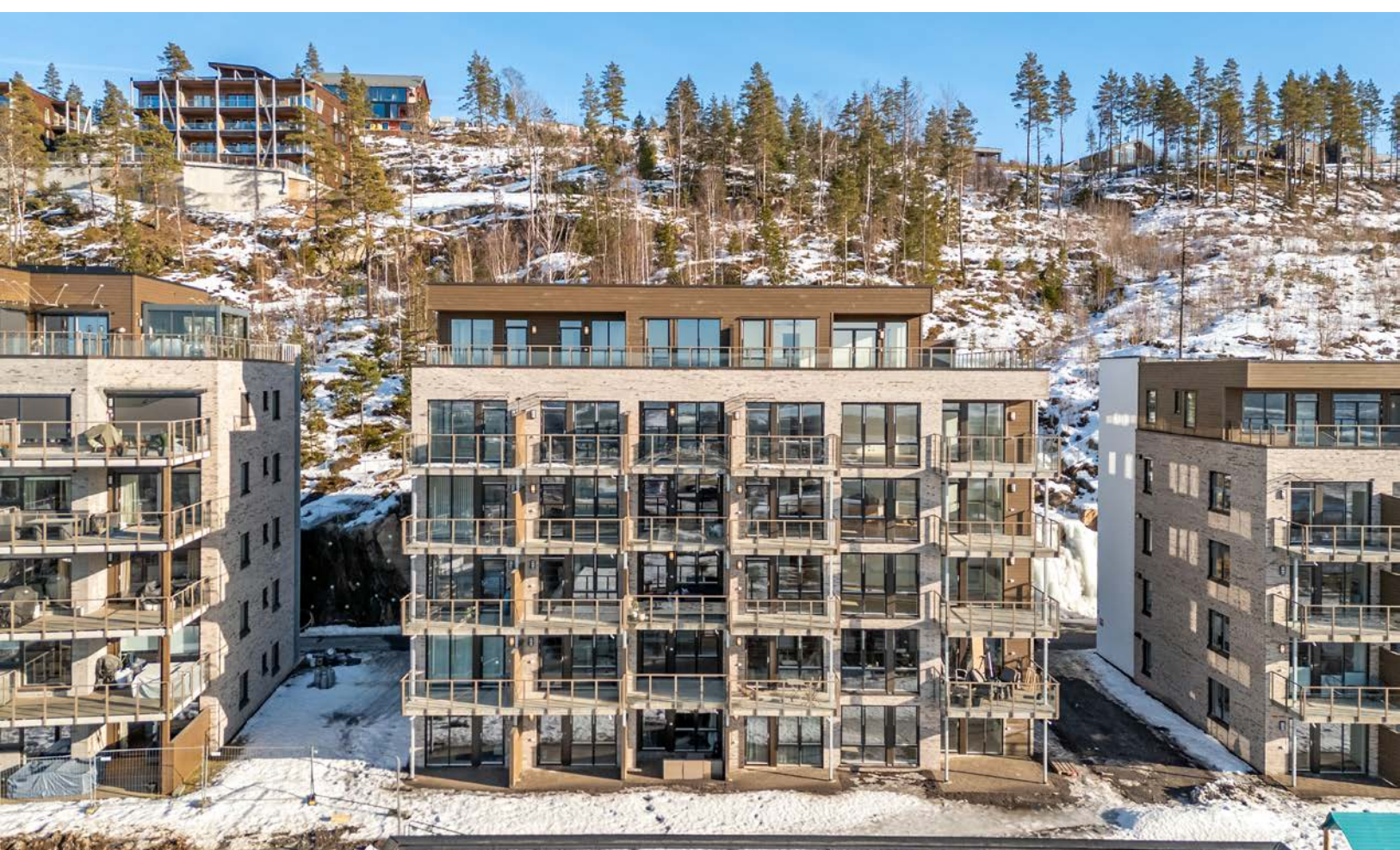




Boligen har parkeringsplass som leies. Første års leie er inkludert i kjøpet. Det er årlig leie på 20 000,-. Leieavtalen fornyes automatisk og løper til den sies opp.



