

Salg av kontrakt (Leil. 130)

Skårerbyen | Lørenskog
Kr. 3 690 000



Salg av kontraktsposisjon Skårerbyen | Lørenskog

Dette er et videresalg av leilighet 130 i Hus H, i prosjektet Mathildetunet. En lekker 2-roms selveierleilighet beliggende i høy 1. etasje med balkong. Leiligheten byr på kvaliteter som lys en-stavs eikeparkett, generøs takhøyde og store vindusflater. Det er balansert ventilasjon sørger for godt inn klima og lave kostnader til oppvarming.

- Estimert ferdigstillelse nov 26 – jan 27
- Lav dokumentavgift. Kun kr. 17 400
- 2-roms selveierleilighet med sørvendt balkong på 5 m²
- God takhøyde (ca. 2,6m i stue)
- Stilrent kjøkken fra Sigdal
- En-stavs eikeparkett
- Godt isolert og balansert ventilasjon, som gir godt inn klima og lave kostnader til oppvarming
- 5 års utbyggaranti
- Tilgang på fellesområder
- Svært sentral beliggenhet

Prisantydning kontrakt: 240 000

Total prisantydning: 3 690 000

Omkostninger: 58 490

Totalpris inkl. omkostninger: 3 748 490

Felleskostnader per måned: 3 092

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA total: 37/39.5 m²

Etasje: 1

Antall rom: 2

Oppdragsnummer: 3-0034/26

Ansvarlig megler: Martin Killi Arnesen

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 909 34 214

E-post: martin@roislandco.no

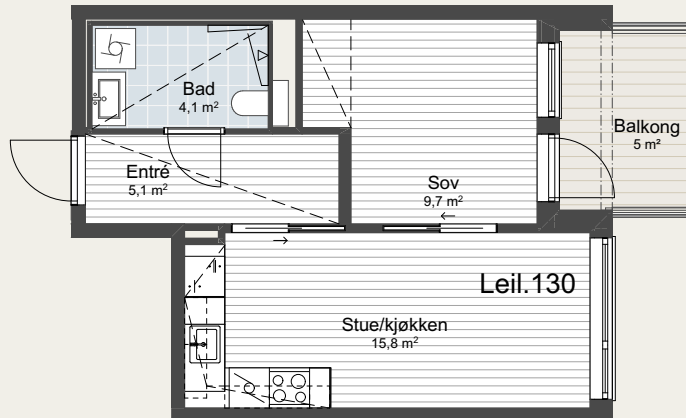
Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m.
Nedforet himling er vist med stiplet strek. Himlingshøyde her er 2,3 m.
Alle bad har romhøyde på 2,2 m.

Areal i henhold til NS3940:2023. Arealet (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA-i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b). Romareal er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må påregnes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer er basert på foreløpig beregning forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning og omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i.

Plassering av EL-skap og antall av radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Slagretning vinduer er ikke endelig prosjektert.
Omfang av privat uteareal framgår på kundekontraktstegning. Ev. vegetasjon som hekker eller busker mellom terrassene er ikke del av privat uteareal men er del av fellesareal.

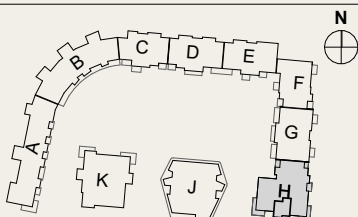
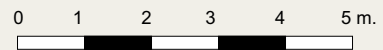
Leilighet er fritatt for tilgjengelighetskrav.

- Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen
- Innredning som ikke følger med leveransen. Gjelder møblering, utekjøkken og plantekasser.
- Overskap kjøkken
- Nedforet himling
- Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



Leilighet nr: 130			Etasje: 1 etg.
BRA m ²			TBA m ²
39,5 m ²			
BRA-i m ²	BRA-e m ²	BRA-b m ²	5 m ²
37,0 m ²	2,5 m ²		

TBA(terrasse/balkong)



HR TB

HR TB A/S Arkitekter
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SELVAAG BOLIG

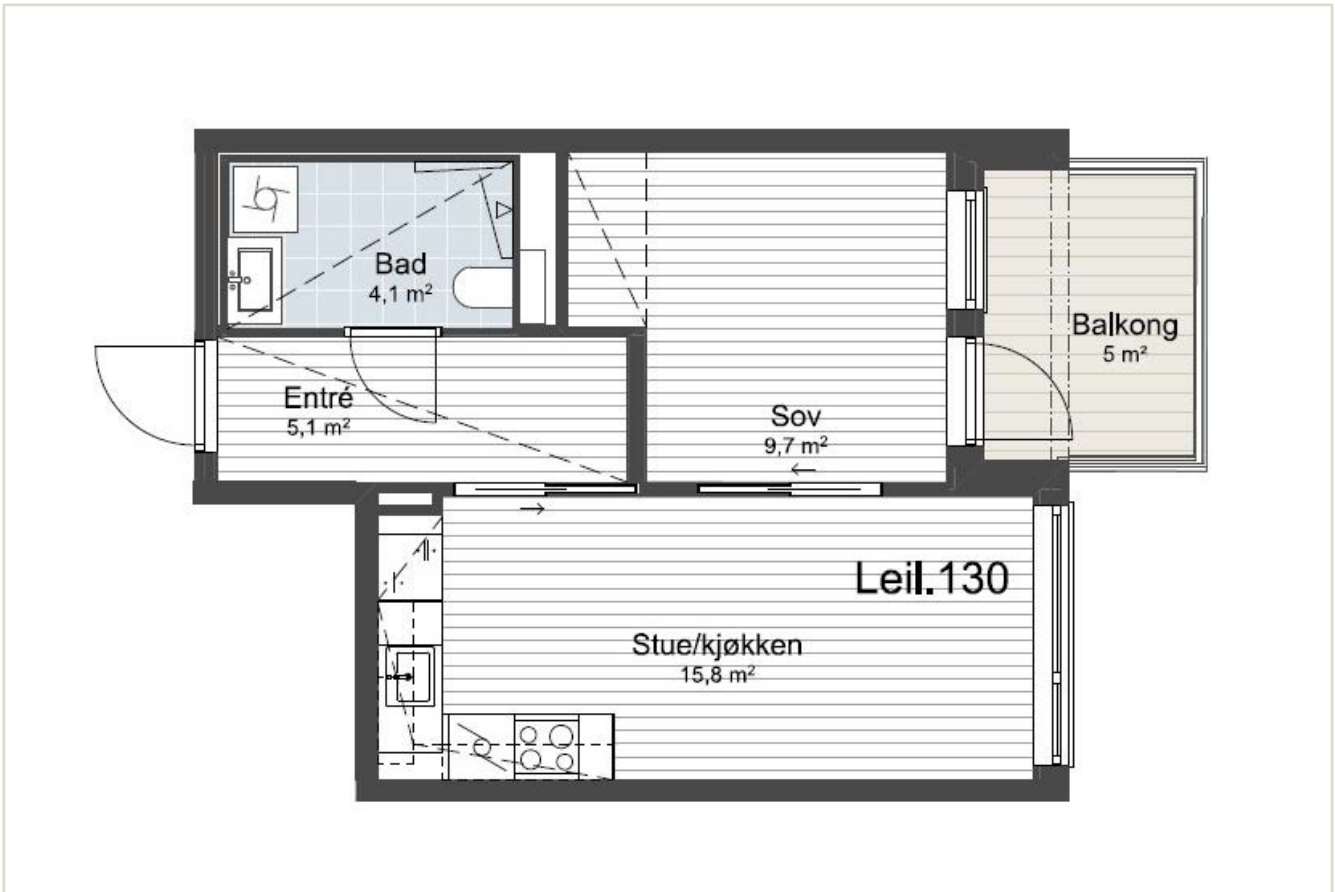
MATHILDETUNET

SKÅRERBYEN BT7-BT8

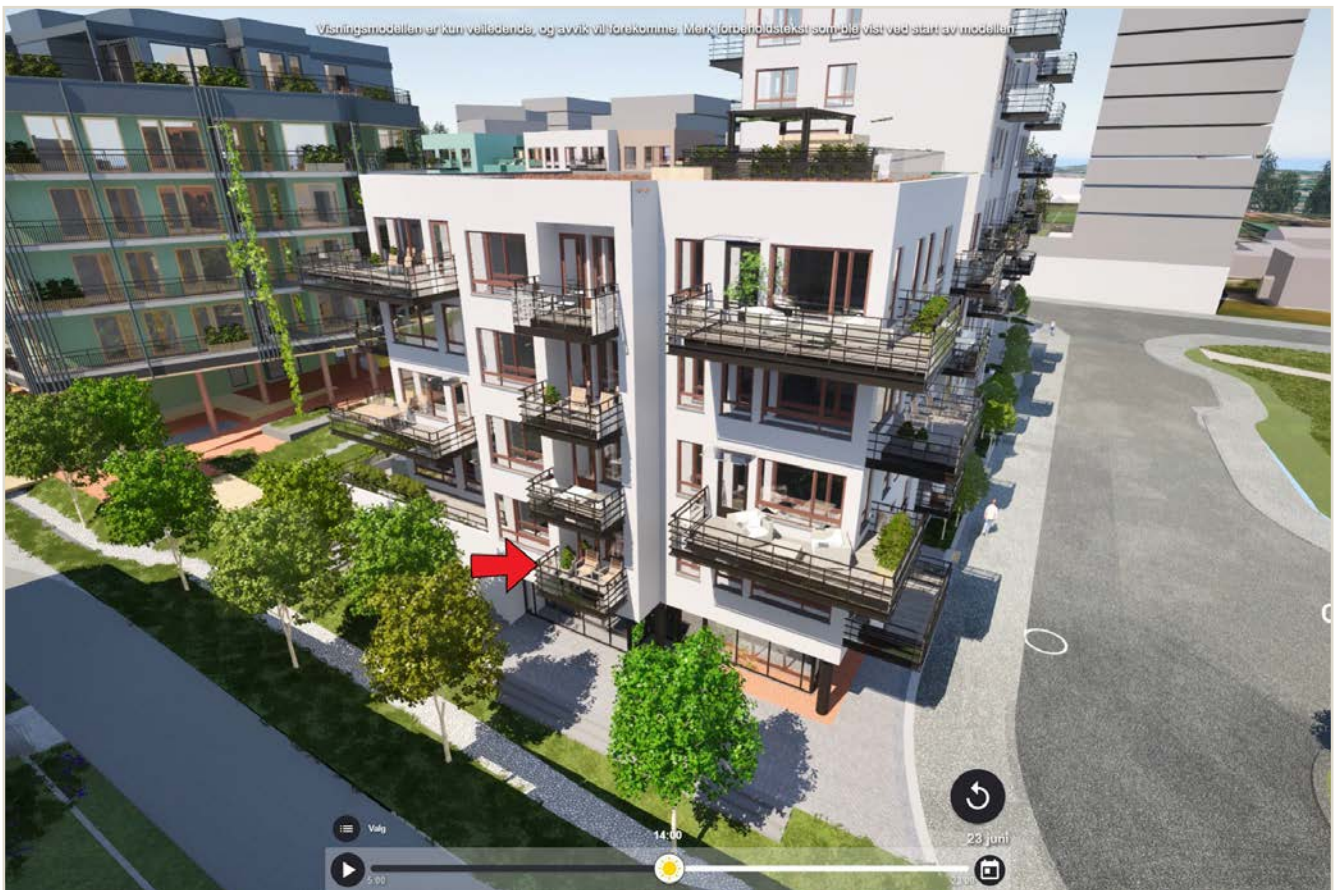
Skårersletta 45
1473 Lørenskog
Gnr: 102/ Bnr: 462

Hus H - Leilighet 130

Tegnet av: MNO	Kontrollert: IB	Prosjektfase: Kontraktstegning	Dato: 17.10.2024	Målestokk: 1:100 /A4	Tegning nr.: HUS H -130	Rev:
-------------------	--------------------	-----------------------------------	---------------------	-------------------------	----------------------------	------



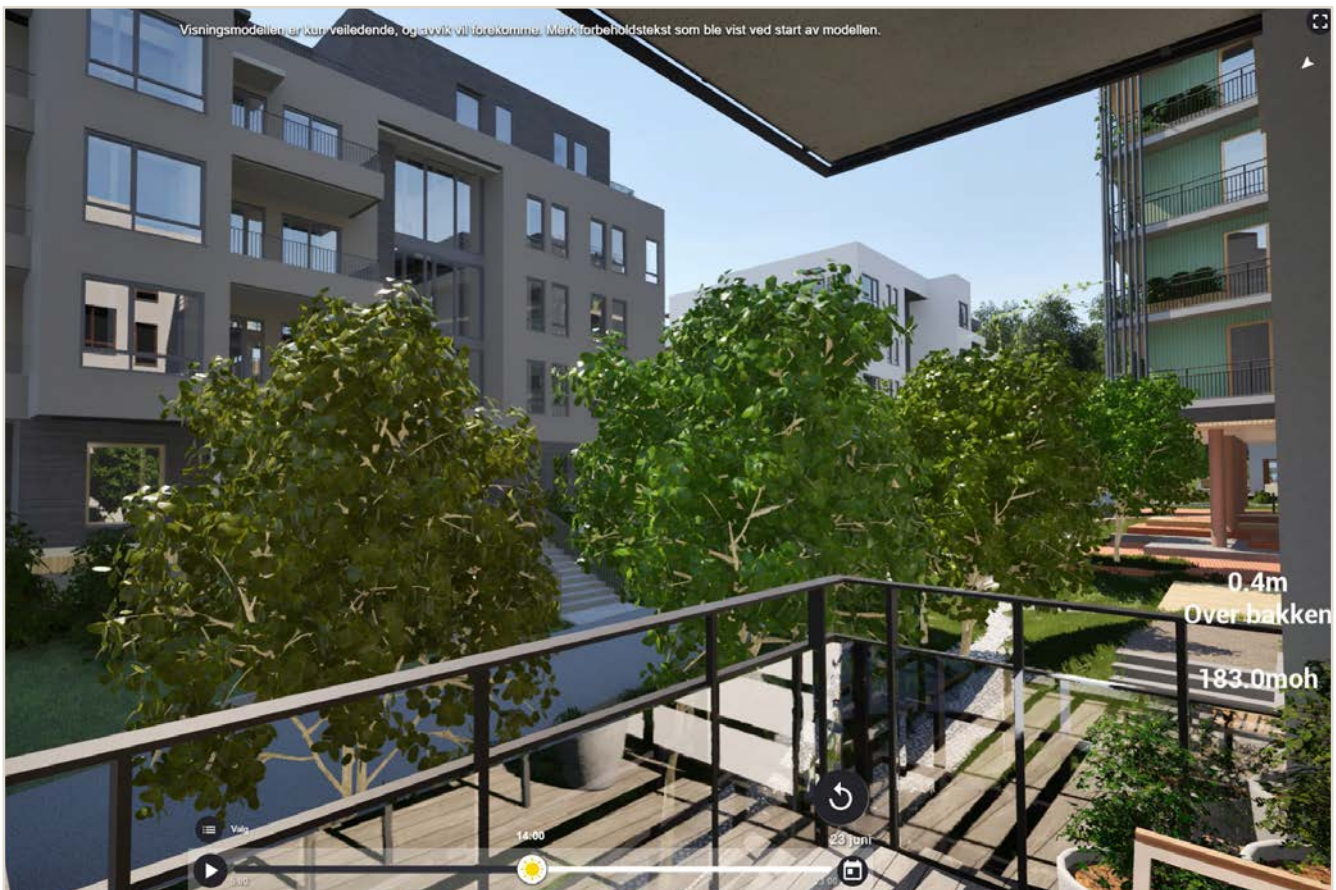
Plantegning.



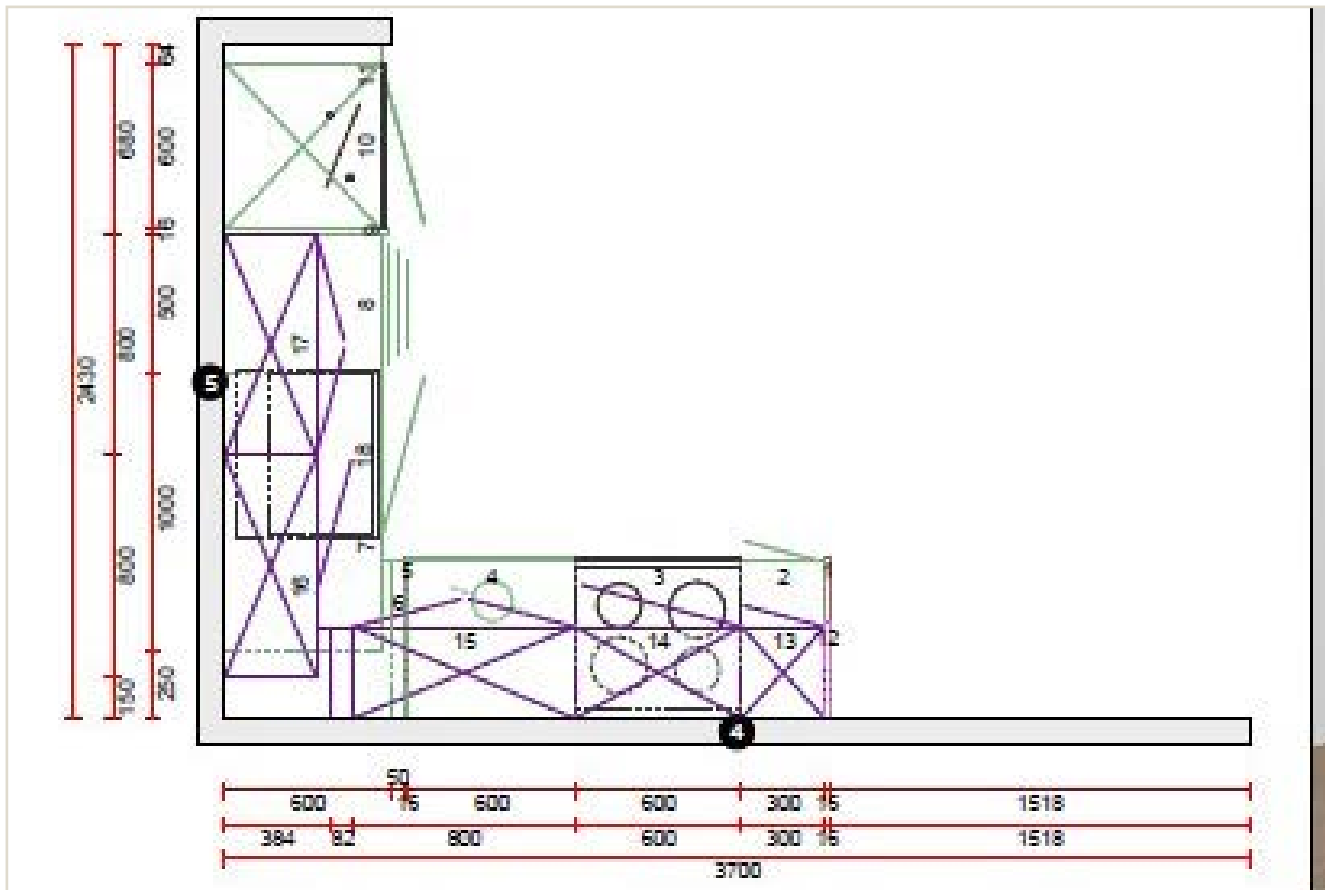
Illustrasjon | Fasader med markering av leilighetens beliggenhet. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Utsikt fra den sørvendte balkongen på ca. 5 m². Det sol fra rundt 09:30 til 18:00 midtsommers ifølge prosjektets simulator. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Utsikt fra den sørvendte balkongen på ca. 5 m². Avvik kan forekomme.



Illustrasjon av kjøkkentegning i denne leiligheten. Kjøkken leveres av Sigdal i modellen Uno, og vil bli levert i fargen "Høst NCS S7005-Y20R". Hvitvarer medfølger ikke.



Farge på kjøkkenfronter.



Valgt kjøkken etter konseptet "Løken". Sigdals front Uno i fargen "Høst NCS S7005-Y20R". Dette er kun en generell illustrasjon av fargen på kjøkkenet, og ikke kjøkkentegning i denne leiligheten.



558 Betong

Laminat benkeplate i fargen "Betong 558".



Valgt flispakke på bad etter konseptet "Løken", som har produkt navn "Vitra Flakestone Greige".



Illustrasjon | Generell illustrasjon. Ikke fra denne leiligheten. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Oversikt over Mathildetunet. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Generell illustrasjon utomhus. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Generell illustrasjon fra parkområdet. Avvik kan forekomme.

ET SOSIALT NABOLAG

Som en del av Skårerbyen får du tilgang til de nye fellesarealene i Mathildetunet og fellesområdene i det arkitektonisk spennende bygget «Kongla». Her kan du feire barnebursdag, invitere til juleverksted, ta hjemmekontor eller bare nyte en kopp kaffe for å dyrke sosialt fellesskap med gode naboer.

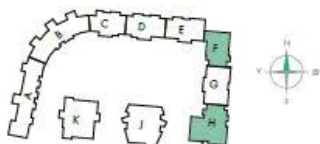
«Kongla» er plassert sentralt i Skårerbyen og betjenes av nabolagsverten Camilla, som er behjelpelig med store og små tjenester og legger til rette for at du skal få en enklere hverdag.

– Som nabolagsvert ønsker jeg å bidra til et enda bedre nabolag, hvor naboer kan bli kjent på tvers av generasjoner, møtes til felles aktiviteter og få det beste ut av nærmiljøet, sier Camilla.

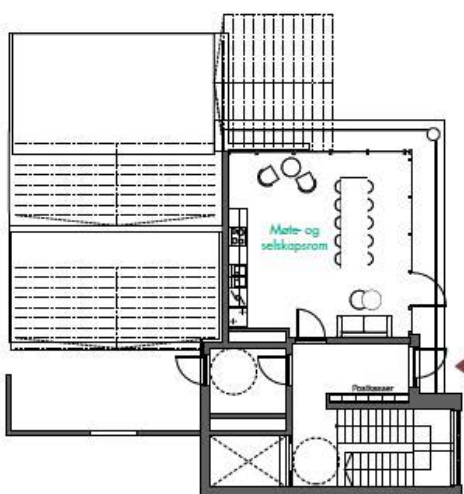
EN NABOLAGSVERT GJØR LIVET LITT ENKLERE:

- **Nøkkel-service:** Oppbevaring av ekstranøkkel til leiligheten i safe.
- **Ferieservice:** Tilsyn av leilighet, hente post eller vanne blomster når beboer er bortreist.
- **Sosialt:** Sosiale arrangementer i regi av nabolagsverten. Felleslokalet kan også leies til private arrangement i helgene og på ettermiddager.
- **Mottak:** Håndtere mottak av pakker, organisering av leveranser og koordinering av håndverkere, elektrikere eller andre tjenesteytere.

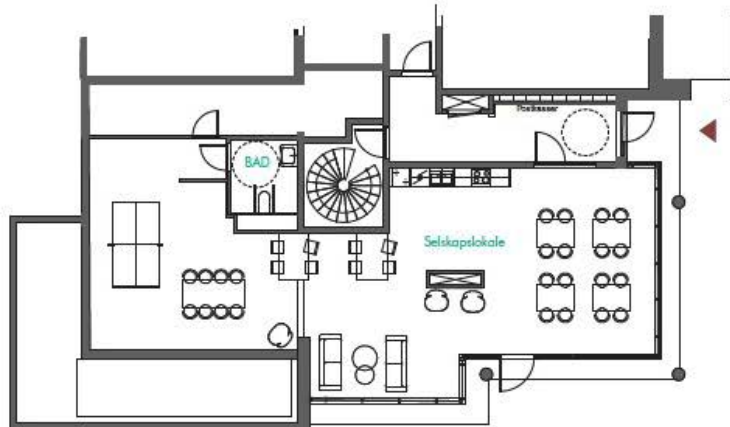
I Skårerbyen bringer vi Selvaag Boligs erfaring fra Plussboliger® med oss for å møte beboernes framtidige behov for- og ønsker om mer sosiale nabolag.



De nye fellesarealene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges slik: Fellesarealene i hus H og F planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor. Lokalet i hus H utstyres med garderobe og toalett. Det vil også legges tilrette for smørebod og sykkelverksted i garasjekjelleren.



Fellesareal - HUS F



Fellesareal - HUS H

FELLESOMRÅDET



Foto fra fellesarealene i Kongja.



Fellesområder.

Emaljeverksgata 7

– Alt du trenger å vite

Adresse

Emaljeverksgata 7, 1473 LØRENSKOG

Matrikkel

Gnr. 102, bnr. 462

Eier

Selger: He You Ma

Områdebeskrivelse

Lørenskog har opplevd en rivende utvikling de siste årene, med en langsiktig plan om å bygge opp et nytt bysentrum. Midt i smørøyet ligger området hvor Selvaag Bolig skal skape en ny bydel, med opp mot 1100 hjem i direkte tilknytning til parkområdet.

I Lørenskog finner du to kjøpesentre med et stort utvalg butikker, servering- og spisesteder: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Vegg i vegg med Metro finner du kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer både kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter.

Triaden Lørenskog Storsenter, som ligger rett i nærheten av Skårerbyen, er bygget ut og er nå utvidet med nye spisesteder og aktivitetstilbud som går hånd i hånd med shopping.

En av de unike kvalitetene i Skårerbyen er den store parken som bygges i umiddelbar nærhet til leilighetene. Enhver bydel trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Med sine 15 000 kvadratmeter vil byparken tilby ulike fasiliteter og aktivitetstilbud som blant annet tuftepark, bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og fotballbaner.

Tomt

Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse.

Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med utstyr iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 39,5 m²

BRA-i (innvendig i leiligheten): 37 m²

BRA-e (kjellerbod): 2,5 m²

TBA (balkong): 5 m²

Kjellerbod: Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 m² for leiligheter under 50 m² Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.

Arealbeskrivelse:

Alle arealer er hentet fra Utbyggers plantegning. Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Merknader til Utbyggers plantegning:

- Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m. Nedforet himling er vist med stiplet strek. Himlingshøyde her er 2,3 m. Alle bad har romhøyde på 2,2 m.
- Leilighet er fritatt for tilgjengelighetskrav.
- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstillende forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

Bebyggelse

Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Hovedbæresystem er i stål og betong. Etasjeskiller, heis- og trappesjakter, samt enkelte vegger utføres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. Fasader består i hovedsak av puss og platekledning. Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det

legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk.

Generell takhøyde er 2,55 meter. Det må regnes med lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

Leveranse

Entré (ca. 5,1 m²):

Standard Bjelin enstavs lypigmentert eikeparkett, 182mm bredde, matt lakkert

Innvendig dører Standard Easy lettdør

Innvendig skyvedører Standard Easy lettdør

To-veis porttelefon med kamera.

Lampepunkt i tak m. bryter.

Stikkontakter.

Maling:

Standard veggfarge, iht. konsept Losby

Standard himlingsfarge: 0702-Y35R/ 0486 Silke

Stue og kjøkken (ca. 15,8 m²):

Leiligheten har en stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjøkkeninnredning iht valgt konsept "Løken".

Fronter: Uno Høst NCS S7005-Y20R

Benkeplate: Betong 558

Oppvaskkum: Intra Omnia 600 SF

Grep: Hekken 2, rustfritt stål. 128 mm

Innfelte spotter under overskap.

Slimline ventilator over platetopp med lys og

integriert komfyrvakt.

Balkong (ca. 5 m²):

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong. Det leveres tremmegulv, samt stikkontakt og utebelysning.

Ifølge prosjektets simulator er det sol på balkongen fra rundt 09:30 til rundt kl.18:00 midtsommers. Avvik kan forekomme. Lenke til simulator ligger vedlagt i annonse.

Bad (ca. 4,1 m²):

Løken - Flispakke

Veggflis: Vitra Flakestone Greige 60x30

Gulvflis: Vitra Flakestone Greige 30x30 (5x5cm mosaikkflis i dusjonen)

Standard baderomsmøbel

Standard speil med LED-lys

Standard servantkran Tapwell SK071

Standard dusjsett Tapwell EVM168

Standard dusjvegger, klart glass med krom lister

Standard Geberit spyleknapp, hvit

Vegghengt toalett.

Innfelte hvite LED downlights i tak.

Dobbelt stikk på vegg ved servant.

Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.

Det leveres vannbåren varme i badegulv.

Soverom (ca. 9,7 m²):

Inngang fra stue via plassbesparende skyvedør. Det er avsatt plass til garderobeskap.

Det leveres ikke garderobeskap på soverom og entré som standard.

Informasjon ovenfor er hentet fra utbyggers leveransebeskrivelse og ordrebekreftelse. Det tas forbehold om feil.

Interessenter bes gjøre seg godt kjent med disse dokumentene som er vedlagt i denne salgsoppgaven.

Tilvalg

Leiligheten leveres generelt etter konseptet "Losby".

På kjøkken er konseptet "Løken" er valgt. På badet er flispakken "Løken" valgt. Se vedlagte ordrebekreftelse.

Det er ikke bestilt noen tilvalg i leiligheten.

Det er ikke mulig å gjøre ytterligere tilvalg i leiligheten, da frister er utløpt.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, da bygget ikke er ferdigstilt på salgstidspunktet.

Det er utbyggers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før kjøper kan ta i bruk eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at det kan ta lang tid i etterkant av ferdigstillelse av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Nedkjøring til Mathildetunets garasjeanlegg planlegges under bygg F, se utomhusplan.

Oppvarming

Leilighetene leveres med elektrisk oppvarming ved wifistyrte panelovner. På baderom leveres det vannbåren varme i gulv.

Det leveres balanserte sentrale fellesventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller, eller på tak. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

Info energiklasse

Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende

entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Eiendommens utgifter

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 54,- pr. kvm BRA-i pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 450,- pr. mnd.

Felleskostnad Selvaag Pluss Service AS ca. kr. 200 pr. leil. pr. mnd.

Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarming på bad og varmt vann, fakturert etter faktisk forbruk.

Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 12,- pr. kvm BRA-i. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.

Stipulert til kr. 3 092 per måned for denne leiligheten.

Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres om regel direkte til den enkelte sameier.

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Det foreligger rammetillatelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/102/462:

07.12.2020 - Dokumentnr: 3446431 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:102 Bnr:1

15.12.2023 - Dokumentnr: 1406180 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:102 Bnr:468

01.01.2024 - Dokumentnr: 174528 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:462

23.01.2025 - Dokumentnr: 83014 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483

23.01.2025 - Dokumentnr: 83193 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:102 Bnr:484

12.06.2025 - Dokumentnr: 662577 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:102 Bnr:484

01.12.2025 - Dokumentnr: 1466864 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 1 - Snr: 153

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/8895

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2023 - Dokumentnr: 1425339 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:468

Bestemmelse om vedlikehold

13.03.2024 - Dokumentnr: 1211568 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:1 - Snr:188

Midlertidig bruksrett til avfallsanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2024 - Dokumentnr: 1942625 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:1 - Snr:188

Bruksrett til avfallsanlegg

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2025 - Dokumentnr: 83261 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog

Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Adkomstrett til fots

23.01.2025 – Dokumentnr: 83261 – Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog
Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om parkering og sykkelparkering

Adgang til Utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Se sameiets utkast til vedtekter.

Overtagelse

Per 25.02.2026 står det følgende på Selvaags hjemmeside: Hus F/G har planlagt innflytting fra oktober 2026. Hus H har planlagt innflytting fra sent november 2026.

Diverse

Om prosjektet:
Denne leiligheten ligger i hus F,G og H i Mathildetunet i Skårerbyen, del av byggetrinn 8 i Skårerbyen. Boligprosjektet Skårerbyen ligger i Lørenskog kommune.
Mathildetunet planlegges med til sammen 195 leiligheter. Byggetrinn 7 bestående av hus A, B, K og J ble igangsatt i 2024.

I Skårerbyen er de første fem byggetrinnene ferdigstilt, og byggetrinn seks (Gårdskvartalet del 2) og syv (Mathildetunet del 1) er under bygging. Skårerbyen planlegges med til sammen 9 byggetrinn og ca. 1100 boliger.

Eierform og organisering:
Skårerbyen 4 Sameie planlegges organisert som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017.

Fellesområder:
I Mathildetunet er det planlagt etablering av to felleslokaler med nabolagsfunksjoner for nabolagene Løkkatunet, Gårdskvartalet og Mathildetunet, som skal driftes og administreres av Selvaag Pluss Service AS. Lokalene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges for bruk som: Fellesareal i hus H planlegges brukt som selskapslokale/ møterom/ hjemmekontor med garderobe og toalett.

Fellesareal i hus F planlegges innredet for tilsvarende bruk. Det legges tilrette for smørebod/ sykkelverksted i parkeringskjeller.

Selskapet Selvaag Pluss Service AS drifter et nabolagskonsept med formål å tilrettelegge for godt naboskap og bruk av felleslokaler/-funksjoner.

Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme Skårerbyen 4 Sameie i avtalen som Selvaag Pluss Service AS har tegnet med Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 3 Sameie. Avtalen vil gi seksjonseierne tilgang til nabolagskonseptet, og til de felles nabolagsfunksjoner som etableres: fellesareal i Kongla/fellesareal i hus H/fellesareal i hus F.

Skårerbyen 4 Sameie vil da være forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og til avtalen med Selvaag Pluss Service AS. Seksjonseierne i Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 3 Sameie vil få tilsvarende rettigheter og plikter i forhold til fellesarealene i Hus H og Hus F.

For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Skårerbyen 3 Sameie, og/eller tinglyse rettigheter og plikter.

Det vil kunne bli etablert en Driftsforening for Skårerbyen – kalt Skårerbyen Driftsforening, heretter «Driftsforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, biloppstillingsplasser, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Skårerbyen. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Skårerbyen. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne i Skårerbyen. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen. Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap. Utbygger tar forbehold om å differensiere fordelingen av drift- og vedlikeholdskostnadene basert på det enkelte

Boligselskaps beregnede bruksnytte av fellesarealene og installasjoner. Kostnad er medtatt i estimert nivå på felleskostnader. Utbygger vil om nødvendig på vegne av Driftsforeningen engasjere forretningsfører til å sørge for driften av Driftsforeningen for de tre første driftsårene. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett til Driftsforeningen. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene.

Forretningsfører:
OBOS Forvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og

vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes.

Utbygger:

Utbygger er Skårer Bolig AS, org. nr. 990 212 929 heretter benevnt «Utbygger». Skårer Bolig AS er 100% eid av Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776.

Sentrale lover

Avtalen mellom kjøper 1 (videreselgeren av kontrakten) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendingsloven, kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven.

Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven utarbeidet i forbindelse med salg av kontraktsposisjonen, samt kjøpekontrakten med tilhørende dokumenter signert av kjøper 1 og selger (utbygger), før bud inngis.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten (2,5% av andel tomteverdi): Kr. 17 400
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545
- 3: Tinglysningsgebyr pant: Kr. 545
- 4: Transportgebyr til utbygger: Kr. 40 000

Totalt omkostninger: Kr. 58 490

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 3 748 490

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser

Total prisantydning inneholder:

- 1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 240 000
- 2: Innbetalt innskudd kjøper 1: Kr. 100 000
- 3: Rest iht. kjøpekontrakt: Kr. 3 350 000

Total prisantydning utgjør: Kr. 3 690 000

Totalpris inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 3 748 490

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

- 1: Kontant ved kontraktsignering (allerede innbetalt 10%, merverdi for kontraktsposisjonen, og transportgebyr til utbygger) kr. 100 000 + 240 000 + 40 000 (Totalt kr. 380 000)

Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1.

- 2: Betaling i forkant av overtagelse (resterende kjøpesum og omkostninger iht. kjøpekontrakt) totalt kr. 3 350 000 + 18 490 (Totalt kr. 3 368 490)

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsめglere å innhente redegjørelse av midlens opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv

ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmevlingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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.

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult

(hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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.

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

I henhold til eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av

faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Ved salg av en kontraktsposisjon er det merverdien, (kjøper 1s gevinst) budgiver skal legge inn bud på. Konferer megler før bud legges inn.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag betales av selger og er avtalt til:

Fastpris: kr. 55 000

Markedsføringspakke: kr. 20 000

Oppgjørshonorar: kr. 8 125

Oppslag eiendomsregister: kr. 762

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

Vedlegg salgsoppgave

Ordrebekreftelse Leilighet 130

Elektrotegning

Kjøkkentegning

Kontraktstegning

32-7-05_Plankart

Illustrasjonskart

Reguleringskart 2026

Budskjema (Kontraktsposisjon)

Kjøpekontrakt Mathildetunet, H 130_Vedlegg

Kjøpekontrakt Mathildetunet H 130 sladdet

Utbyggers salgsoppgave

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Prosjekt : Mathildetunet F, G og H
Leilighet : 130 - H1-04

Bad

Bestilling sendt 26/05/2025
13:20



Flispakker
Løken - Flispakke(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Baderomsinnredning
MT - Standard baderomsmøbel(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Speil
MT - Standard speil med LED-lys(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Blandebatteri
MT - Standard servantkran Tapwell SK071(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

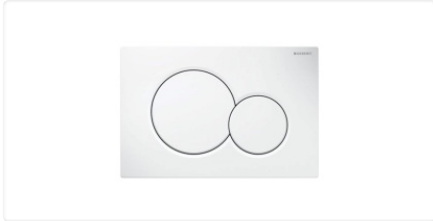
Dusj
MT - Standard dusjsett Tapwell EVM168(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Dusjvegger
MT - Standard dusjvegger, klart glass med krom lister(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Spyleknapp
MT - Standard Geberit spyleknapp, hvit(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Kjøkken

Frist - 26/05/2025
Bestilling sendt 26/05/2025
13:20

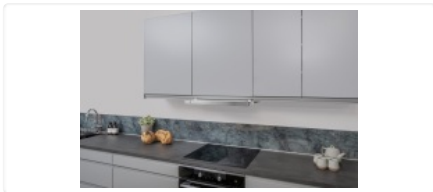


Kostnadsfrie kjøkkenvalg
MT - Kjøkkentilvalg Løken.(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Kjøkkenventilator

Frist - 26/05/2025
Bestilling sendt 26/05/2025
13:20



Kjøkkenventilator
MT - Standard Røros Slimline Crystall 1160(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Kjøkkenkran

Frist - 26/05/2025
Bestilling sendt 26/05/2025
13:20

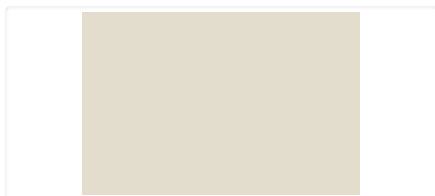


Kjøkkenkran
MT - Standard ORAS Saga Krom med høy tut og avstenging(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

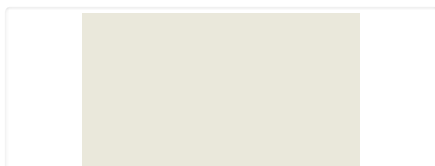
Maling

Frist - 26/05/2025
Bestilling sendt 26/05/2025



Maling - standardfarger
MT - Standard veggfarge, iht. konsept Losby(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Maling - himling
MT - Standard himlingsfarge: 0702-Y35R/ 0486 Silke(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Parkett

Frist - 26/05/2025

Bestilling sendt 26/05/2025
13:20



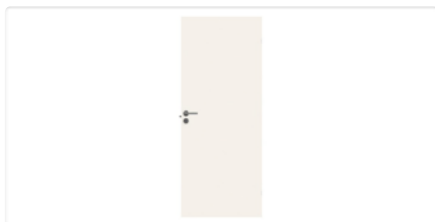
Parkett og herdet tregulv
MT - Standard Bjelin enstavs lyspigmentert eikeparkett, 182mm bredde, matt lakkert.(Kr 0.00 * 29.5)

Kr 0.00

Dører

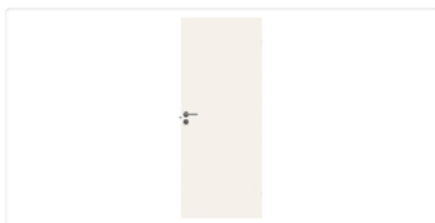
Frist - 26/05/2025

Bestilling sendt 26/05/2025
13:20



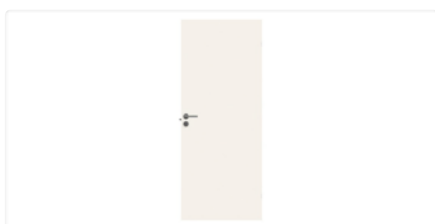
Innvendig dører
MT - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 * 3)

Kr 0.00



Innvendig skyvedører
MT - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Innvendig skyvedør mellom entrè og stue-kjøkken
MT - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Total: Kr 0

Byggblankett 3427:2023**Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.**

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. [lovens § 3](#).

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SNIK 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

**KONTRAKTSDOKUMENT
(for eierseksjonsbolig)**

Prosjekt

Mathildetunet hus FGH
Leilighet 130 uten parkeringsplass.
Oppdragsnummer: 22410470

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper

Fornavn

[Redacted]

Etternavn

[Redacted]

Fødselsnummer

[Redacted]

Adresse

[Redacted]

Postnummer

[Redacted]

Poststed

[Redacted]

E-postadresse

[Redacted]

Telefonnummer

[Redacted]

Mobilnummer

[Redacted]

og

Selger

Foretaksnavn

Skårer Bolig AS

Organisasjonsnummer

990212929

Adresse

Postboks 13

Postnummer

0311

Poststed

OSLO

E-postadresse

post@selvaagbolig.no

Telefonnummer

915 02 224

Mobilnummer

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:**For kjøper:**

Kjøpere forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn

Stian

Etternavn

Møller - Karlsen

Adresse

Silurveien 2

Postnummer

0380

Poststed

Oslo

E-postadresse

stmk@selvaagbolig.no

Telefonnummer

Mobilnummer

900 78 712

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen goldenmaker2000@gmail.com eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Organisasjonsnummer

971155477

Adresse

Postboks 13

Postnummer

0311

Poststed

OSLO

E-postadresse

hrs@selvaagoppgjor.no

Telefonnummer

Ansvarlig megler/oppgjørsmegler

Hege Rørvik Skåland

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger.

Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørsmeglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

3. Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter kalt boligseksjonen)

- a) Kontrakten gjelder kjøp av boligseksjon i sameiet Mathildetunet beskrevet som Mathildetunet FGH med leilighetsnummer 130 i 1 etasje som vist i vedlegg C.

- b) Tilleggsdel til boligseksjonen:

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen.

- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligseksjonen:

Skårerbyen vil bestå av flere huseierforeninger og sameier, heretter benevnt «Boligselskaper». De enkelte Boligselskapene planlegges oppført på egne tomter fradelt Hovedeiendommen. Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner, herunder park, gangveier, arealer for lek og rekreasjon og annet til felles bruk for beboerne på Skårerbyen. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte Boligselskap, som representant for de respektive boligeiere.

Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig. Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme Skårerbyen 4 Sameie i avtalen som Selvaag Pluss Service AS har tegnet med Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 2 Sameie. Avtalen vil gi seksjonseierne tilgang til nabolagskonseptet, og til de felles nabolagsfunksjoner som etableres: fellesareal i Kongla/fellesareal i hus H/fellesareal i hus F

d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

I Mathildetunet er det planlagt etablering av to felleslokaler. Utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Skårerbyen 4 Sameie, og/eller tinglyse rettigheter og plikter. Garasjeeiendommen planlegges etablert som en anleggseiendom (underjordisk volum) under Skårerbyen 4 Sameie. Hver garasjeplass vil utgjøre en ideell eierandel i Garasjeeiendommen, som planlegges organisert som et tingsrettslig realsameie. Det vil si at Garasjeeiendommen eies i felleskap mellom andelseierne og at eierandelene knyttes opp mot leiligheten/seksjonen som disponerer plassen. Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Utbygger tar forbehold om annen organisering av Garasjeeiendommen dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig.

e) Annet:

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier etter hva som er hensiktsmessig ut fra utbyggingstakt, framtidig drift og bruksrettigheter. Dersom sameiet deles i flere sameier forbeholder selger seg også retten til å dele sameiets tomt og etablere ett sameie på hver del.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt som skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer 102 / 462 i Lørenskog kommune.

Nærmere beskrivelse av tomt:

Prosjektet gjennomføres på gnr. 102/ bnr. 461 og 462. Nytt/nye bnr. vil foreligge etter fradeling.

Tomten er regulert i henhold til plan nummer 36 av 23.08.2017 i Lørenskog kommune.

3.3 Heftelser og lignende på boligseksjonen

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 13.09.2023 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

Kjøper overtar boligseksjonen med de heftelser ut over pengeheftelser som framgår av nedenstående.

a) Eksisterende heftelser ut over pengeheftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.

b) Nye, kjente heftelser ut over pengeheftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligseksjonen:

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

3.4 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtakelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgi sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for sameiet for sameiets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Igangsettingstillatelse

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.05.2025.

Byggelån

Det tas forbehold om åpning av byggelån innen 01.05.2025.

Salg av en bestemt andel boliger

Det tas forbehold om at det innen 01.05.2025 er solgt boliger som utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 25.09.2024 der prosjektets totalverdi er kr 308 185 000.00.

I tillegg har selger tatt følgende forbehold:

Annen finansiering

Det tas forbehold om at det er gitt tilfredsstillende byggelånsfinansiering innen 01.05.2025.

Andre forbehold

Det tas forbehold om at

endelig beslutning i prosjektselskapets styre fattes.

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det gjøres oppmerksom på at innlevert rammesøknad inkluderer dispensasjon/ reguleringsendring på gjeldende regulering.

innen 01.05.2025.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene. Oppstart av byggearbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova § 12 andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinntbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 3 450 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 696 000.00.

Dokumentavgift	kr <u>17 400.00</u>
Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr <u>500.00</u>
Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr <u>500.00</u>
Gebyr for utskrift av pantattest	kr <u>.00</u>
Annet:	
Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse	kr <u>18 400.00</u>

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

5.3 Felleskostnader

Felleskostnadene for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven §§ 27 og 29.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 2 007.00 for første driftsår.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto 50810617281

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

Forskuddsbetaling	kr 100 000.00
Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum):	kr 3 450 000.00
Total kjøpesum:	kr 3 450 000.00

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest to dager før overtakelse. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,
- nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova [§ 49](#).

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. [§ 57](#). Selger tar forbehold om å kunne heve kontrakten selv om kjøper overtar eller flytter inn i boligen eller skjøte eller festedokument er tinglyst eller gitt kjøper før det totale oppjøret er gjennomført, jf. bustadoppføringslova [§ 57](#) andre ledd.

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova [§ 43](#).

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#). Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysning finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova [§ 17](#)

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 12](#). Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse. Garantien skal utgjøre kr 103 500.00, som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 172 500.00, som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantdokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantdokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper stiller ikke sikkerhet.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 31.01.2027

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtagelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer. Prosjektet og dets priser er basert på at prosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har selger utarbeidet en særskilt endringsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader, blant annet til prosjektering, administrasjon med videre.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova. [§ 47](#) kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er sameiets eiendom forsikret av selger.

Selger skal sørge for at sameiets eiendom er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring dersom ikke annet tidspunkt for å overta forsikringen er avtalt mellom selger og sameiet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtakelsen.

11. Forhåndsbefaring

Selger innkal er til forhåndsbefaring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova [§ 15](#).

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova [§ 49](#);
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova [§ 49](#).
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova [§ 12](#) er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 1 000.00 av kjøpesummen på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjestående arbeid.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova [§§ 52](#) og [53](#).

15. Tvister

Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova [§ 16](#).

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. Videre salg av denne kontrakten

Selger aksepterer videre salg av denne kontrakten på følgende vilkår:

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse.

Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et

administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtakelse. Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av

oppfyllelsegaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti,
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL

Utkast til budsjett kan være justert av forretningsfører etter lansering. Gjeldende satser fremgår av kontraktsvedlegg "Sameiebudsjet" og "Prisliste". Disse dokumentene gjelder foran salgsoppgaven.

INNBETALING AV KJØPESUM

Innbetalinger skal komme fra kjøpers konto i norsk bank eller norsk bank/låneinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGER

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A	6	<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B		<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger:	C		<input type="checkbox"/>
- fasadetegning			<input checked="" type="checkbox"/>
- snittegning			<input checked="" type="checkbox"/>
- plantegning		1	<input type="checkbox"/>
- kjøkkentegning			<input checked="" type="checkbox"/>
- romskjema			<input checked="" type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D	9	<input type="checkbox"/>
Parkeringsavtale	E		<input checked="" type="checkbox"/>
Vedtekter	F	3	<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	G	4	<input type="checkbox"/>

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Borettslagets budsjett	H		<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	I		<input checked="" type="checkbox"/>
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser	J	7	<input type="checkbox"/>
Matrikelbrev	K		<input checked="" type="checkbox"/>
Festekontrakt	L		<input checked="" type="checkbox"/>
Salgsoppgave	M	8	<input type="checkbox"/>
Utomhusplan	N		<input checked="" type="checkbox"/>
Faktureringsplan	O		<input checked="" type="checkbox"/>
Annet	Ø		<input type="checkbox"/>
Prisliste		2	

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

Navn selger

Stian Møller-Karlsen

Skårer Bolig AS

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

UTKAST VEDTEKTER

for

«Sameiet Mathildetunet»

[Skårerbyen BT7 BT8HUS CDEFGHJK] org. nr. <organisasjonsnummer>

(Navn vil bli endret)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Mathildetunet [Skårerbyen BT7 BT8 HUS CDEFGHJK]. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XX.XX.XXXX

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 150 boligseksjoner på eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX i Lørenskog kommune, som omfatter Felt BT7 og BT8, HUS CDEFGHJK i utbyggingsprosjektet Skårerbyen.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Markterrasser]

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut av boligen til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Dette gjelder ikke ved korttidsutleie etter pkt (3) under.

Har sameiet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning utleie innen en måned etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal utleie regnes som godkjent.

Utleie reduserer ikke seksjonseieres plikter overfor sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registreres på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlattelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjonerings søknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod i fellesareal

Hver boligseksjon har enerett til bruk av sportsbod i fellesareal/egen anleggseiendom. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring av etablert enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og eller seksjoner som blir etablert innenfor BT7 BT8. Retten kan bli tinglyst.

Det tas forbehold om at boder som ikke blir tilknyttet boligseksjoner iht denne bestemmelse, kan bli seksjonert som en eller flere næringsseksjoner.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser

Det er ca [126] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr XXX, bnr XXX. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; *Skårerbyen BT7 BT8 Garasjesameie*.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen **gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX.**

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, herunder salg/utleie til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon [Skårerbyen BT7 BT8 - HUS CDEFGHJK] ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2. avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

All ferdsel på eiendommen, garasjekjeller og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av Styret/styret i Garasjesameiet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameie

Sameiet Mathildetunet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres i og innbetales til Sameiet Mathildetunet. Garasjesameiet kan bli etablert med eget styre og administrasjon.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Sameiet Mathildetunet med mindre Garasjesameiet beslutter noen annet.

Sameiet Mathildetunet skal gjennom sitt regnskap, føre ett underregnskap/avdelingsregnskap for inntekter og kostnader forbundet med garasjeanlegget.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra Styret/styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i garasjesameiet. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av Styret/styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at Styret/styret i Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Sameiet Mathildetunet og skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

(4) Kostnader forbundet med servicekonsept, (felleslokale) som etableres i «BT7/BT8», jfr pkt 11-6, fordeles med lik andel pr boligseksjon.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

9-4 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:

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- behandle styrets årsrapport
- 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 sameiere 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

9-8 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. 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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.

9-11 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 opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»

Sameiet Mathildetunet [Skårerbyen BT7 HUS 8 Sameie CDEFGHKL] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" og evt innenfor felt BT7 og BT8. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Sameiet Mathildetunet [Skårerbyen BT7 HUS 8 HUS CDEFGHKL] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal, anleggseiendom mv. .

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Felleslokale i BT7 BT8

I [HUS H og J] kan det bli etablert Felleslokaler med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen BT7 BT8».

Felleslokalene er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelveksted

Utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Skårerbyen BT7 BT8 HUS CDEFGHJK] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet.

For Felleslokalene vil utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalene til [Skårerbyen BT7 BT8 Sameie HUS CDEFGH], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

11-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

For BT7 og BT8 tas det forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skårerbyen".

ooOoo

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SAMEIET MATHILDETUNET - SKÅRERBYEN BT7 BT8

DRIFTSINNTEKTER		SUM ALLE	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		8 502 312	
	Bolig - felleskostnader	5 758 128	
	Fjernvarme akonto	1 279 584	
	Service-konsept Selvaag Pluss	357 600	
	Digital-TV/internett - bolig	804 600	
	Felleskostnader garasje	302 400	
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 502 312	
DRIFTSKOSTNADER		Estimerte kostnader	
Personalkostnader		30 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	30 000	
Styreonorar		200 000	
	530 Styreonorar	200 000	
Revisjonshonorar		14 000	
	671 Revisorhonorar	14 000	
Forretningsførerhonorar		195 000	
	670 Forretningsførerhonorar	195 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		20 000	
	673 Konsulenthonorar	20 000	
Drift og vedlikehold		1 342 400	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	300 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	100 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	50 000	
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg	100 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	240 000	8 heiser
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	150 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	100 000	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	302 400	
Forsikringer		375 000	
	7501 Forsikring bygninger	375 000	
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		2 140 000	
	7721 Vann- og avløpsavgift	1 240 000	Stipulert forbruk BRA x 1,2 * Årsgebyr pr m3 +15% prisøkning
	7723 Feleavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	900 000	Grunnbeløp kr 3506,25 pr enhet + variabel del avfallsbrønn 90 ltr pr boenhet * kr 19,51. Nivå 2024 + 15% prisøkning
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie (felles utomhus)		537 600	
	488 Service-konsept- fellesarealer	357 600	
	487 Kostnader sameie	180 000	
Energi		1 679 584	
	620 Elektrisk energi fellesarealer	400 000	
	628 Fjernvarme	1 279 584	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		804 600	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	804 600	
Andre driftskostnader		691 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	500 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	Se kto 674
	678 Snørydding og gressklipping	150 000	
	679 Energiavregning	0	Tas med på energiavregning
	689 Andre kontor kostnader	10 000	
	694 Porto/SMS	8 000	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		8 029 184	
DRIFTSRESULTAT		473 128	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		0	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0	
ÅRSRESULTAT		473 128	

Forutsetninger:	Antall	BRAs - BROK	Int arealoversikt 171023
HUS CD	29		1819
HUS EF	25		1532
HUS GH	45		2785
HUS K	28		1362
HUS J	22		1388
SUM		149	8886

Antall garasjeplasser* 126 Ligger i egen anleggselendom

Felleskostnader:			
Felleskostnader	54	kr pr kvm pr mnd	
Fjernvarme	12	kr pr kmv pr mnd	
Service-konsept fra Selvaag Pluss	200	kr pr leil pr mnd	
Digital-TV/internett	450	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
Felleskostnader garasje	200	kr pr p-plass pr mnd	

Forbehold:

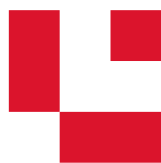
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet OBOS Eiendomsforvaltning AS 13.02.2024

Fjere analyseselskap forventer store svingninger i strømprisene de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også fortsatt usikkerhet knyttet til hva eller hvor mye statens støtteordning vil omfatte for felles strøm i eierseksjonssameier. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.



LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	<u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenster), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde

når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfyljing av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfylginga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresagnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. *Forseinking på entreprenørens side*

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trass til fullføring av arbeidet. For den brukar skal det betalest eit rimeleg vederlag

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjæret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjevne fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigeomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarende når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarende i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på egedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
 - det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med [lover 10 des 2010 nr. 74](#) (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), [16 des 2016 nr. 94](#) (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skiving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjæret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida.

eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klart at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjær som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersele.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningsslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2480457-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.05.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 0
 PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS
 ORG.NR: 823 559 682
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2018/1627453-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

2020/2000217-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

1870/5-1/8 **UTSKIFTING**
12.11.1870 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1882/4-1/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
23.08.1882 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:2
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1916/3-1/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
02.06.1916 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:9
 Bestemmelse om vannrett
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/23-1/8 **SKJØNN**
05.07.1922 Elektriske kraftlinjer
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/47-1/8 **SKJØNN**
05.07.1922 Elektriske kraftlinjer
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/69-2/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
16.08.1922 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:14
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/90-1/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
20.09.1922 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:13
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/5780-2/8 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
28.12.1957 Bestemmelse om veg

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 461

	Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1957/5780-3/8 28.12.1957	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Bestemmelse om veg Bestemmelse om generende virksomhet OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1958/5810-1/8 27.11.1958	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1968/3822-1/8 03.10.1968	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1974/2591-1/8 10.05.1974	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:301 Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1976/2773-1/8 06.05.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1981/6947-1/8 14.10.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1987/10907-1/8 20.11.1987	SKJØNN B - 6/1986. OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1989/2339-1/8 16.03.1989	ERKLÆRING/AVTALE Kartforr. holdt den 01.11.88. Areal 10669.17 m2. OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1990/11636-1/8 25.09.1990	BRUKSRETT Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v. OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/1627453-1/200 30.11.2018 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 000 000 000 PANTHAVER: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS ORG.NR: 971 155 477 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2020/1986580-1/200 15.01.2020 21.00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT	2019/1044110-1/200
2020/2840890-1/200 06.08.2020 21.00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT	2020/2733647-1/200
2020/3158950-3/200 12.10.2020 21.00	** DIVERSE PÅTEGNING Prioritetsavtale	
2021/804719-1/200	** PRIORITETSBESTEMMELSE	

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 461

01.07.2021 21.00	VEKET FOR: PANTEDOKUMENT	2021/656571-1/200
2018/1627453-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER	
30.11.2018 21.00	RETTIGHETSHAVER: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS ORG.NR: 971 155 477 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2020/1986580-1/200	** PRIORITETSBESTEMMELSE	
15.01.2020 21.00	VEKET FOR: PANTEDOKUMENT	2019/1044110-1/200
2020/2840890-1/200	** PRIORITETSBESTEMMELSE	
06.08.2020 21.00	VEKET FOR: PANTEDOKUMENT	2020/2733647-1/200
2020/3158950-3/200	** DIVERSE PÅTEGNING	
12.10.2020 21.00	Prioritetsavtale	
2021/804719-1/200	** PRIORITETSBESTEMMELSE	
01.07.2021 21.00	VEKET FOR: PANTEDOKUMENT	2021/656571-1/200
2020/2000217-1/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER	
17.01.2020 21.00	RETTIGHETSHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2020/3158950-4/200	** DIVERSE PÅTEGNING	
12.10.2020 21.00	Prioritetsavtale	
2020/2733647-1/200	PANTEDOKUMENT	
10.07.2020 21.00	BELØP: NOK 2 500 000 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2020/3158950-2/200	** DIVERSE PÅTEGNING	
12.10.2020 21.00	Prioritetsavtale	
2020/3159619-1/200	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT	
12.10.2020 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:1 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:2 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:3 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:4 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:5 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:6 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:7 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:8 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:9 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:10 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:11 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:12 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:13 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:14 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:15 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:16 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:17 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:18 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:19 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:20 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:21 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:22 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:23 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:24 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:25 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:26	



Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/462/0/1
Adresse: Søster Mathildes gate 56
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig $>200 \rightarrow 500$ cm	Eiendomsg. omrisset	Hjelpeleie vekkert
Eiendomsg. middels nøyaktig $>10 \rightarrow 35$ cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >500 cm	Hjelpeleie vekkert	Hjelpeleie fatv
Eiendomsg. mindre nøyaktig $>30 \rightarrow 200$ cm	Eiendomsg. usikre nøyaktighet	Hjelpeleie punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



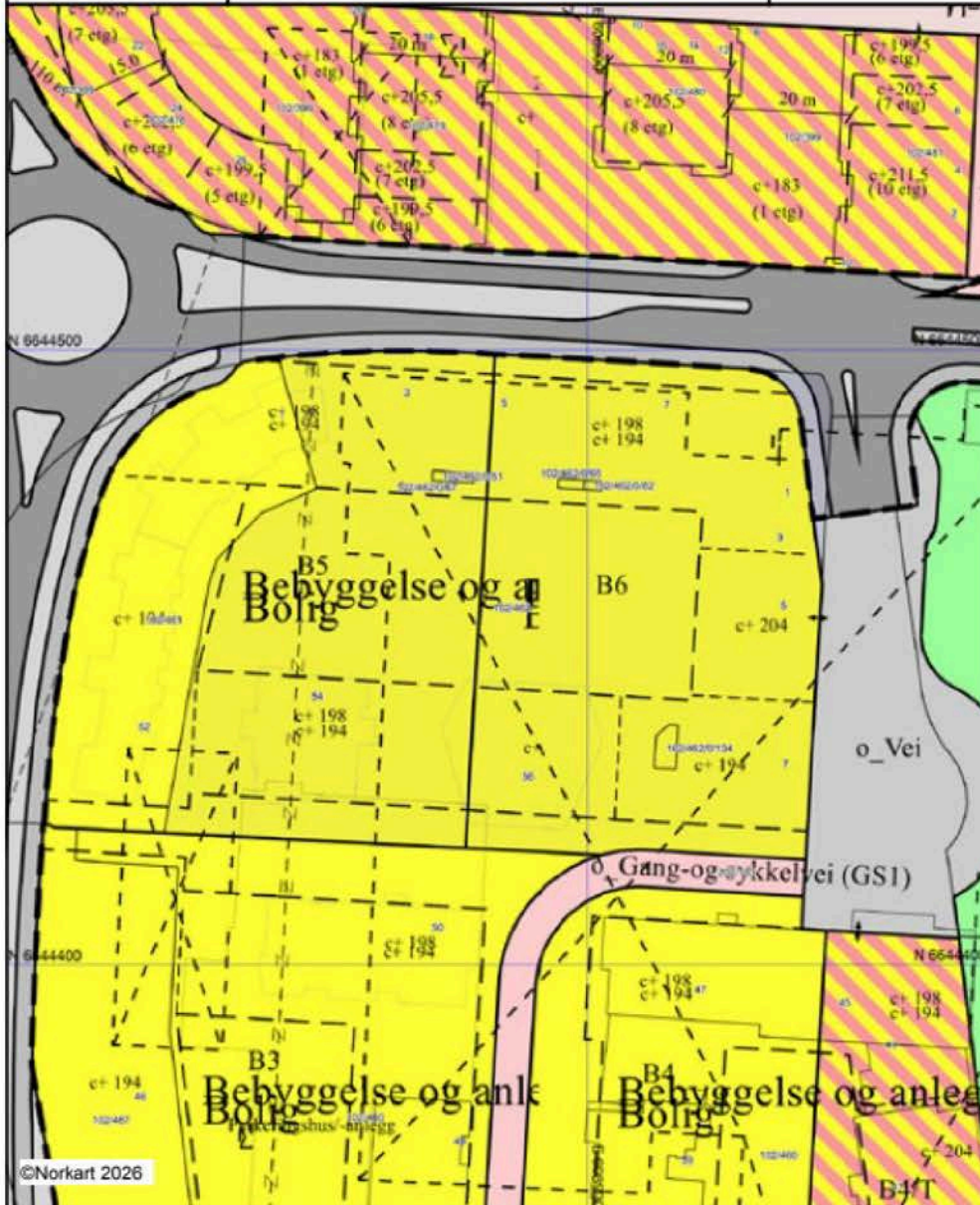
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/462/0/1
Adresse: Søster Mathildes gate 56
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

BUDSKJEMA FOR KONTRAKTPOSISJON Ny bolig under oppføring

Oppdragsnr.