Leiligheten har en trivelig beliggenhet.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Trevaligia 3

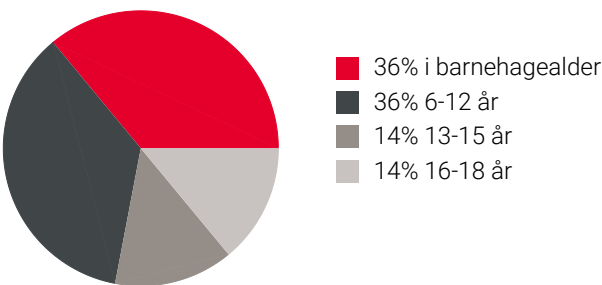
Offentlig transport

🚶 Klokkerud Linje 480, 490	9 min 🚶 0.8 km
🚶 Svingen stasjon Linje R14	5 min 🚶 2.6 km
✈ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

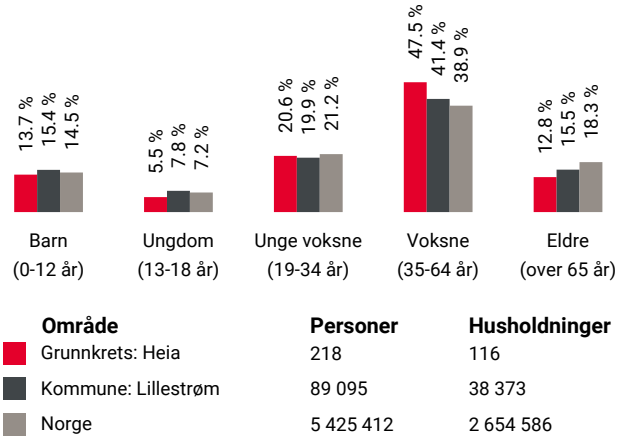
Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	5 min 🚶 2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 🚶 10.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 🚶 10.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

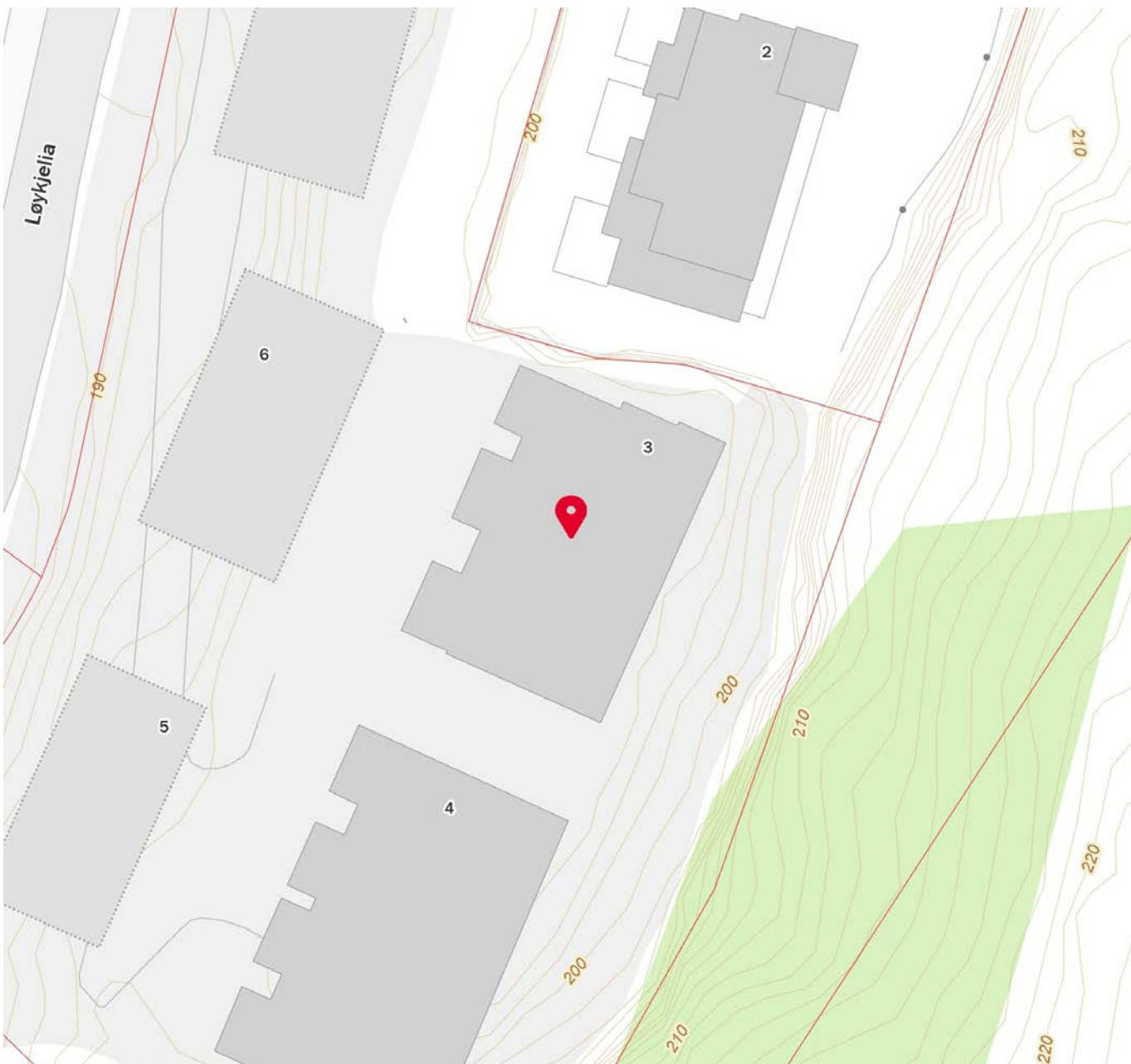
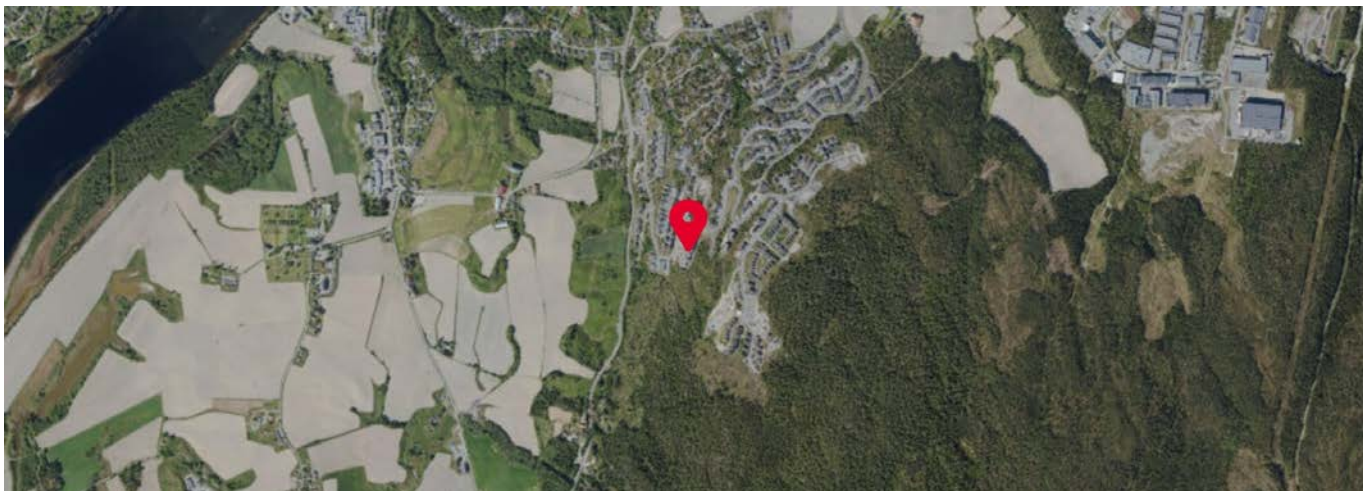
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 🚶 2.2 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 145 barn	6 min 🚶 2.5 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 🚶 3.4 km