Budgiver har lest salgsoppgaven, opprinnelig kjøpekontrakt med vedlegg og iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende bud på kontraktsposisjonen vedr. leilighet 130 i prosjektet Mathildetunet.

EIENDOM	
Adresse og matrikkel Emaljeverksgata 7, 1473 Lørenskog - Leilighet H-130 Gnr. 102, Bnr. 462 i Lørenskog kommune.	
Kjøpesum kontraktposisjon:	Beløp
Opprinnelig kjøpesum:	Beløp 3 450 000
Total kjøpesum ekskl. omkostninger:	Beløp

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave og opprinnelig kjøpekontrakt. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Kjøpesummen betales i 2 terminer:

- 1) Det forutsettes at 10 % av opprinnelig kjøpesum samt hele kjøpesummen for kontraktposisjonen og transportgebyr innbetales ved signering av transportkontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i den leiligheten som kjøpes.
- 2) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 dagen før overtagelse.

Budet er gyldig til: <small>Dersom budfristen ikke tidsbegrenses, er budet gyldig til kl. 16.00 fem virkedager frem i tid.</small>	Klokkeslett og dato
Overtagelsesdato:	
Eventuelle forbehold:	

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstitusjon (kontaktperson med kontaktinfo):	

Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handelen er kommet i stand, jf.lov om Eiendomsmegling §7-4. Megler gis rett til avtrekning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

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:

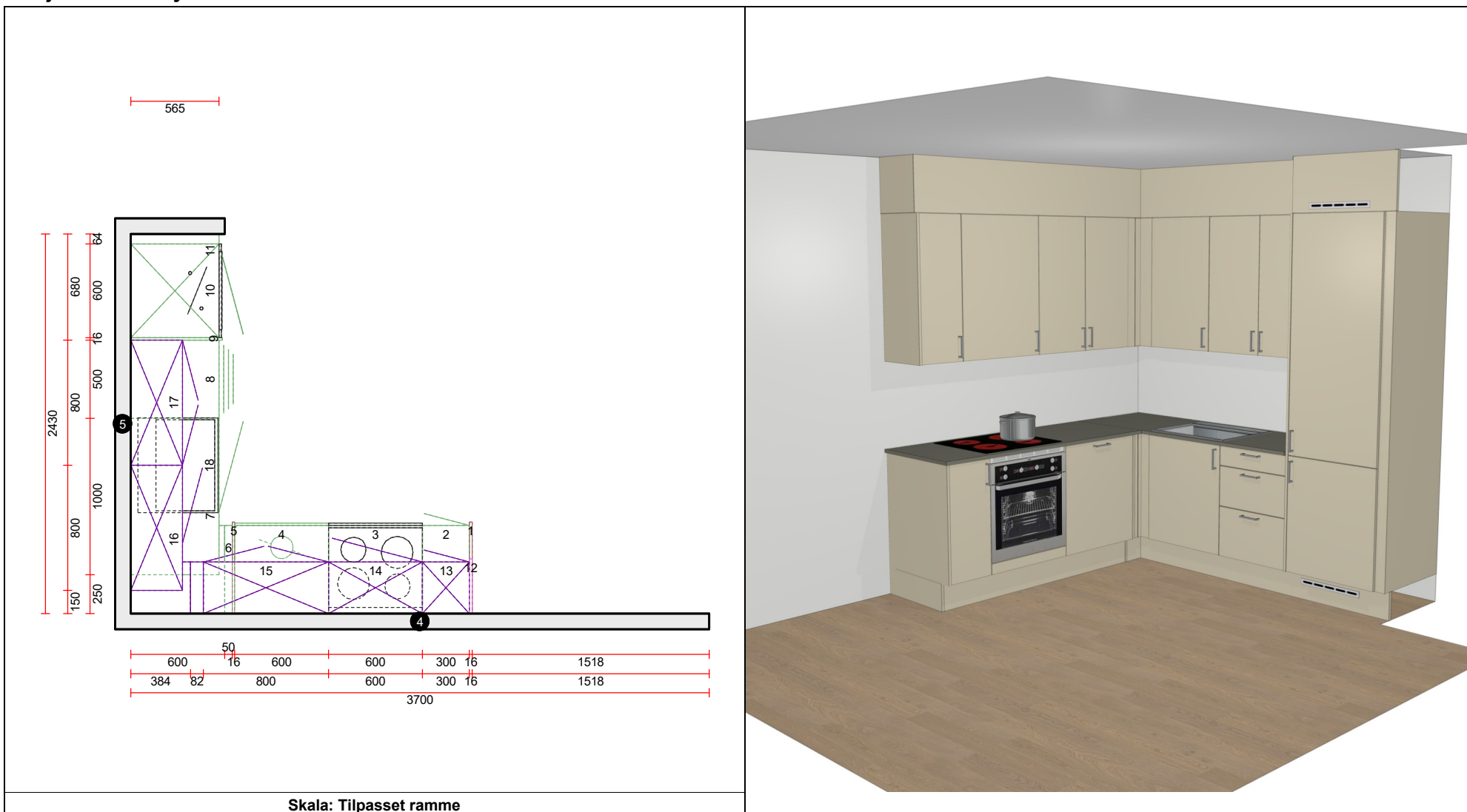
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.



Studio Sigdal Lørenskog

Viken Kjøkkensenter AS, Solheimveien 28
1461 LØRENSKOG
Telefon: 67912060 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: NO 925 993 808 MVA
E-Mail: post@studiosigdal-lorenskog.no
Hjemmeside: www.sigdal.com

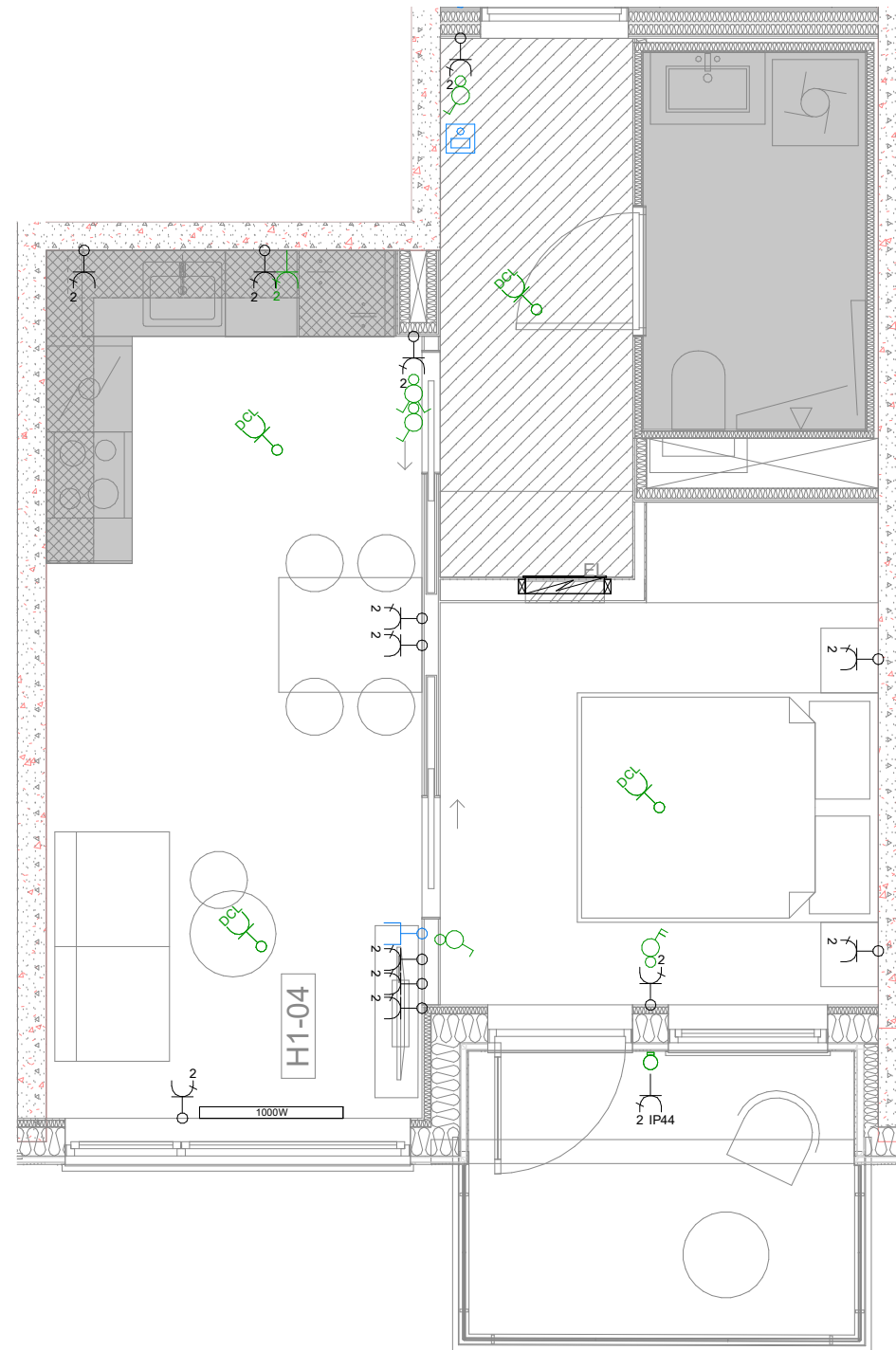
Sigdal Kjøkken

Kjøkken
Uno Palett

Kunde

Veidekke Bygg
V/Ingeborg Berget Tronstad,

Tlf 950 18 082 Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail ingeborg.tronstad@veidekke.no



- Denne tegningen gjelder kun plassering av elektro-installasjoner og hva som inngår i standard elektro-leveransen for prosjektet. For andre detaljer vises det til kontrastegning. Tegning kan ikke brukes for nøyaktige mål.
- Ved ståldragere er det ikke mulig å plassere komponenter høyt på vegg
- Ved stålsøyler er det ikke mulig å plassere noen komponenter
- Det er ikke mulig å plassere elektropunkter der det er skyvedør i vegg.
- Lys under overskap, se kjøkkentegning.
- Grønne streker illustrerer kun bryterstyring.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontrastegning fra kjøkkenleverandør.
- Det er medtatt stikkontakter i skap for platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin som standard
- Det tas forbehold om at nøyaktig plassering av alle angitte punkter avhenger av byggetekniske forhold, som blant annet plassering av stendere, taknedløp, andre installasjoner og kan avvike inntil 40cm.
- Vi gjør dere oppmerksomme på at tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegger tilvalgene ønskes på og når tilvalg er ferdig. For eksempel betongvegger.
- Ved plassbygde bad kan det ikke plasseres tilvalg innenfor sone 2.

Ønsket tilvalg merkes tydelig på tegning
 Strek f.eks ut med et referansenummer

ELEKTROENTREPRENØR:



TOTALENTREPRENØR: Byggherre:



Prosjektnavn:
Skårerbyen BT7 og BT8

Tegningsnavn:
E-130 - Tilvalgstegning

Ferdiggrad: **Klar for kundeendringer** Dato: **24.02.25**

					Symbol	Beskrivelse
				Sikringskap		Bryter 1-pol - Innfelt
				Stikkontakt dobbel - Innfelt		Bryter 1+1-pol - Innfelt
	Stålsøyle		Stikkontakt dobbel - Påvegg			Bryter 2-pol - Innfelt
	Betongvegg		Stikkontakt dobbel IP44			Ringebryter
				Panelovn		DCL uttak til lys - Innfelt
				TV uttak		Stikkontakt til lys (Grønn)
				Porttelefon		Bodlampe
						Utelampe

Vedlegg

Vedleggsnr. 1: Plantegning - Kontraktstegning.pdf

Vedleggsnr. 2: Egendefinert - Prislister.pdf

Vedleggsnr. 3: Egendefinert - Utkast garasjevedtekter.docx

Vedleggsnr. 3: Vedtekter - Utkast vedtekter.docx

Vedleggsnr. 4: Egendefinert - Utkast budsjett.pdf

Vedleggsnr. 6: Bustadsoppføringslova - Bustadsoppføringslova.pdf

Vedleggsnr. 7: Egendefinert - Plankart og bestemmelser.pdf

Vedleggsnr. 8: Egendefinert - Prospekt FGH.pdf

Vedleggsnr. 8: Egendefinert - Prospekt CDE.pdf

Vedleggsnr. 8: Salgsoppgave (prospekt) fra selger - Salgsoppgave.pdf

Vedleggsnr. 9: Grunnboksutskrift - Grunnboksutskrift.pdf

Vedleggsnr. 9: Egendefinert - Grunnbok D og E.pdf

Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m.
Nedforet himling er vist med stiplet strek.
Alle bad har romhøyde på 2,2 m.

Areal i henhold til NS3940:2023. Arealet (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA-i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b). Romareal er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må påregnes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer er basert på foreløpig beregning forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning og omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i.

Plassering av EL-skap og antall av radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Slagretning vinduer er ikke endelig prosjektert.
Omfang av privat uteareal framgår på kundekontraktstegning. Ev. vegetasjon som hekker eller busker mellom terrassene er ikke del av privat uteareal men er del av fellesareal.

Leilighet er fritatt for tilgjengelighetskrav.

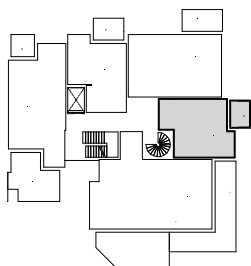
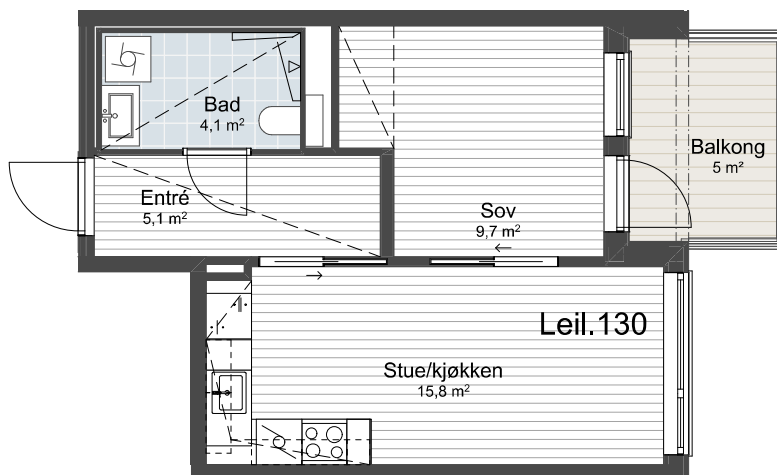
 Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen

 Innredning som ikke følger med leveransen.
Gjelder møblering, utekjøkken og plantekasser.

----- Overskap kjøkken

----- Nedforet himling

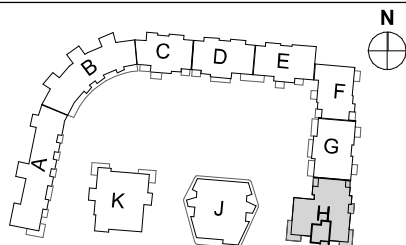
----- Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



Leilighet nr: 130			Etasje: 1 etg.
BRA m ²			
39,5 m ²			
BRA-i m ²	BRA-e m ²	BRA-b m ²	TBA m ²
37,0 m ²	2,5 m ²		5 m ²

TBA(terrasse/balkong)

0 1 2 3 4 5 m.



HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0106 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SELVAAG BOLIG

MATHILDETUNET

SKÅRERBYEN BT7-BT8

Skårsletta 45

1473 Lørenskog

Gnr: 102/ Bnr: 462

Hus H - Leilighet 130

Tegnet av: MNO	Kontrollert: IB	Prosjektfase: Kontraktstegning	Dato: 17.10.2024	Målestokk: 1:100 /A4	Tegning nr.: HUS H -130	Rev:
-------------------	--------------------	-----------------------------------	---------------------	-------------------------	----------------------------	------



Oppdatert: 25.09.2024

Leil.nr	Bygg	Etg.	Antall rom	BRA-i	BRA-e	BRA	Pris leilighet	Dok.avg	Stipulert fellesutgift**	Stipulert fj.varme	Skjøte	Pante-dok.	Omkostninger*	Total kjøpesum
130	H	1	2	37,0	2,5	39,5	3 450 000	17 400	2007	446,04	500	500	18 400	3 468 400

OMKOSTNINGER*

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi).

Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av prisliste over. Dokumentavgift kr. 1 000 pr. p-plass.

Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen.

Tinglysningsgebyr for skjøte p.t. kr. 500,-

Tinglysningsgebyr for evt. Pantedokument utgjør for tiden kr. 500,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

FELLESKOSTNAD / OPPSTARTSKAPITAL**

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer.

Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 54,- pr. kvm. BRA-i pr. mnd.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnad som startkapital til sameiet.

Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlig felleskostnader eller bli tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad digital-TV/internett, stipulert til ca. kr. 450,- pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme til oppvarming på bad og varmt vann stipulert til ca. kr. 12 pr. kvm. pr. mnd. - akonto.
- Kostnad forbundet med strøm og elektrisk fyring.
- Felleskostnad parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr.plass.
- Felleskostnad Selvaag Pluss Service AS ca. kr.200 pr. leil. pr. mnd.

KJØPSBETINGELSER / PRISER

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger.

Prislisten er ikke å anse som ett bindende tilbud fra selger.

Det tas forbehold om skrivefeil i prislisten. Dette gjelder også evt. priser som fremgår på ulike digitale plattformer.

Dette dokumentet er ikke utfyllende i sin helhet og endringer vil kunne forekomme.

Oslo 11.09.2023



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

UTKAST VEDTEKTER FOR

Skårerbyen BT7 BT8 Garasjesameie
Gnr. XXX, bnr. XXX i Lørenskog kommune
Fastsatt av utbygger

Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel til p-plass i prosjektet «Skårerbyen BT7 BT7»

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skårerbyen BT7 BT8 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.XXX, bnr. [XXX], i Lørenskog kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbyggningsprosjektet «Skårerbyen»

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av [126] andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende [1/126].

I tillegg har følgende eiendommer og seksjoner (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	Eier
XXX /XXX	Skårerbyen BT 7 BT8 HUS AB
XXX/XXX	Skårerbyen BT 7 BT8 HUS CDEFHGJK

Erklæring med dokumentnummer XX.XX.XXXX, tinglyst XX.XX.XXXX følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene.

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, felles tekniske rom og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter felles tekniske rom som skal tjene bebyggelsens behov.. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike tekniske rom.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, 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. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, med unntak av bildelingsløsninger o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom seksjoner i eierseksjonssameiet, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger [XXX] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen **gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX.**

Utbygger [XXX] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. eller til andre.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstill vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon [Skårerbyen BT7 BT8 Sameie] ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jf 2. avsnitt.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Møtet avholdes fortrinnsvis digitalt. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Styret består av det til enhver tid sittende styret i Sameiet Mathildetunet, med mindre sameiermøtet velger andre.

Sameiet Mathildetunet/ styret er ansvarlig for administrasjon av, og drift og vedlikehold for adkomstarealer-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til Garasjeeiendommen gnr. XXX bnr. XXX. Plikten påligger Sameiet Mathildetunet v/ styret så langt ikke Garasjesameiet vedtar å ivareta dette selv.

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer. Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommene Lille Løren Park 1, 2, og 3 Sameie har de respektive bruksrettshaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14

Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
- l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18 Revisor og regnskapsføring

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 19 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter eller husordensreglene ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

UTKAST VEDTEKTER

for

«Sameiet Mathildetunet»

[Skårerbyen BT7 BT8HUS CDEFGHJK] org. nr. <organisasjonsnummer>
(Navn vil bli endret)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Mathildetunet** [Skårerbyen BT7 BT8 HUS CDEFGHJK]. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XX.XX.XXXX

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av **150** boligseksjoner på eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX i Lørenskog kommune, som omfatter Felt BT7 og BT8, HUS CDEFGHJK i utbyggingsprosjektet Skårerbyen.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Markterrasser]

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut av boligen til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Dette gjelder ikke ved korttidsutleie etter pkt (3) under.

Har sameiet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning utleie innen en måned etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal utleie regnes som godkjent.

Utleie reduserer ikke seksjonseieres plikter overfor sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registreres på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlattelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod i fellesareal

Hver boligseksjon har enerett til bruk av sportsbod i fellesareal/egen anleggseiendom. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring av etablert enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og eller seksjoner som blir etablert innenfor BT7 BT8. Retten kan bli tinglyst.

Det tas forbehold om at boder som ikke blir tilknyttet boligseksjoner iht denne bestemmelse, kan bli seksjonert som en eller flere næringsseksjoner.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser

Det er ca [126] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr XXX, bnr XXX. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; *Skårerbyen BT7 BT8 Garasjesameie*.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen **gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX**.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, herunder salg/utleie til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon [Skårerbyen BT7 BT8 - HUS CDEFGHJK] ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2. avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

All ferdsel på eiendommen, garasjekjeller og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av Styret/styret i Garasjesameiet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameie

Sameiet Mathildetunet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres i og innbetales til Sameiet Mathildetunet. Garasjesameiet kan bli etablert med eget styre og administrasjon.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Sameiet Mathildetunet med mindre Garasjesameiet beslutter noen annet.

Sameiet Mathildetunet skal gjennom sitt regnskap, føre ett underregnskap/avdelingsregnskap for inntekter og kostnader forbundet med garasjeanlegget.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra Styret/styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i garasjesameiet. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av Styret/styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at Styret/styret i Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) 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 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) 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, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Sameiet Mathildetunet og skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

(4) Kostnader forbundet med servicekonsept, (felleslokale) som etableres i «BT7/BT8», jfr pkt 11-6, fordeles med lik andel pr boligseksjon.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

9-4 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:

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- behandle styrets årsrapport
- 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 sameiere 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

9-8 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. 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
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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.