Dagligvare

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	14 min 🚶 1.2 km
Spar Fetsund	6 min 🚶

Sport

⚽ Kringen lek og idrettsplass Ballspill	2 min 🚶 1 km
⚽ Riddersand Aktivitetshall, ballspill	19 min 🚶 1.7 km
🏊 Spenst Fetsund	6 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	14 min 🚶



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

UTKAST VEDTEKTER FOR

Horisont Boligsameie

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Horisont Boligsameie («Sameiet»).

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

Sameiet består av 49 boligseksjoner i eiendommen gnr 39 bnr 109 i Lillestrøm kommune

Prosjektet Horisont («Prosjektet») består av flere byggetrinn, innenfor området regulert i reguleringsplan for Løkenåsen.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom. I garasjekjelleren er det garasjeplasser og boder, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet.

Garasjeplassene vil bli organisert i eget AS, med egne inngåtte avtaler. Det opprettes egne vedtekter for anleggseiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til endelig organisering av anleggseiendommen.

Boligsameiet har ansvaret for egen heis til garasjekjeller. Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner liggende i anleggseiendommen knyttet til drift av eierseksjonssameiet skal dekkes av eierseksjonssameiet.

Ved eventuell motstrid mellom tinglyste servitutter og disse vedtektene, går de tinglyste servitutene foran.

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («**Bruksenhet**») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. Seksjoner i første etg. har eksklusiv bruksrett samt drifts og vedlikeholdsplikt til hageparsell. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseieren disponerer fritt over seksjonen inkludert tilleggsareal, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseieren er forpliktet til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og skal angi hvem som er ny eier/leietaker.

2-2 P-plasser for bevegelshemmede, HC plasser

Det er inngått avtale mellom Horisont boligsameie og eier av anleggseiendom som er felles parkeringsanlegg. Avtalen omfatter sameiets innkreving av kostnader fra den enkelte seksjonseier for kostnader til drift og vedlikehold av felles parkeringsanlegg, og hvordan HC-plass og sikring av p-plass skal gjennomføres.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

Eier av anleggseiendom som blant annet omfatter felles parkeringsanlegg, avgjør om, hvordan og på hvilke vilkår ladepunkt for el-bil kan etableres.