9-11 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 opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»

Sameiet Mathildetunet [Skårerbyen BT7 HUS 8 Sameie CDEFGHKL] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" og evt innenfor felt BT7 og BT8. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Sameiet Mathildetunet [Skårerbyen BT7 HUS 8 HUS CDEFGHKL] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal, anleggseiendom mv. .

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Felleslokale i BT7 BT8

I [HUS H og J] kan det bli etablert Felleslokaler med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen BT7 BT8».

Felleslokalene er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelverksted

Utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Skårerbyen BT7 BT8 HUS CDEFGHJK] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

For Felleslokalene vil utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalene til [Skårerbyen BT7 BT8 Sameie HUS CDEFGH], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

11-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

For BT7 og BT8 tas det forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skårerbyen".

ooOoo

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SAMEIET MATHILDETUNET - SKÅRERBYEN B77 B78

DRIFTSINNTEKTER		SUM ALLE	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		8 502 312	
	Bolig - felleskostnader	5 758 128	
	Fjernvarme akonto	1 279 584	
	Service-konsept Selvaag Pluss	357 600	
	Digital-TV/Internett - bolig	804 600	
	Felleskostnader garasje	302 400	
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 502 312	
DRIFTSKOSTNADER		Estimerte kostnader	
Personalkostnader		30 000	
	5400 Arbeids giveravgift	30 000	
Styre honorar		200 000	
	530 Styre honorar	200 000	
Revisjonshonorar		14 000	
	671 Revisor honorar	14 000	
Forretningsfører honorar		195 000	
	670 Forretningsfører honorar	195 000	
Konsulent og forvaltning		20 000	
	673 Konsulent honorar	20 000	
Drift og vedlikehold		1 342 400	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	300 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	100 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	50 000	
	6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	100 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	240 000	8 heiser
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	150 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	100 000	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	302 400	
Forsikringer		375 000	
	7501 Forsikring bygninger	375 000	
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		2 140 000	
	7721 Vann- og avløpsavgift	1 240 000	Stipulert forbruk BRA x 1,2 * Årsgebyr pr m3 +15% prisøkning
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	900 000	Grunnbeløp kr 3506,25 pr enhet + variabel del avfallsbrønn 90 ltr pr boenhet * kr 19,51. Nivå 2024 + 15% prisøkning
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie (felles utomhus)		537 600	
	488 Service-konsept- fellesarealer	357 600	
	487 Kostnader sameie	180 000	
Energi		1 679 584	
	620 Elektrisk energi fellesarealer	400 000	
	628 Fjernvarme	1 279 584	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		804 600	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	804 600	
Andre driftskostnader		691 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmester tjenester og renhold	500 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	Se kto 674
	678 Snerydding og gressklipping	150 000	
	679 Energiavregning	0	Tas med på energiavregning
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto/SMS	8 000	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		8 029 184	
DRIFTSRESULTAT		473 128	
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		0	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0	
ÅRSRESULTAT		473 128	

Forutsetninger:	Antall	BRAs - BRØK	iht arealoversikt 171023
HUS CD	29	1819	
HUS EF	25	1532	
HUS GH	45	2785	
HUS K	28	1362	
HUS J	22	1388	
SUM		149	8886

Antall garasjeplasser* 126 Ligger i egen anleggseiendom

Felleskostnader:			
Felleskostnader	54	kr pr kvm pr mnd	
Fjernvarme	12	kr pr kmv pr mnd	
Service-konsept fra Selvaag Pluss	200	kr pr leil pr mnd	
Digital-TV/Internett	450	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
Felleskostnader garasje	200	kr pr p-plass pr mnd	

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om

eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan

endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet

og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

OBOS Eiendomsforvaltning AS 13.02.2024

Flere analyseselskap forventer store svingninger i strømprisene de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også fortsatt usikkerhet knyttet til hva eller hvor mye statens støtteordning vil omfatte for felles strøm i eierseksjonssameier. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.



LOVDATA

Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	<u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkarternester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

- Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
 - avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg,

når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klart at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følge av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med [lov 15 juni 2007 nr. 36](#).

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrd e ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege råvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege råvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigeidomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
 - det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - minst ein tiendedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skrivning av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelseverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida,

eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klart at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelseverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremaal eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

036
SKÅRER VEST, DELOMRÅDE 3A, 3B, 4 OG 10
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.08.2017.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). (Felt B4/T)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning (detaljhandel) / kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gatetun/ gågate (o_Gatetun)
- Gang- og sykkelvei (o_GS1)
- Fortau o_fortau

Område for grønnstruktur

- Park (o_Park)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden. Anleggstrafikk skal adskilles fra beboertrafikk og gående/syklende med mindre det er til hinder for oppfyllelse av planens rekkefølgekrav. Det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

§ 3.2 Plassering og høyder

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Takoppbygg tillates i inntil 3m høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlede takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4m høyde over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum. Rekkverk for inntrukket toppetasje tillates i fasadeliv. Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på takterrasser. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger,

karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter. Der elementer krager ut over offentlige arealer må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.

Utenfor byggegrenser innenfor planområdet tillates det etablert forhager tilhørende boliger i 1. etasje med tilhørende hekker og murer, nødvendige trapper/ramper, overbygginger for sykkel/barnevognparkering, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, og forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter.

Parkeringskjeller skal anlegges under terreng innenfor byggegrense for parkering under bakken angitt på reguleringskart. Det tillates ikke anlagt parkeringskjeller under offentlige arealer. Det tillates kulverter som forbinder parkeringskjellere i ulike kvartaler etablert under offentlig gang og sykkelvei. Plassering og utforming av kulverter skal godkjennes av rette veimyndighet.

For Felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 8 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 5 etasjer. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal artikuleres i minst tre volumer. Det skal etableres minst to passasjer/ åpninger til hvert kvartal. En passasje skal orientere seg mot strøkgaten. En passasje/ åpning skal dimensjoneres for adkomst for utrykningskjøretøy til hvert kvartal. Passasjene skal etableres slik at gangtrafikk på tvers av og imellom kvartalene muliggjøres. Der to koter er angitt innenfor samme byggegrense skal bebyggelsen utføres som inntrukken toppetasje eller alternativt ha et etasjesprang. Inntil 80% av takflaten tillates etablert til høyeste regulerte kote. Bebyggelse i nordenden av o_GS1 skal utformes som et fondmotiv.

For delfeltene C1/T, C2/T og C3/T gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 9 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 7 etasjer. Bebyggelse skal terrasserer ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsens gate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien.

§ 3.3 Utnyttelse

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 skal ikke overstige 53 000m².

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene C1/T, C2/T og C3/T skal ikke overstige 32 000 m².

Arealer helt under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder, skal ikke medregnes i BRA m².

§ 3.4 Bruk

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Beverting tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate, Emaljeplassen, samt mot grønnstruktur, park.

Mot omkringliggende gater og plasser i nordøstre og sørøstre hjørne av planområdet skal det være utadrettet virksomhet i første etasje.

Innenfor felt C1/T-C3/T skal minimum 40% av sokkeletasjer ha åpne fasader med publikumsrettede virksomheter.

I felt B4/T tillates etablert barnehage i 1. og 2. etasje med inntil 6 avdelinger. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboerne/ allmennheten etter barnehagens stengetid.

§ 3.5 Leilighetsfordeling

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 20% av leilighetene kan være under 45 m².
- Minimum 20% av leilighetene skal være over 80 m².

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m².

Leilighetsfordelingen skal beregnes for planområdet som helhet. Innenfor hvert felt skal det være en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

§ 3.6 Utforming

Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Planområdet skal gis en helhetlig utforming, det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Bebyggelse innenfor et delfelt skal ha enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter.

Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager. Forhager/terrasser skal avgrenses mot fellesarealer, veier, park og torg med hekk/beplantning, bygningsmessig oppkant på maks. 1 meter eller ved annen landskapsmessig bearbeidelse.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som trappe-/ heishus og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert felles og private takhager og takterrasser. Rekkverk som plasseres over angitt maks. høyde skal fortrinnsvis være transparent/ ha åpen struktur/utførelse, men skal uansett utformes som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

§ 3.7 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/hager og/eller fellesarealer på terreng mellom husene.

Det skal opparbeides min 25 m² uteoppholdsarealer per boenhet. Maks. 7 m² av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage. Private terrasser/balkonger/forhager kan likevel være større enn 7m² der dette bidrar til å gi bebyggelsen gode visuelle kvaliteter og god bokvalitet.

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres en nærlekeplass i hvert delfelt. Nærlekeplassen skal være på min. 150m² og tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

Hage -/gårdsrommene skal opparbeides med et grønt preg, og omfang av harde flater minimeres. De ulike hage-/gårdsrommene skal gis en egen identitet. Der det er parkeringskjeller under terreng, må det sikres et tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær.

Hage-/gårdsrom i delfelt C1/T, C2/T og C3/T skal utformes som romlige utvidelser av det grønne parkdraget, men med definert skille mellom privat arealer og Järvenpääparken. Skillet skal utformes som integrerte landskapselementer. Landskapselementene kan blant annet være; åpen overvannshåndtering, beplantning eller terrengformer.

Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal for barnehagen i henhold til gjeldende krav fra kommunen. Uteoppholdsareal for barnehagen tillates innpasset som del av Järvenpääparken. I barnehagens uteareal lokalisert inne i gårdsrom tillates etablert stille funksjoner som oppstilling av barnevogner for barnehagen. Barnehagens lekearealer skal lokaliseres på parksiden. Barnehagens uteareal kan maksimalt strekke seg til halve parkens bredde. Innhegning av barnehagens arealer skal være så transparente som mulig for å opprettholde åpenheten i parken. Barnehagens arealer skal være tilgjengelige for allmennheten etter barnehagens stengtids.

Bebyggelsen innenfor planområdet for felt C1/T, C2/T og C3/T skal deles opp slik at det dannes to gjennomgående passasjer med en bredde på minimum 10 meter fra Rådmann Paulsens gate i øst, gjennom Järvenpääparken til bebyggelsen som grenser mot Nordliveien i vest. Disse skal etableres med vegetasjon, gang- og sykkelvei, samt siktlinjer til parken. Det skal opparbeides en forbindelse for myke trafikanter fra o_Gang- og sykkelvei (GS1) til eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien. Forbindelsen skal etableres i tilknytning til en av de gjennomgående passasjene.

§ 3.8 Atkomst og parkering

Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

Dersom byggetrinnsinndeling og fremdrift tilsier det, kan det gis tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse for bebyggelse med midlertidig bakkeparkering inntil 25% av total utbygging av planområdet gjenstår. Ferdigattest for bebyggelse kan ikke gis før permanent parkeringsløsning for den aktuelle bebyggelsen er ferdigstilt. Plan for utforming av midlertidig bakkeparkering skal følge rammesøknad.

Gatetun skal etableres med materialer av god kvalitet og skal gis en god estetisk utforming. Det skal dimensjoneres for snuplass for brannbil/stor lastebil. Det skal beplantes trær langs gatetun.

Det tillates etablert kantparkering på bakkeplan i gatetun langs Järvenpääparken.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende minimum 0,7 plasser og maksimum 1,0 pr boenhet inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginnganger, øvrige plasser kan etableres i kjeller.

Det tillates etablert maks. 0,5 p-plasser pr. ansatt i barnehage. Min. to av disse skal ha ladepunkt for el-bil. I tillegg skal det etableres tilstrekkelig plasser for henting og levering.

Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m² kontor. Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m² for tjenesteyting (privat og offentlig). For formål som ikke er bolig tillates sambruk av p-plasser. I tillegg tillates det opparbeidet kantparkering langs offentlig vei.

All parkering for boliger med gjester, ansatte i barnehagen og for forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting skal i sin helhet plasseres i parkeringskjeller.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m² forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Min. 50 % av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt mulighet for å lade el-biler. Parkeringsanlegget skal planlegges og utformes, slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for å lade el-biler.

Varelevering tillates fra gatetun, samt fra Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Det tillates etablert midlertidig adkomst gjennom de arealene av park som ikke er opparbeidet. Midlertidige adkomster til bolig skal opparbeides med en god standard og utforming i forhold til sin funksjon og tidshorison. Adkomstveier for boliger skal ha asfalt eller annet fast dekke.

§ 4 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

Utomhusplan for parken skal blant annet vise beplantning og vegetasjon, plassering av interne stier og gang- og sykkelveier, aktivitetsområder for variert bruk, plassering og utforming av tuftepark, terrengformasjoner, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk.

Utomhusplan skal i tillegg til krav som følger av § 3.7, redegjøre for blant annet: identitet/tema for de forskjellige gårdsrommene, interne veier, utforming og plassering av nærlekeplasser, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, sykkelparkering, snøopplag, oppstillingsplasser og tilgjengelighet til alle bygg for brannbil, overvannstiltak, belysning, materialbruk, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Byggeplan for gang- og sykkelvei (o_GS1) i sin helhet, skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad for første byggetrinn. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

Byggeplan for o_Gatetun skal i tillegg til krav for gatetun som følger under § 5, blant annet redegjøre for: Disponering av alle arealer, korttidsparkering for barnehagen, utforming og plassering av renovasjonspunkt, sykkelparkering, innkjøring til parkeringsanlegg med frisiktlinjer, fast møblering, beplantning og vannelementer, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Gang- og sykkelvei o_GS1:

Gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate (delområde 6 i plan 32-7-05) skal videreføres gjennom planområdet for å sikre forbindelse til Garchinggata. Forbindelsen skal være

allment tilgjengelig. Innenfor regulert formål som har bredde på 6 meter, skal gang- og sykkelvei dimensjoneres for stor lastebil med en bredde på min.3,5m og en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring og tilkomst for brannbil. O_GS1 skal utformes med gode visuelle kvaliteter for området som helhet, langs veien etableres felt med vegetasjon, trær og mindre plassdannelser. Utforming av gang- og sykkelveien skal godkjennes av rette veimyndighet i forbindelse med rammesøknad.

Gatetun:

Gatetunet omfatter atkomst, torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk. Kjørearealer skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning. Det skal etableres tydelige skiller mellom kjøresoner og oppholdssoner på gatetunet. Det skal tilrettelegges for gode hente- og bringemuligheter for barnehagen. Gatetunet skal ha et helhetlig konsept. Det skal utformes med urbane kvaliteter og gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og eventuelt innslag av vann og kunstneriske elementer.

Renovasjonspunkt med nedgravde beholdere tillates anlagt i del av gatetunet forutsatt at det legges vekt på estetikk og plassering slik at disse ikke blir et dominerende element på gatetunet. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

§ 6 Grønnstruktur (park)

Utforming av parken skal legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper.

Overvann fra tilliggende boligområder skal kunne ledes til åpne overvannsløsninger og håndteres i parken.

Parken skal ha god romlig tilknytning til offentlig gate og gang-/sykkelvei. Det skal planlegges ballplasser, tuftepark, evt. andre egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Det skal sikres en sammenhengende turveiforbindelse gjennom Järvenpääparken i nord-sørgående retning fra Vennekapsparke til Garchinggata. Turveien skal koble seg på eksisterende forbindelse gjennom Vennekapsparke.

§ 7 Støy

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

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

Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha \leq Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming langs Nordliveien, men ikke langs Garchinggata eller Rådmann Paulsens gate.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.

§ 8 Luftkvalitet

Det skal gjøres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklima for boliger som ligger i gul luftforurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften.

Det skal gjøres tiltak som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet på felles utomhusarealer som ligger i gul luftforurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften. Tiltak kan for eksempel være skjerming med bygningskropper eller med andre bygningsmessige tiltak.

§ 9 Overvannshåndtering

Overvann skal løses med lokal overvannshåndtering innenfor planområdet for plan 32-7-05, «Skårer Vest». Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drenevann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for hvert felt. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden for hvert felt.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Området skal utvikles fra sør mot nord. Ved trinnvis utbygging av området skal utbyggingen organiseres slik at ulemper for ferdigstilte byggetrinn minimeres.

Før bebyggelsen tas i bruk må det være etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann. Tilstrekkelig slokkevann må også sikres i anleggsperioden.

Før bebyggelsen innenfor første byggetrinn kan tas i bruk skal Garchinggata være opparbeidet fra Nordliveien til Rådmann Paulsens gate.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i første byggetrinn for felt C1-3/T skal Rådmann Paulsens gate være ferdig opparbeidet fra Garchinggata og til og med hele byggetrinnets lengde.

O_GS1 mellom felt B1 og B2, fra påkobling mot eksisterende gang- og sykkevei i sør til grense mot felt B3 og B4, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B1 og B2.

O_GS1, fra grense mot felt B1 og B2 til påkobling mot o_Gatetun, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B3 og B4.

Resterende del av o_GS1 samt o_Gatetun skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_Gatetun innenfor felt B6.

Ved innsendelse av første rammesøknad for felt som grenser inn mot o_Park skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele parken.

Parkdrag tillates opparbeidet i etapper. Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tiltak i felt B2, B4, B6, C1/T, C2/T og C3/T som grenser mot park skal det sendes inn rammesøknad for tilliggende del av park. Tilliggende del av park omfatter hele parkens bredde i hele delfeltets lengde. Denne delen av parken skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen på tilgrensende felt kan tas i bruk. Dersom det er gitt rammetillatelse for byggetrinn på motsatt side av parken kan det tillates at ferdigstillelse av de deler av parken som ligger nærmest dette feltet utsettes til før bebyggelsen på feltet kan tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før innsending av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste veksts sesong.

Barnehagen skal være ferdig bygget før det gis igangsettingstillatelse for mer enn halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet.

Midlertidige avfalls løsninger skal ikke plasseres på offentlige arealer. Både midlertidige og permanente løsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.

Anleggsperioden

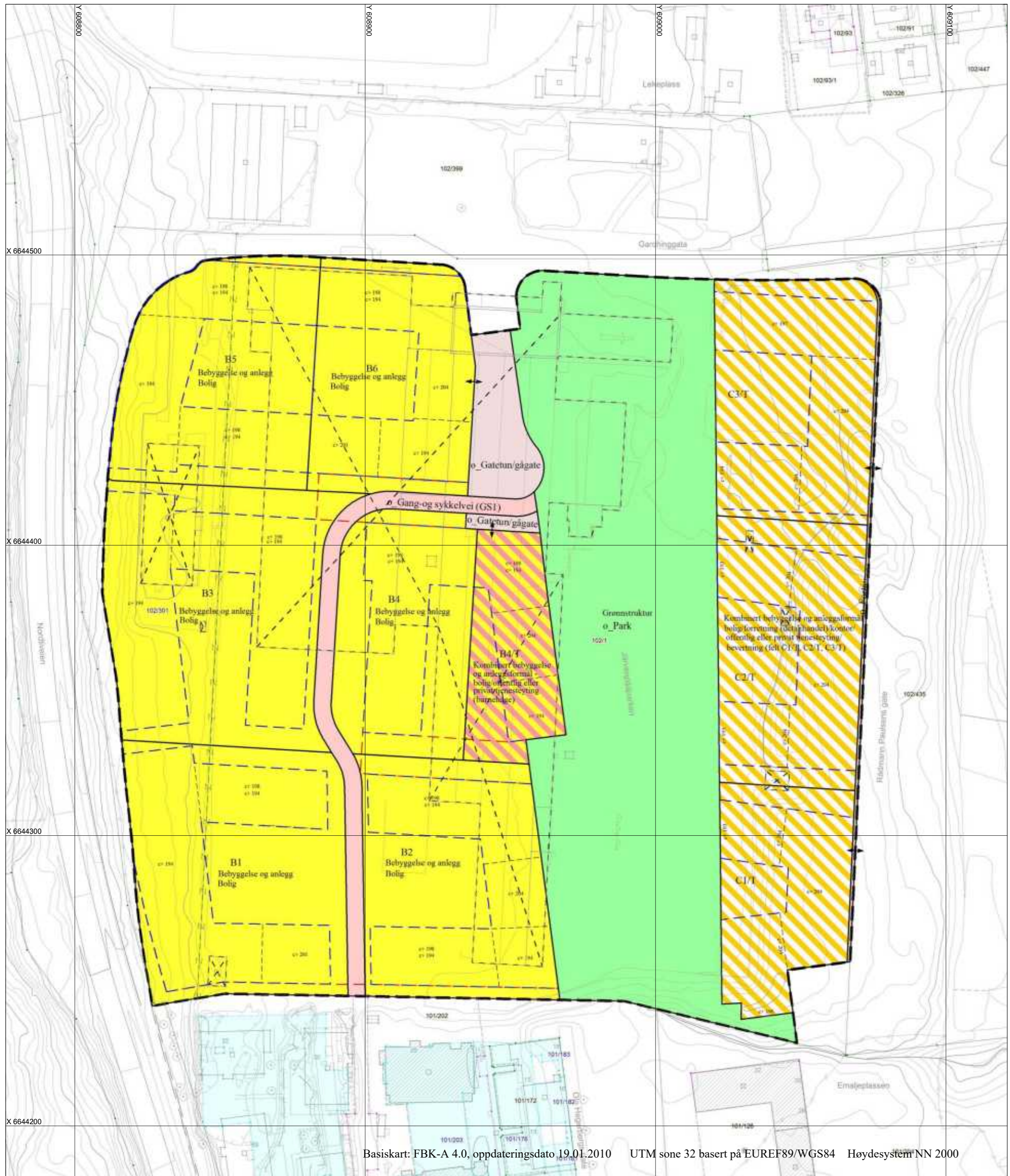
Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet fra Søster Mathildes gate til Garchinggata/Skårerletta gjennom hele anleggsperioden.

Ved trinnvis utbygging skal hvert trinn som tas i bruk fungere som selvstendige prosjekt. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskrav som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggeteknisk forskrift, som blant annet adkomstkrav, parkering og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for varsling av naboer.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 019/18 den
14.03.2018.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen/utbygger.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Bolig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning (detaljhandel) /kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/beværtning

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o_Fortau
- o_Gatetun/gågate
- o_Gang-og sykkelvei

3. GRØNNSTRUKTUR

- o_Park

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

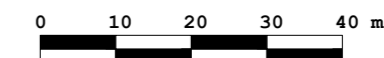
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense - parkeringsanlegg under bakken
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert høyde
- Avkjørsel

STREKSYSMBOLER

- Koordinatbestemt eiendomsgrense
- Ikke koordinatbestemt eiendomsgrense



Tegnet dato: 23.08.2017



Målestokk 1:1000

Forslagstiller:
Selvaag Bolig ASA

Planen er utarbeidet av:
HRTB AS Arkitekter MNAL

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Skårer vest - felt 3A, 3B, 4 og 10

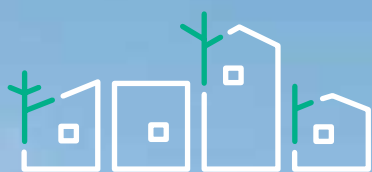
REVISJONER:	DATO:	SIGN.:
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN		
VARSEL OM OPPSTART	23.04.2015	HRTB AS Arkitekter
TEKNISK UTVALG 1.GANGS BEHANDLING SAK 070/17	21.09.2017	IseBen
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	06.10.-22.11.2017	IseBen
TEKNISK UTVALG 2.GANGS BEHANDLING SAK 023/18	01.03.2018	IseBen
KOMMUNESTYRETS VEDTAK SAK 019/18	14.03.2018	IseBen
KUNNGJØRING VEDTAK	27.03.2018	IseBen



LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk sektor - regulering

PLAN NUMMER:
036

Dette prospektet ligger til grunn for avtalen.

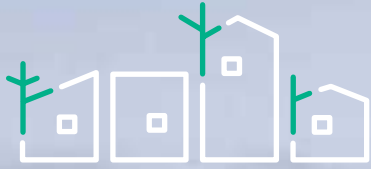


SKÅRERBYEN
MATHILDETUNET

HUS F + G + H



Prospektet er mottatt og lest i sin helhet



SKÅRERBYEN
MATHILDETUNET

HUS C + D + E



Dette prospektet er mottatt og gjennomgått av kjøper.



SKÅRERBYEN
MATHILDETUNET

HUS J + K

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 461

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2020/2480457-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.05.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 0
 PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS
 ORG.NR: 823 559 682
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2018/1627453-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

2020/2000217-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

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

1870/5-1/8 **UTSKIFTING**
12.11.1870 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1882/4-1/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
23.08.1882 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:2
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1916/3-1/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
02.06.1916 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:9
 Bestemmelse om vannrett
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/23-1/8 **SKJØNN**
05.07.1922 Elektriske kraftlinjer
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/47-1/8 **SKJØNN**
05.07.1922 Elektriske kraftlinjer
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/69-2/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
16.08.1922 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:14
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/90-1/8 **BESTEMMELSE OM VEG**
20.09.1922 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:13
 OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/5780-2/8 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
28.12.1957 Bestemmelse om veg

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 461

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/5780-3/8
28.12.1957
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/5810-1/8
27.11.1958
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/3822-1/8
03.10.1968
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/2591-1/8
10.05.1974
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:301
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/2773-1/8
06.05.1976
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/6947-1/8
14.10.1981
BEST. OM ADKOMSTRETT
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/10907-1/8
20.11.1987
SKJØNN
B - 6/1986.
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/2339-1/8
16.03.1989
ERKLÆRING/AVTALE
Kartforr. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/11636-1/8
25.09.1990
BRUKSRETT
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1627453-1/200
30.11.2018 21.00
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 2 000 000 000
PANTHAVER: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS
ORG.NR: 971 155 477
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1986580-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
15.01.2020 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/1044110-1/200

2020/2840890-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
06.08.2020 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/2733647-1/200

2020/3158950-3/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
12.10.2020 21.00 Prioritetsavtale

2021/804719-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Kommune: 3029 LØRENSKOG
Gnr: 102 Bnr: 461

01.07.2021 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/656571-1/200

2018/1627453-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
30.11.2018 21.00 RETTIGHETSHAVER: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS
ORG.NR: 971 155 477
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1986580-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
15.01.2020 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/1044110-1/200

2020/2840890-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
06.08.2020 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/2733647-1/200

2020/3158950-3/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
12.10.2020 21.00 Prioritetsavtale

2021/804719-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
01.07.2021 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/656571-1/200

2020/2000217-1/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
17.01.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3158950-4/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
12.10.2020 21.00 Prioritetsavtale

2020/2733647-1/200 **PANTEDOKUMENT**
10.07.2020 21.00 BELØP: NOK 2 500 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3158950-2/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
12.10.2020 21.00 Prioritetsavtale

2020/3159619-1/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
12.10.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:26

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 461

RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:47
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:48
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:49
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:50
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:51
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:52
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:53
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:54
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:55
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:56
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:57
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:58
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:59
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:60
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:61
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:62
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:63
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:64
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:65
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:66
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:67
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:68
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:69
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:70
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:71
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:72
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:73
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:74
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:75
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:76
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:77
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:78
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:79
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:80
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:81
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:82
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:83
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:84
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:85
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:86
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:87
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:88
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:89
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:90
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:91
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:92
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:93
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:94

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 461

RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:95
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:96
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:97
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:98
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:99
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:100
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:101
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:102
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:103
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:104
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:105
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:106
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:107
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:108
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:109
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:110
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:111
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:112
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:113
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:114
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:115
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:116
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:117
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:118
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:119
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:120
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:121
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:122
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:123
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:124
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:125
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:126
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:127
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:128
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:129
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:130
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:131
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:132
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:133
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:134
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:135
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:136
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:137
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:138
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:139
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:140
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:141
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:142
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:143
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:144
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:145
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:146
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:147
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:148
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:149
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:150
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:151
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:152
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:153
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:154
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:155
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:156
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:157
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:158
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:159
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:160
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:161
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:162

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 461

RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:163
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:164
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:165
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:166
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:167
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:168
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:169
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:170
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:171
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:172
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:173
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:174
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:175
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:176
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:177
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:178
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:179
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:180
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:181
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:182
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:183
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:184
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:185
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:186
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:187
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:188
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:189
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:190
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:191
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:192
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:193
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:194
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:195
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:196
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:197
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:198
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:199
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:200
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:201
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:202
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:203
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:204
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:205
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:206
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:207
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:208
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:209
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:210
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:211
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:212
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:213
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:214
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:215
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:216
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:217
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:218
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:219
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:220
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:221
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:222
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:223
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:224
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:225
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:226
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:227
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:228
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:229
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:458 SNR:230



SKÅRERBYEN
MATHILDETUNET

HUS F + G + H



VI GJØR FREMTIDENS BYER BEDRE

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

VÅRE LØFTER:

Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

INNHOLD

Prosjektet	7
Fellesområder	14
Nærområdet	20
Nabolagsprofil	24
Interiørvalg	26
Utomhusplan	36
Hus F:	38
Leilighetsoversikt	40
Etasjeplan	42
Plantegninger 3-roms	44
Hus G:	52
Leilighetsoversikt	54
Etasjeplan	56
Plantegninger 2-roms	58
Plantegninger 4-roms	64
Hus H:	80
Leilighetsoversikt	82
Etasjeplan	84
Plantegninger 2-roms	86
Plantegninger 3-roms	94
Plantegninger 4-roms	102
Romskjema	110
Prosjektbeskrivelse	118
Salgsinformasjon	121
Kjøpsbetingelser	126
“Ekeberghuset”	130
Fordeler med ny bolig	132



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



MATHILDETUNET

Midt i det nye sentrum av Lørenskog ligger Skårerbyen – et nytt boligområde hvor fremtidens bo-behov får legge premissene for både arkitektur og funksjon. Visjonen vår er å skape et godt sted å vokse opp og bo gjennom et helt liv.

Skårerbyen er under utbygging, og planlegges med til sammen 1100 boliger i direkte tilknytning til et stort og nytt parkområde. Neste nabolag for salg i Skårerbyen er Mathildetunet, oppkalt etter Søster Mathilde som også har gitt navn til veinettet rundt. Mathildetunet består av totalt 195 leiligheter fordelt på 10 hus.

Dette prospektet gjelder hus F, G og H, med til sammen 56 leiligheter.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. ENDELIGE VALG PÅ MATERIALER ER IKKE GJORT.



Line Sophie Wegger
Prosjektdirektør, Selvaag Bolig

Prosjektdirektør Line Sophie Wegger utvikler boliger med folk i fokus. Hun er opptatt av at beboerne skal føle seg hjemme, også før de går inn i leiligheten. Fine og varierte fellesareal, samt frodige uterom er derfor sentrale elementer i Mathildetunet.

MED HJERTE FOR GODE HJEM

– Fellesarealene og uterommene er en del av nabolaget, men det er viktig at du føler at disse også er en del av hjemmet ditt, mener Line Sophie Wegger, fra utbygger i Selvaag Bolig.

Når Wegger jobber, prøver hun alltid å forestille seg hvilke behov hun selv ville hatt hvis det var hun som skulle flyttet inn. – Hvis jeg hadde hatt med meg et skatoll, hvor skulle jeg plassert det? Eller hvis jeg skulle hatt hjemmekontor, hvor kunne jeg sittet uten å måtte ha pc-en på fangst? eksemplifiserer hun.

GRØNNE MØTEPLASSER

Wegger mener at noe av det aller fineste med Mathildetunet, er utformingen av gårdsrommene. – Jeg har forsøkt å imøtekomme det vi håper og tror er det folk etterlyser. Vi har lagt til rette for gode møteplasser med tilgang til fellesarealer, både inne og ute. I tillegg er nærheten til byparken unik, sier hun. Gårdsrommet er stort, men vi har forsøkt å dele det inn i ulike soner, slik at alle kan føle seg hjemme. Personlig er Wegger stor tilhenger av trenden med at ting er litt viltvoksende, med bruk av organiske former.

– Det gjør noe med hele opplevelsen når vegetasjonen står i ulike høyder og det blomstrer til ulike tider. I Mathildetunet har vi også etablert et uteareal under tak med direkte tilgang til en varmestue. Det er dessverre ikke alltid solen skinner, og det er fint å kunne legge til rette for uteaktivitet også når været ikke alltid spiller på lag. Forhåpentligvis blir dette en av flere lavterskel- møteplasser som beboerne kan benytte.

ET NYTT SENTRUM PÅ LØRENSKOG

Det er praktisk å bo i Skårerbyen. Vi har lagt til rette for flere ulike fellesareal og møteplasser i samråd med beboerne i Skårerbyen. I de felles lokalene kan beboerne arrangere alt fra kollokviégrupper til konfirmasjon, barnebursdager og 60-årslag, eller bare slå av en kaffeprat med gode naboer.

Vi har en nabolagsvert fra Selvaag Plusservice som bistår beboerne med enkle gjøremål i hverdagen, legger til rett for sosialt samvær og drar i gang ulike arrangementer. Dette er et viktig bidrag i kampen mot ensomhet og vi ønsker å legge til rette for gode nabolag og gode bomiljøer.

I tillegg trekker Wegger frem fordelene ved at Skårer nå bygges ut som et nytt sentrum på Lørenskog. – Kjøpesenteret Triaden blir i disse dager oppgradert, og det kommer flere nye butikker, serveringsteder og kaffebarer i umiddelbar nærhet til leilighetene. Her får du litt av de urbane impulsene, men samtidig som du kan trekke deg tilbake i et stille og rolig bymiljø, avslutter Wegger.



Siv Larsson
Arkitekt i HRTB Arkitekter.

I arbeidet med Mathildetunet har arkitekt Siv Larsson videreutviklet mange av de overordnede ideene fra tidligere byggetrinn i Skårerbyen, samtidig som hun har tilført kvartalet en god dose egenart.

BOLIGER UTFORMET MED INNLEVELSE

I Skårerbyen tilstreber vi et frodig uttrykk. Hvert kvartal skal ha sin egenart og hver bolig er utformet med innlevelse.

– Jeg prøver å tenke at jeg først og fremst lager et sted med egen identitet, og at det må legges til rette for at de som skal flytte inn, føler seg hjemme, forteller Siv Larsson, arkitekt i HRTB AS Arkitekter MNAL.

Med Mathildetunet ferdigstilles bebyggelsen og boligområdet på vestsiden av parken. Her har vi tegnet inn flere felleslokaler og samlingssteder for beboerne. Disse ligger sentralt plassert med store vinduer mot adkomsttorv og fellesarealer.

– Felleslokalene i Kongla brukes flittig og vi ser at hyggelige felleslokaler fungerer som en utvidelse av eget hjem. De er møteplass for naboer og gir beboerne tilhørighet til stedet de bor. Det mener vi er viktig, fortsetter hun.

I Mathildetunet er bebyggelsen organisert som et storgårdskvartal rundt et stort, grønt gårdsrom. Mot sør ligger to punkthus, mens byggene mot veien står skulder ved skulder og rammer inn gårdsrommet/tunet. På tvers av gårdsrommet går gangstier som leder ut gjennom toetasjes portaler i bebyggelsen. Dette gir siklinjer og gangforbindelser på bakkeplan.

I enden av Søster Mathildes gate ligger bygget som kalles Mathilde som er en av to generatorer i bydelen. Mathilde er designet slik at hun skiller seg ut og blir et referansepunkt i området. Mathilde står på søyler og bakken under er fellesarealer for lek og opphold.

FARGER, GLASS OG KONTRAST

I Mathildetunet har vi arbeidet mer med fargesetting av fasadene enn i tidligere byggetrinn. Vi har også arbeidet med å vise at kvartalet består av flere mindre bygg, og fremhever dette med bruk av farger og materialer.

De karakteristiske trapperommene med store glassfelt er videreført fra tidligere byggetrinn. – Disse gir et fint fasadeuttrykk og blir nesten som en attraksjon for beboerne. Fra utsiden ser det ut som en stor lampe, og fra innsiden gir det masse lys og utsyn til fellesarealene. Vi tenker at det kan bidra til at flere velger trapp fremfor heis, noe som også er bra i et folkehelseperspektiv, sier arkitekten.

– Vi arbeider mye med overgangen mellom bygg og fellesarealer. Vi benytter pergolaer og skjermvegger for å skape uteromrom som både oppleves private og som legger til rette for et grønt uttrykk, tilføyer Larsson.

LYSE HJEM OG LURE LØSNINGER

Leilighetene i Mathildetunet varierer fra store familieboliger til effektive to- og treroms. Fellesnevneren er funksjonelle løsninger og gode lysforhold. Vi arbeider mye med å optimalisere dagslys innslipp og vindusplasseringer. Mange leiligheter får dagslys fra to sider. Det er hjørneleiligheter og det er kompakte tre- og fireromsleiligheter med gjennomgående hovedoppholdsrom, og flere små leiligheter har fått karnappløsninger.

– I toppetasjene finner man leiligheter med tilgang til private takterrasser. Alle leiligheter har egne balkonger og det finnes felles takterrasser i tillegg til fellesarealer på bakkeplan, avslutter hun.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. ENDELIGE VALG PÅ MATERIALER ER IKKE GJORT.



Hedda Strand Gardsjord
Landskapsarkitekt i Grindaker

For landskapsarkitekt Hedda Strand Gardsjord har et av målene med Mathildetunet vært å skape et skjermet, men frodig og innbydende sted å oppholde seg, med tilbud for alle aldersgrupper.

SKJERMET GÅRDSROM

Utearealet i Mathildetunet vil bli et frodig og innbydende sted å oppholde seg. Det er en betydelig og unik kvalitet med et slikt stort gårdsrom, forteller Hedda Strand Gardsjord, landskapsarkitekt i Grindaker.

Her er gårdsrommet skjermet, men portrom og passasjer åpner opp for utsyn og lys. Terrenget bygges også opp for å skape lune, mindre rom i det store gårdsrommet.

– Det er tilbud for alle aldersgrupper, fra de aller minste til de litt større. Man kan ligge på gressplenen i solen eller finne skygge under de store trærne. Det blir også lekeareal med sandkasse, sklie og lekehus, sier hun.

Overvann skal håndteres åpent, både som en viktig funksjonell kvalitet, men også som et attraktivt element i utearealet. Vann ledes til forsengkninger i belegget og videre til frodige vadier og regnbed.

– Vi ønsker å oppnå en god skjerming mellom de private markterrassene på bakkeplan og fellesarealene i gårdsrommet. Store plantefelt med variert beplantning skjermer, men bidrar også til en frodig opplevelse i gårdsrommet.

TRIVSEL INNE OG UTE

Prosjektet har flere innendørs fellesarealer for beboerne. Samspillet mellom innendørs fellesarealer og uterom knyttet til disse har vært viktig i utviklingen av prosjektet, fortsetter hun.

– En fin kvalitet er utearealet under Mathilde. Dette blir en lun møteplass under tak der beboerne kan samles til fellesaktiviteter sommer som vinter.

ET TRYGT STED Å BO

Å skape liv i tilgrensende gater, bidrar til at området som helhet blir et godt og trygt sted å bo. Utearealene foran fellesrommene mot Evalet gate blir naturlige møteplasser for beboerne. Forhager mot Evalet gate i øst skal ha god kontakt med gata og parken på andre siden av gata, samtidig er det lagt vekt på få inn større plantefelt som skille mellom hagene.

– Mathildetunet henvender seg i stor grad mot sør og øst. Samtidig er det essensielt å skape en god overgang mot tilgrensende veier i vest og nord. Det etableres en grønn buffer med trær, avslutter landskapsarkitekten.

ET SOSIALT NABOLAG

Som en del av Skårerbyen får du tilgang til de nye fellesarealene i Mathildetunet og fellesområdene i det arkitektonisk spennende bygget «Kongla». Her kan du feire barneburstdag, invitere til juleverksted, ta hjemmekontor eller bare nyte en kopp kaffe for å dyrke sosialt fellesskap med gode naboer.

«Kongla» er plassert sentralt i Skårerbyen og betjenes av nabolagsverten Camilla, som er behjelpelig med store og små tjenester og legger til rette for at du skal få en enklere hverdag.

– Som nabolagsvert ønsker jeg å bidra til et enda bedre nabolag, hvor naboer kan bli kjent på tvers av generasjoner, møtes til felles aktiviteter og få det beste ut av nærmiljøet, sier Camilla.

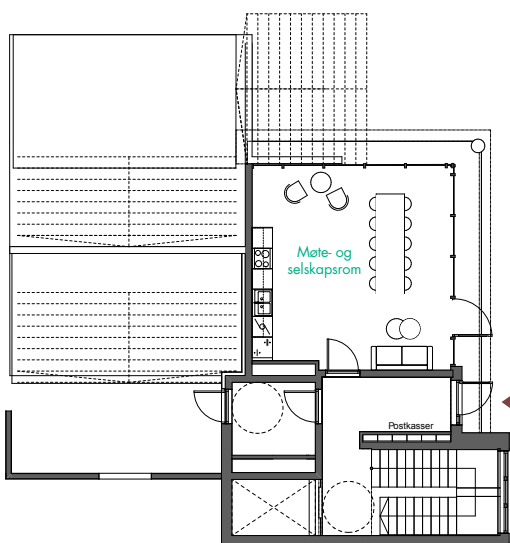
EN NABOLAGSVERT GJØR LIVET LITT ENKLERE:

- **Nøkkelservice:** Oppbevaring av ekstranøkkel til leiligheten i safe.
- **Ferietjeneste:** Tilsyn av leilighet, hente post eller vanne blomster når beboer er bortreist.
- **Sosialt:** Sosiale arrangementer i regi av nabolagsverten. Felleslokalet kan også leies til private arrangement i helgene og på ettermiddager.
- **Mottak:** Håndtere mottak av pakker, organisering av leveranser og koordinering av håndverkere, elektrikere eller andre tjenesteytere.

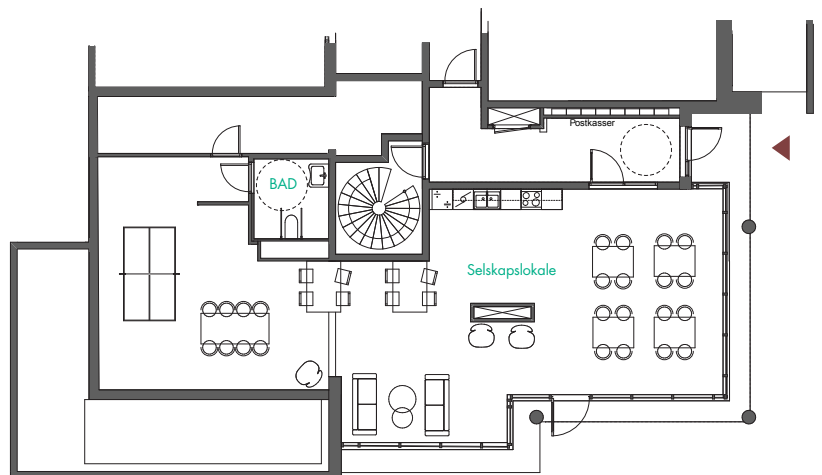
I Skårerbyen bringer vi Selvaag Boligs erfaring fra Plussboliger® med oss for å møte beboernes framtidige behov for og ønsker om mer sosiale nabolag.



De nye fellesarealene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges slik: Fellesarealene i hus H og F planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor. Lokalet i hus H utstyres med garderobe og toalett. Det vil også legges tilrette for smørebod og sykkelverksted i garasjekjelleren.



Fellesareal - HUS F



Fellesareal - HUS H

FELLESOMRÅDET



Foto fra fellesarealene i Kongla.





ILLUSTRASJON AV FELLESLOKALET I HUS F. AVVIK VIL FOREKOMME.





EN NY PARK FOR ALLE

En av de unike kvalitetene i Skårerbyen er den store parken som bygges i umiddelbar nærhet til leilighetene. Enhver bydel trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Med sine 15 000 kvadratmeter vil byparken tilby ulike fasiliteter og aktivitetstilbud som blant annet tuftepark, bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og fotballbaner.

Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse helt fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Når den nye parken på Skårersletta står ferdig etableres også mange nye sykkel- og gangforbindelser, samtidig som det vil være enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport.

I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte tilknytning fra gårdsrommet og ut mot byparken. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men området åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape liv og rom for sosiale aktiviteter. Her vil det finnes aktiviteter for alle.

LØRENSKOG – DET BESTE FRA TO VERDENER

Lørenskog kommune strekker seg nordover til Lillestrøm og sørover mot Enebakk, med ett bein i storbyen og det andre i vakker og vernet natur. Bare et kvarters reise vestover finner du Oslo, som byr på et rikt utvalg mat og drikke, kunst, kultur og shopping. Hvis reiselysten kaller, ligger Gardermoen bare en kort kjøretur nordover fra Lørenskog.

Drar du sørover gjennom det karakteriske østlandske jordbrukslandskapet, befinner du deg med ett i Østmarka som byr på flotte turmuligheter hele året. Ved Langvannet venter badebrygge, fin sand og grillmuligheter på sommeren, mens i vinterhalvåret har du milevis med nypreparerte skiløyper som venter foran deg i marka. Nyt en kopp rykende varm kakao eller nystekte vaffler på Mariholtet.

I Lørenskog slipper du med andre ord å velge mellom natur, byliv og ro. Her får du alt i nærheten!

NÆROMRÅDET



EN BYDEL REISER SEG

Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har – med sine 50 000 innbyggere – vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud i lang tid.

Tidligere har Skårersletta, veien mellom kjøpesentrene, vært preget av asfalt, biler og eksos. Nå forvandles området fra hektisk bilvei til en hyggelig gågate i trygge, grønne omgivelser.

Lørenskog har opplevd en rivende utvikling de siste årene, med en langsiktig plan om å bygge opp et nytt bysentrum. Midt i smørøyet ligger området hvor Selvaag Bolig skal skape en ny bydel, med opp mot 1100 hjem i direkte tilknytning til parkområdet.

SHOPPING OG KULTURLIV

I Lørenskog finner du to kjøpesentre med et stort utvalg butikker, servering- og spisesteder: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Vegg i vegg med Metro finner du kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer både kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter.

Triaden Lørenskog Storsenter, som ligger rett i nærheten av Skårerbyen, er bygget ut og er nå utvidet med nye spisesteder og aktivitetstilbud som går hånd i hånd med shopping.

Velkommen til nye Lørenskog!



Nabolaget Rolvstrud - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

	Rolvstrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	5 min	0.4 km
	Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	11 min	0.9 km
	Lørenskog stasjon Linje L1	5 min	3.2 km
	Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	8 min	7.5 km
	Ellingsrudåsen Linje 2	8 min	4.5 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	12 min	1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 543 elever, 21 klasser	13 min	1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 570 elever, 25 klasser	15 min	1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 316 elever, 28 klasser	16 min	1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 540 elever, 31 klasser	18 min	1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	16 min	1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min	3.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

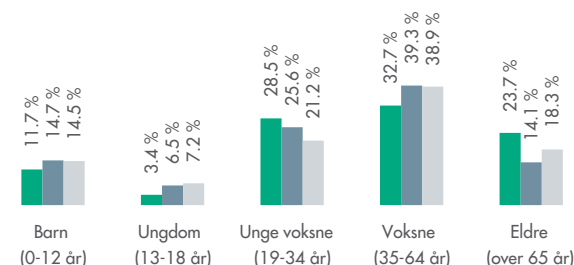
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvstrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Klubben barnehage (1-5 år) 22 barn	3 min	0.3 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min	0.5 km
Rolvstrud barnehage (0-5 år) 95 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Rema 1000 Skårer	5 min	

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

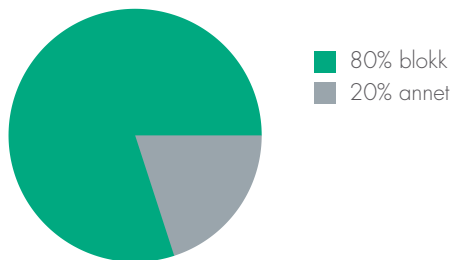
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	0.2 km
	Skårersletta balløkke Ballspill	6 min  0.5 km
	Fresh Fitness Skårer	8 min 
	Mudo Lørenskog	9 min 

Boligmasse







«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

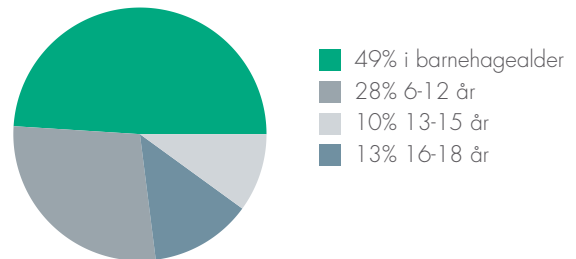
Sitat fra en lokalkjent



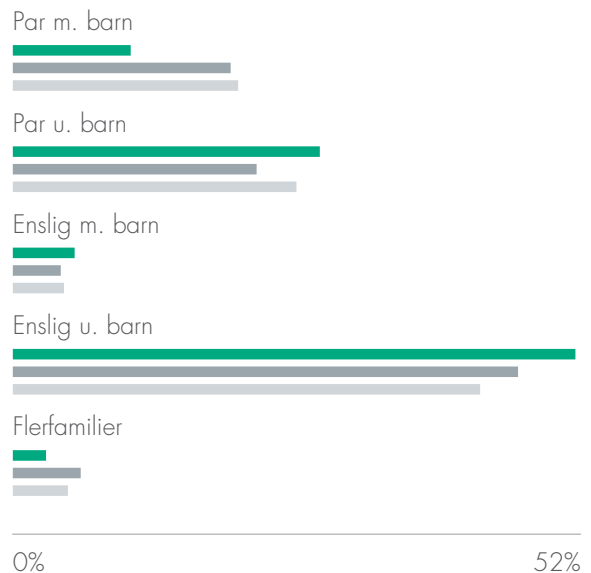
Varer/Tjenester

	Triaden Lørenskog Storsenter	9 min 
	Apotek 1 Skårersletta	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



 Rolvsrud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Selvaag Bolig ASA kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

INTERIØRSTILER

Som kjøper kan du velge fritt mellom tre interiørkonsepter uten tillegg i pris. Interiørkonseptene gjenspeiler kvalitetene prosjektet Skårerbyen tilbyr. De skal være tidløse slik at interiøret ikke blir utdatert ved det første. Vi har valgt å arbeide med tre lyse fargeretninger, som vi har gitt navnene:

LEIRA, LOSBY OG LØKEN.

I arbeidet med utformingen av interiørkonseptet til Skårerbyen har arkitekten latt seg bli inspirert av farger, detaljer, materialbruk fra Østmarka naturreservat og lokalhistorien rundt Lørenskog.

LEIRA - MELLOM LAND OG VANN

Leira er en elv i Akershus. Tidligere navn på elva var Leer. Elva kommer fra Leirsjøen i Romeriksåsene mellom Hadeland og Romerike. Videre passerer den Frogner og renner videre gjennom Leirsund. Elva renner til slutt over den flate sletten ved Lillestrøm, og faller ut i Nitelva. Med bruk av farger, naturmaterialer og tidløse detaljer ønsker vi å gjenspeile kvalitetene som finnes i elvemunningen og ved innsjøene.

LOSBY - MELLOM BYEN OG SKOGEN

Losby Gods har kanskje en av de mest innholdsrike historiene blant de ulike godsene i Norge, med en fornem historikk. Området representerer beretningen om trelasthandelens oppgangs- og nedgangstider, velstand, overdådighet og ikke minst familietradisjoner. Godset slik det fremstår i dag er forsøkt tilstrebet den originale stilen fra paret Meyer Boecks tid. Kathrine Boeck skal ha satt sitt preg på godsets interiør i sin levetid, og var kjent som en dame med sterke meninger og en sans for detaljer. Gjennom bruk av subtile lyse fargenyanser og klassiske detaljer ønsker vi å reflektere historien inn i et av interiørkonseptene til Skårerbyen.

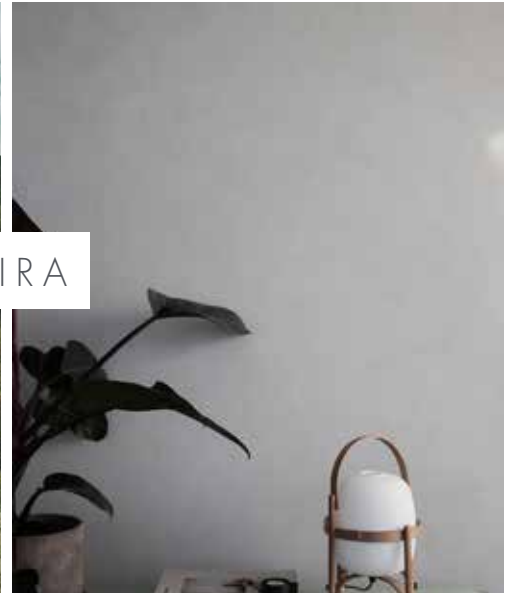
LØKEN - LOKALHISTORIEN OG KULTURMINNER

Løken gård er en av de eldste gårdene i Lørenskog, med delvis historie fra før vikingetiden. Gårdsplassen er nå en del av det dynamiske voksende nabolag rundt Skårer, som vi ønsker søker inspirasjon i til interiøret. Vi ønsker å omtolke deres historiske verdi og materialiteter gjennom bruk av jordfarger og naturmaterialer.

INTERIØRSTILER



LEIRA



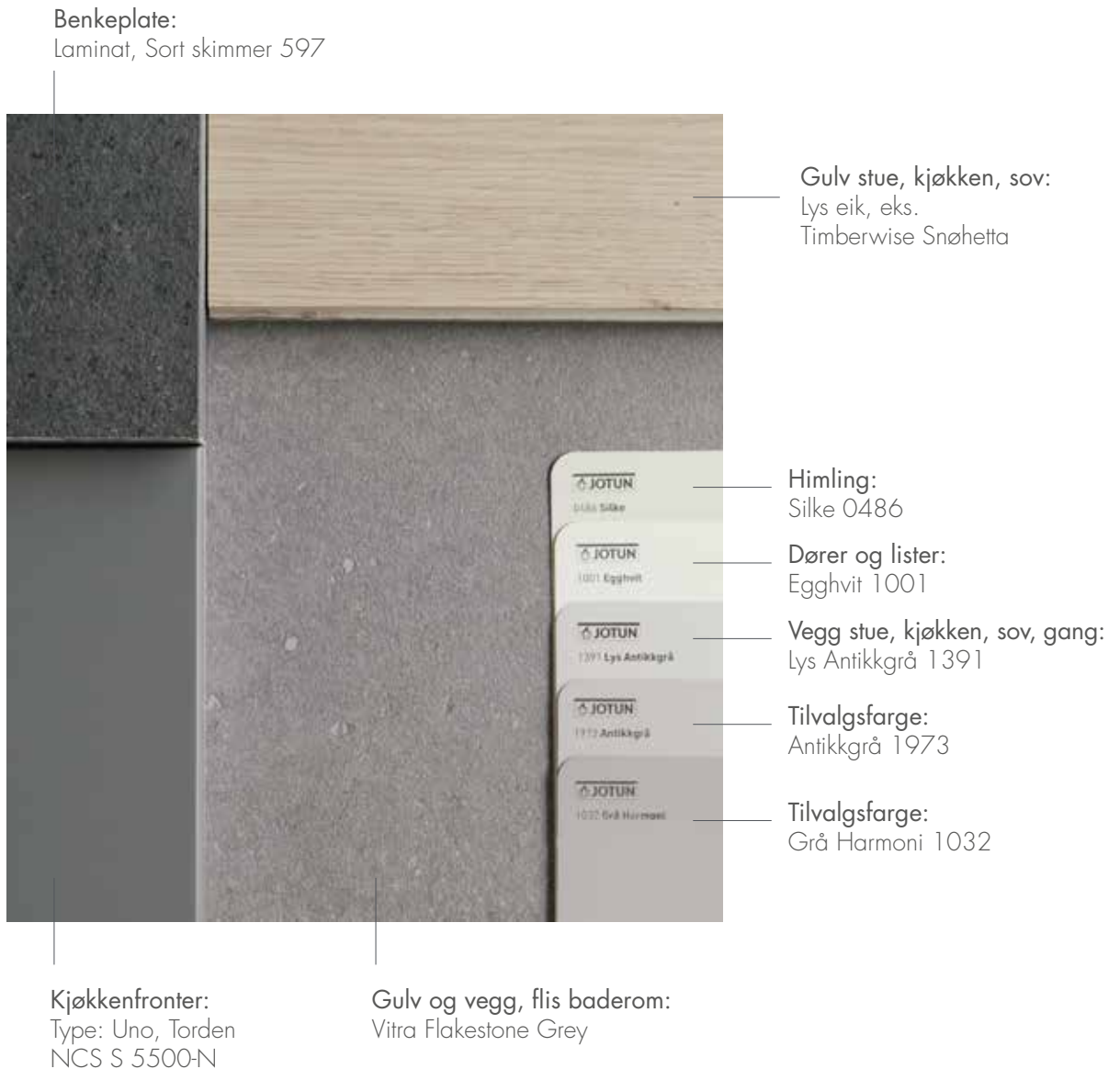
LOSBY



LØKEN



LEIRA



Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg.
Det tas forbehold om alternative leverandører.

LEIRA

Farge:
Torden



Illustrasjonsfoto av UNO



Flakestone Grey

KJØKKEN

Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt.

Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Torden, NCS S 5500-N

BAD

Det er valgt en lys, grå flis fra flisserien Flakestone, fra leverandøren Vitra. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsept.

LOSBY

Benkeplate:
Laminat, Delaware Stone 652



Gulv stue, kjøkken, sov:
Lys eik, eks.
Timberwise Snøhetta

Himling:
Silke 0486

Dører og lister:
Egghvit 1001

Vegg stue, kjøkken, sov, gang:
Kokos 1931

Tilvalgsfarge:
Complexion 10579

Tilvalgsfarge:
Raw Canvas 10961

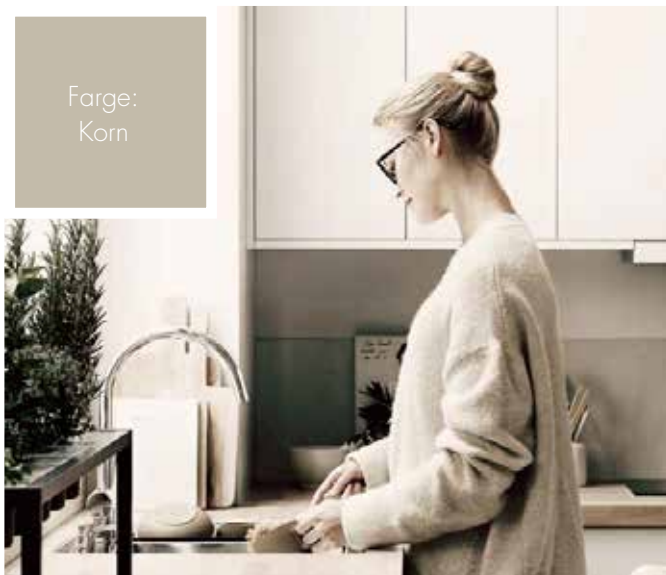
Kjøkkenfronter:
Type: Uno, Korn
NCS S 2005-Y20R

Gulv og vegg, flis baderom:
Vitra Flakestone Light Greige

Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg.
Det tas forbehold om alternative leverandører.

LOSBY

Farge:
Korn



Illustrasjonsfoto av UNO



Flakestone Light Greige

KJØKKEN

Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt.

Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Korn, NCS S 2005-Y20R

BAD

Det er valgt en lys, beige flis fra flisserien Flakestone, fra leverandøren Vitra. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsept.

LØKEN



Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg.
Det tas forbehold om alternative leverandører.

LØKEN



Illustrasjonsfoto av UNO



Flakestone Greige

KJØKKEN

Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt.

Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Høst, NCS S7005-Y20R

BAD

Det er valgt en flis som er en varm, beige/rød fra flisserien Flakestone, fra leverandøren VitrA. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsept.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



UTOMHUSPLAN



Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøttingsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Byggene er tegnet inn med fototrykk på bakken. Se øvrige tegninger og illustrasjoner for hvordan byggene møter hverandre i etasjene over.

SITUASJONSPLAN





F

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS F



2-ROMS



3-ROMS



4-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
1	90	3-roms	58	46
1	91	3-roms	67	48
2	92	3-roms	58	46
2	93	3-roms	67	49
3	95	3-roms	58	46
3	96	3-roms	67	49
4	97	3-roms	71	50
4	98	3-roms	58	46
4	99	3-roms	67	49
5	100	3-roms	71	51
5	101	3-roms	58	46

LEILIGHETSOVERSIKT - HUS F



2-ROMS



3-ROMS

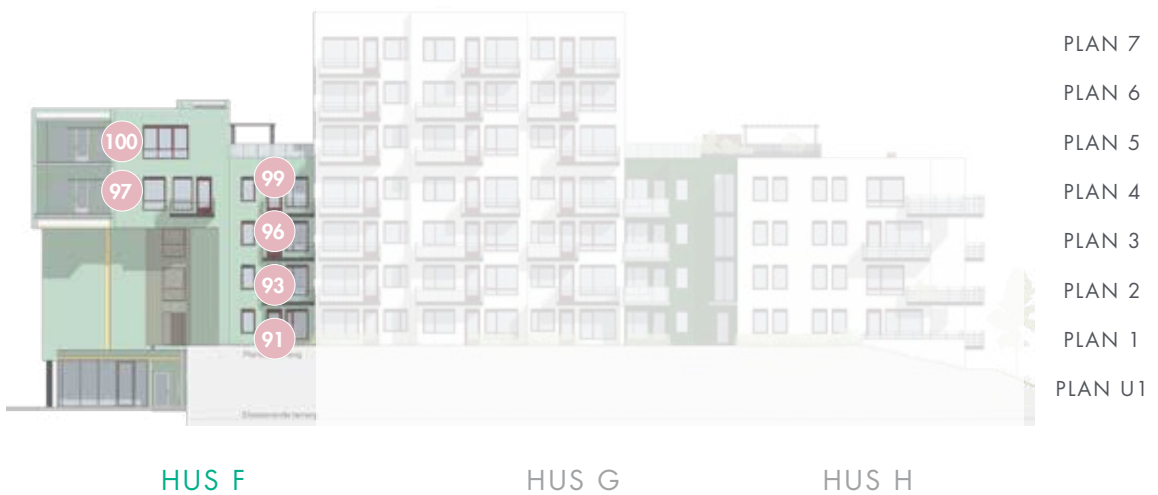


4-ROMS

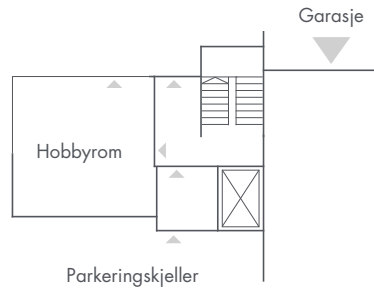
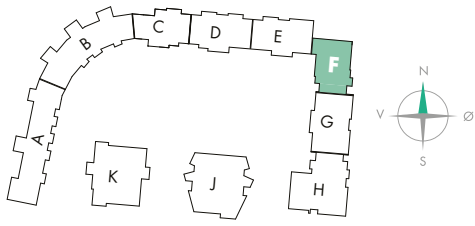
FASADE ØST:



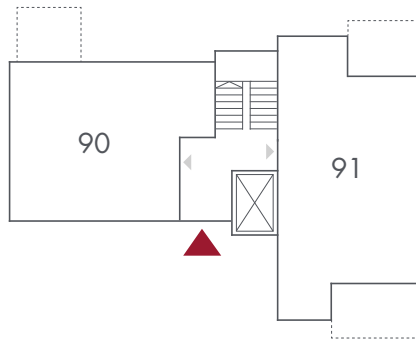
FASADE VEST:



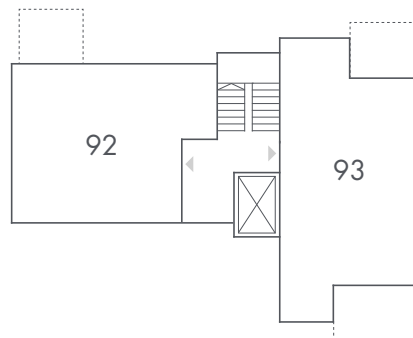
ETASJEPLAN - HUS F



HUS F PLAN U1

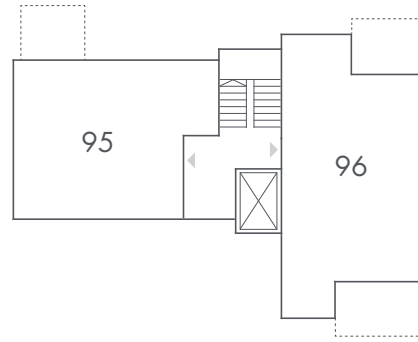


HUS F PLAN 1

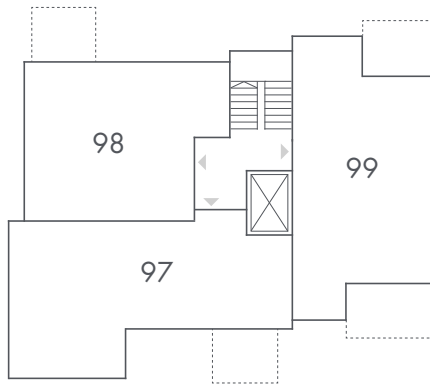


HUS F PLAN 2

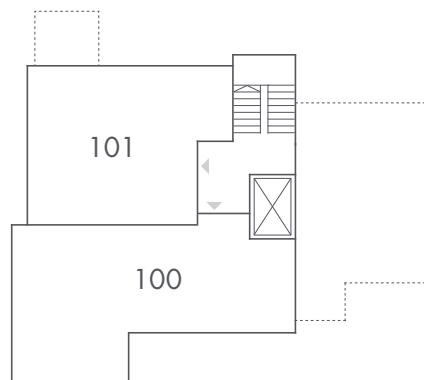
ETASJEPLAN - HUS F



HUS F PLAN 3



HUS F PLAN 4





HUS F PLAN 5

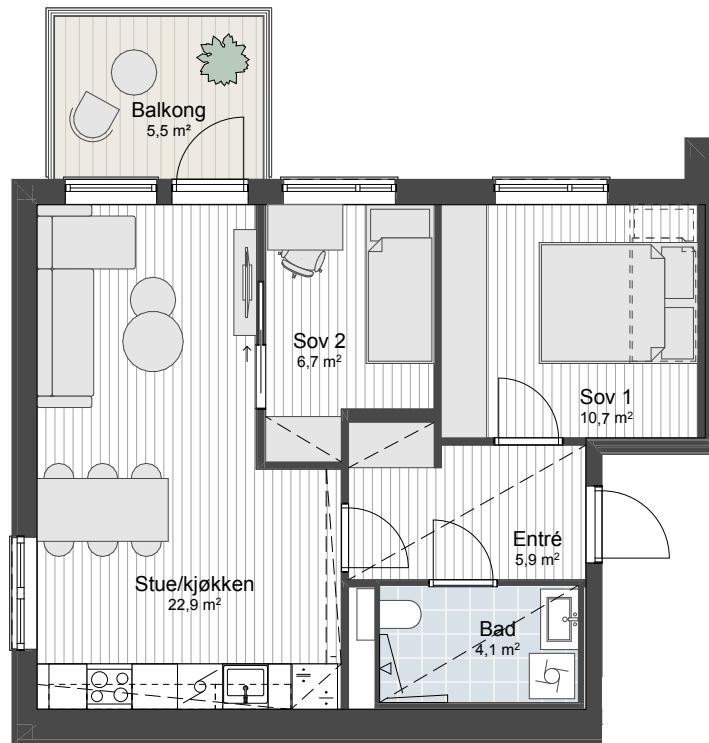


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. PLANLAGT SPRINKELANLEGG I TAK ER IKKE ILLUSTRERT.

PLANTEGNINGER: 3-ROMS, HUS F

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen.
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen.
- = Overskap kjøkken.
- = Nedforet himling.
- - - - - = Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



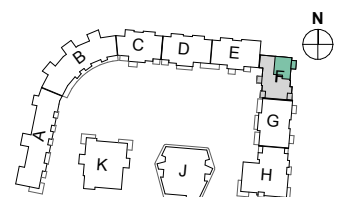
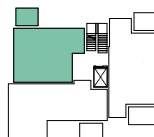
3 ROM
58 m² BRA



FASADE ØST

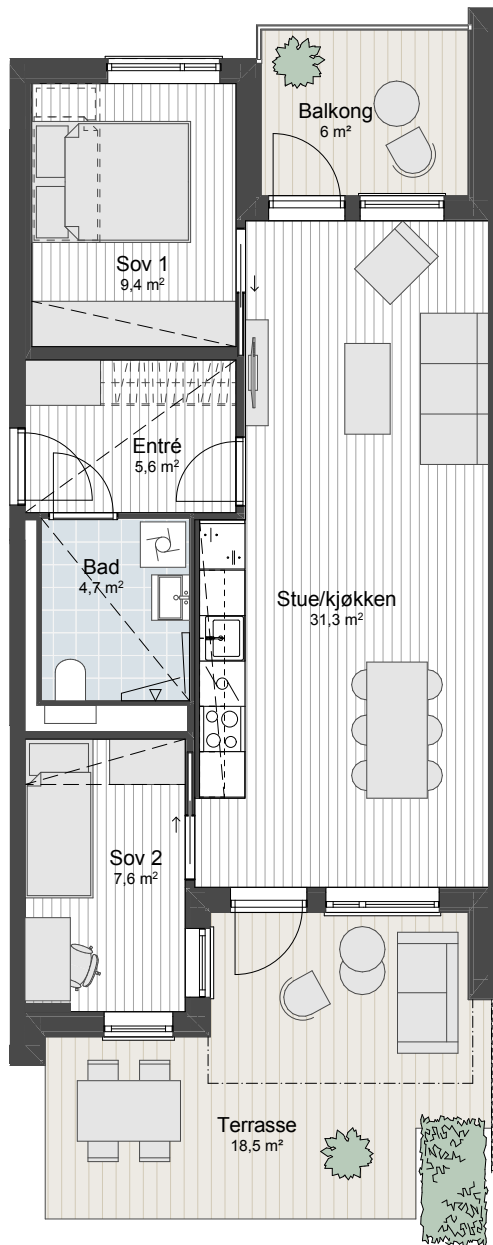
ETG: 1-5
BRA-i: 53 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 5,5 m²

ETASJE 1-5





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



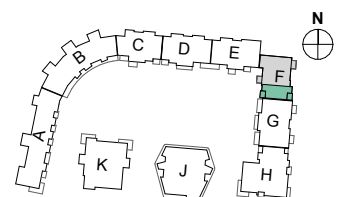
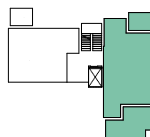
3 ROM
67 m² BRA

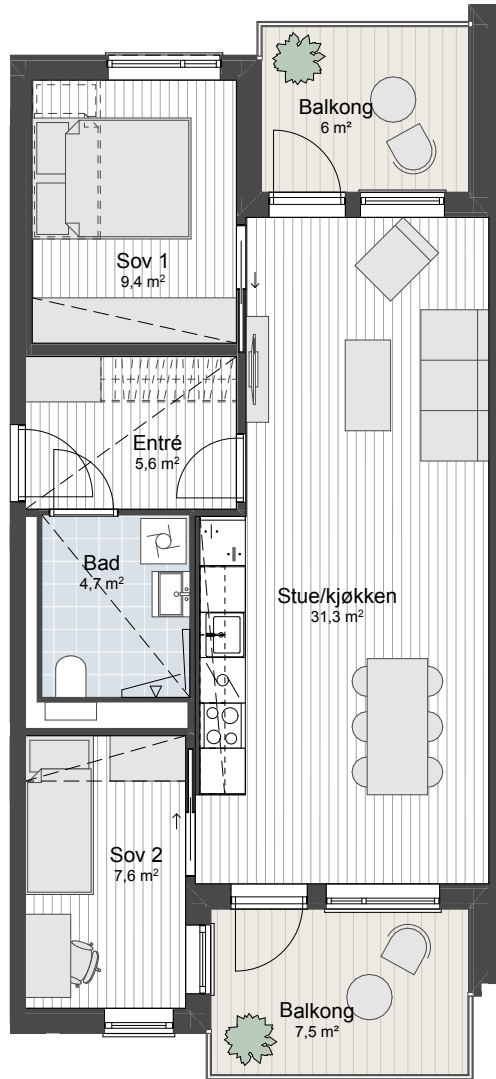


FASADE VEST

ETG:	1
BRA-i:	62 m ²
BRA-e:	5 m ²
TBA:	24,5 m ²

ETASJE 1





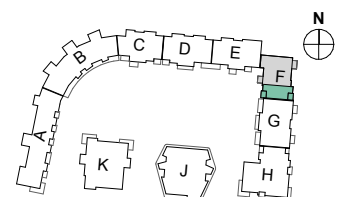
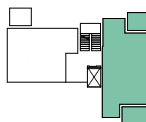
3 ROM
67 m² BRA



FASADE VEST

- ETG: 2-4
- BRA-i: 62 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 13,5 m²

ETASJE 2-4





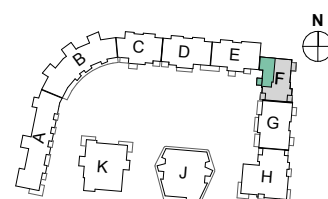
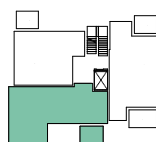
3 ROM
71 m² BRA



FASADE VEST

ETG: 4
BRA-i: 66 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6 m²

ETASJE 4





HUS F
3 ROMS

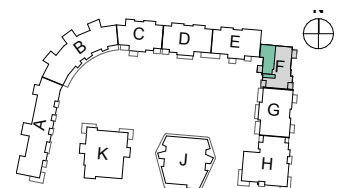
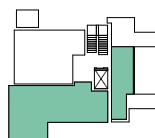
3 ROM
71 m² BRA



FASADE VEST

ETG: 5
BRA-i: 66 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 21,5 m²

ETASJE 5





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS G



2-ROMS



3-ROMS



4-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
U	102	2-roms	37,5	60
1	103	4-roms	90	72
1	104	2-roms	48	61
1	105	4-roms	89,5	66
2	106	4-roms	90	73
2	107	2-roms	48	62
2	108	4-roms	89,5	67
3	109	4-roms	90	74
3	110	2-roms	48	62
3	111	4-roms	89,5	68
4	112	4-roms	90	75
4	113	2-roms	48	63
4	114	4-roms	89,5	69
5	115	4-roms	90	76
5	116	2-roms	48	62
5	117	4-roms	89,5	70
6	118	4-roms	90	78
6	119	2-roms	48	62
6	120	4-roms	89,5	69
7	121	4-roms	90	79
7	122	2-roms	48	63
7	123	4-roms	89,5	71

LEILIGHETSOVERSIKT - HUS G



2-ROMS

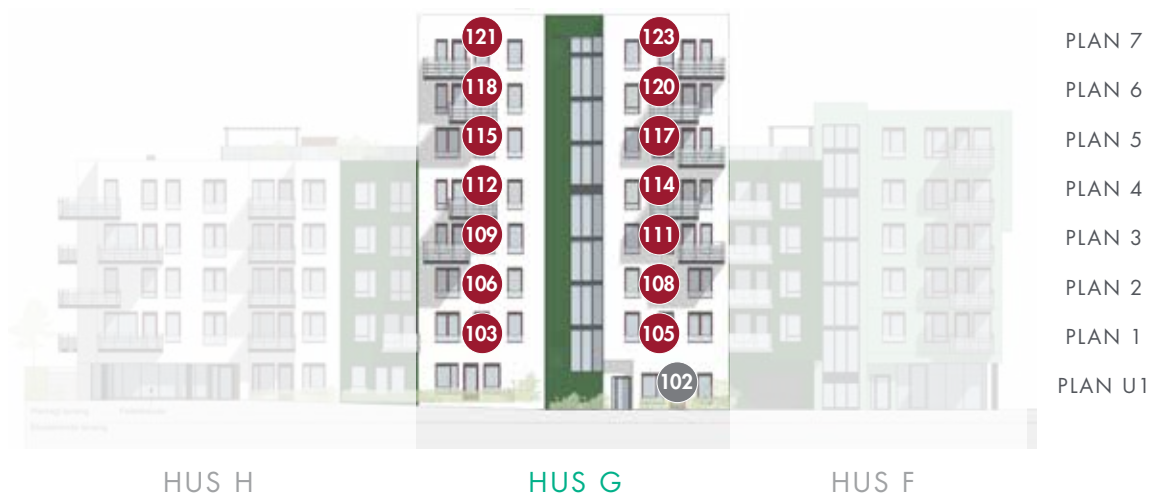


3-ROMS

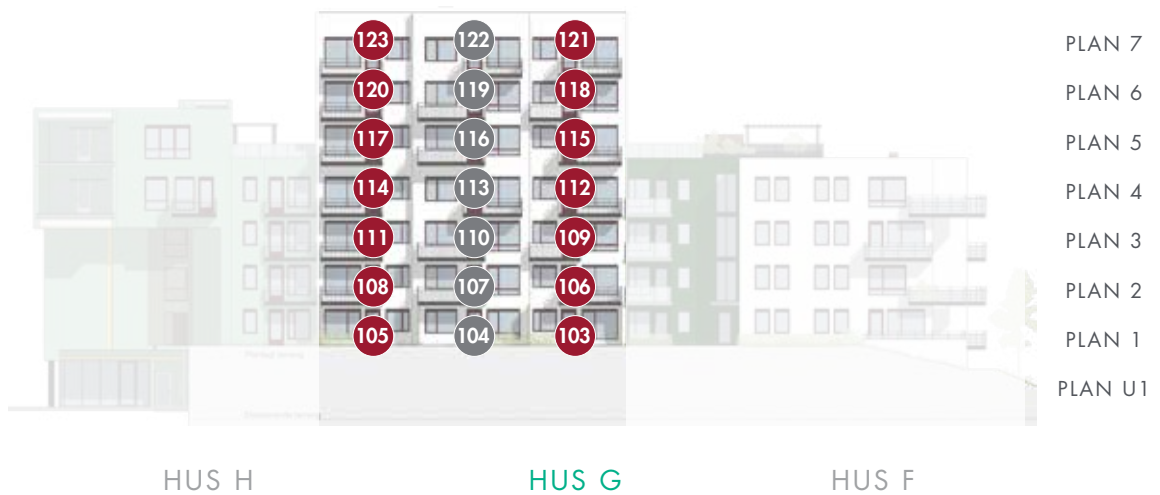


4-ROMS

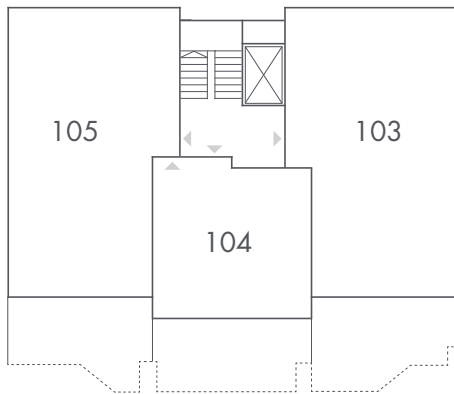
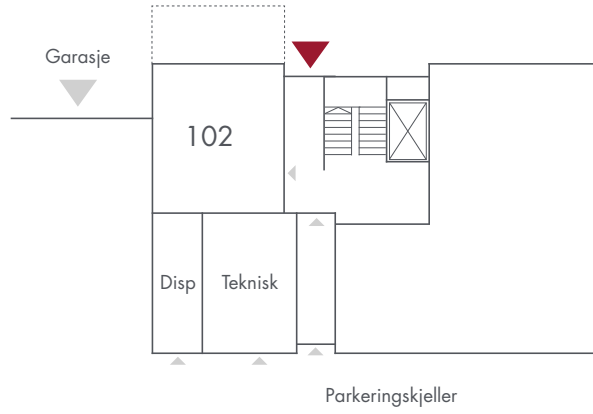
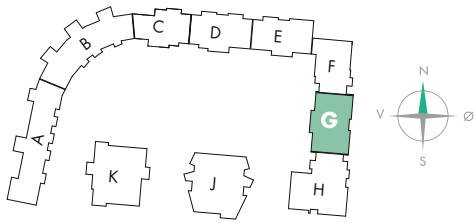
FASADE ØST:



FASADE VEST:

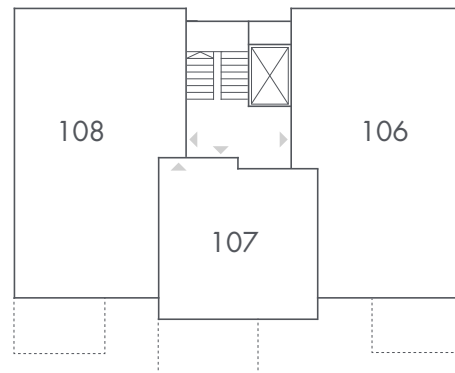


ETASJEPLAN - HUS G

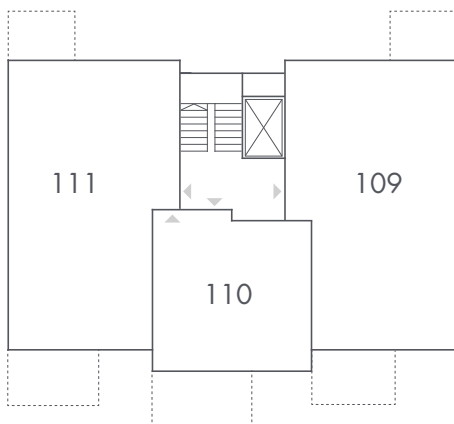


HUS G PLAN 1

HUS G PLAN U1

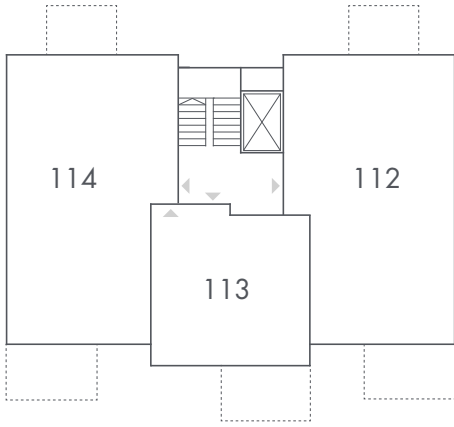


HUS G PLAN 2

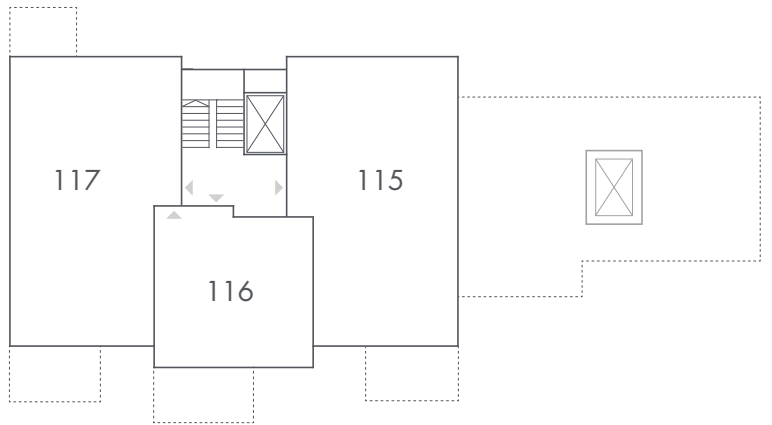


HUS G PLAN 3

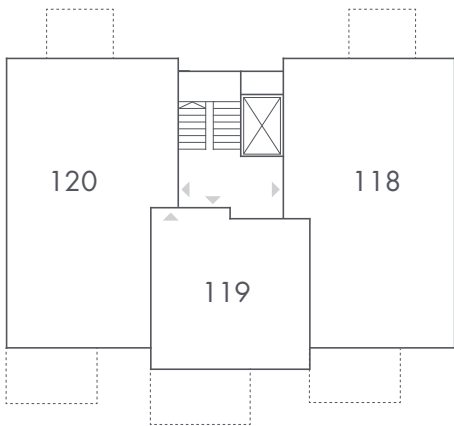
ETASJEPLAN - HUS G



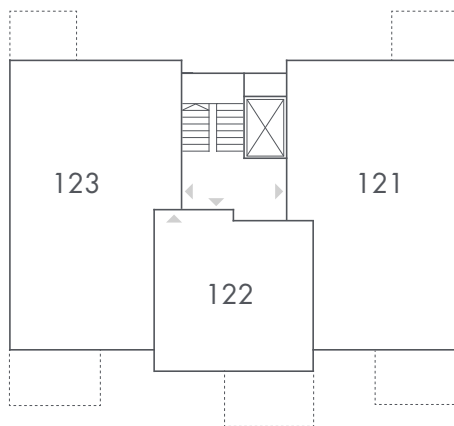
HUS G PLAN 4



HUS G PLAN 5



HUS G PLAN 6



HUS G PLAN 7