Styret skal så raskt som mulig behandle eventuell tilkobling av ladepunkt, dersom slik tilkobling medfører øket belastning på sameiets felles strømanlegg i så måte.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.
- (8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utenomhusområdene for ferdigstilte arealer.
- (5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER, PANTE-SIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, m.m.

- (3) TV kostnader og bredbånd fordeles likt på seksjonene
- (4) Ved automatiske målere som sender data til tredjepartsleverandør vil kostnaden til oppvarming kunne avregnes etter nærmere avtale, alternativt fordeles kostnaden til etter brøk. Evt kostnad for måleravregning dekkes av hver enkelt seksjonseier.
- (5) Andel av kostnader for drift av ferdigstilte av utomhusområder på Løkenåsen hvor byggetrinnene/ sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter sameiebrøk for hvert enkelt sameie.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner-plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felles-kostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.

11

Kommer/under avklaring

12. FORPLIKTELSE FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

12-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 12 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 12, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

12-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 12.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale.
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale.

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan mellom utbygger og Lillestrøm kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Lillestrøm kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet).

Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

12-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Lillestrøm kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale.

12-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/bnr 439/109 eller senere fradelt eiendom, har veirett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom anleggseiendommen (gnr/bnr 439/x). Gnr/bnr 439/109 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under Sameiet, med adkomst gjennom anleggseiendommen. Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

12-5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (realknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene.

Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

12-6 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Eiendomsgruppen Oslo AS eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.



Utkast til sameiebudsjet

Rev. 27.04.2023



Horisont boligsameie

Normalbudsjett 2023 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

pr 26 04 2023

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift	1 215 000	
3601	Garasje	117 600	200 pr parkeringsplass
3602	Oppvarming	624 326	18
3630	Bredbånd/kabel-tv	193 452	329 pr enhet
8050	Renteinntekter Bank	0	
	Sum inntekter	2 150 378	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	7 000	
5330	Styrehonorar	58 800	1 200 pr enhet
6710	Forretningsførerhonorar	83 000	
6792	Andre forvaltningstjenester	15 000	Evt tilleggstjenester
5390	Andre honorarer	10 000	konsulenter
5400	Arbeidsgiveravgift	8 291	
6200	Elektrisk energi	50 000	
6290	Oppvarming	686 759	10 % varmetap
6670	Kostnader sameier	25 000	Felles vei/adkomst?
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	567 600	
7500	Forsikringer	137 200	2 800 pr enhet
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres direkte fra
Note 2	Andre driftskostnader	466 452	Lillestrøm kommune
	Sum kostnader	2 115 102	
	Inntekter - kostnader	35 277	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	35 277	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	202 500	To ganger felleskostnadene i
		0	oppstartkapital til sameiet
	Endring av disponible midler	237 777	
	Totalt antall boliger	49	Første salgstrinn 22
	Sum m² BRA bolig	2 890	
	Driftskostnader pr m² / år, gjennomsnitt	420	
	Felleskostnader drift pr m² / mnd, gj.snitt	35,0	
	Oppvarming	18,0	

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/varme og serviceavtaler.

Vi har satt som forutsetning i budsjettet at kommunen fakturerer kommunale avgifter direkte til alle seksjonseierne.

Horisont boligsameie

Note 1

Pr enhet ÅR

Rep og vedlikehold

6603	Elektro	25 000	
6604	Utvendig vedlikehold	50 000	
6605	Heis	60 000	Serviceavtaler (2 heiser)
66##	Vedlikehold tak	25 000	
6607	Garasjeanlegg	117 600	Anleggseiendom
6613	Vedlikehold ventilasjon	150 000	Serviceavtale ventilasjon
6614	Brannsikring	50 000	Nødlys/brannalarm/røykluker
6619	Annet vedlikehold	50 000	
6630	Egenandeler forsikring	20 000	
66##	Lås og beslag	20 000	

Sum rep og vedlikehold **567 600**

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	20 000	Container
6950	Bredbånd/kabel-tv	193 452	Kr 329,- pr mnd
6780	Vaktmester/driftsavtaler	80 000	
6781	Renholdskostnader	80 000	
6782	Snøbrøyting	50 000	
6860	Møter, kurs	10 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000	
6878	Årsmøte	15 000	Leie lokale/servering
7770	Bank og kortgebyr	8 000	

Sum driftskostnader **466 452**

Tot ant boliger 49



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trevaligia 3
1900 FETSUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov**Oppdragsnummer:****Telefon:** 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre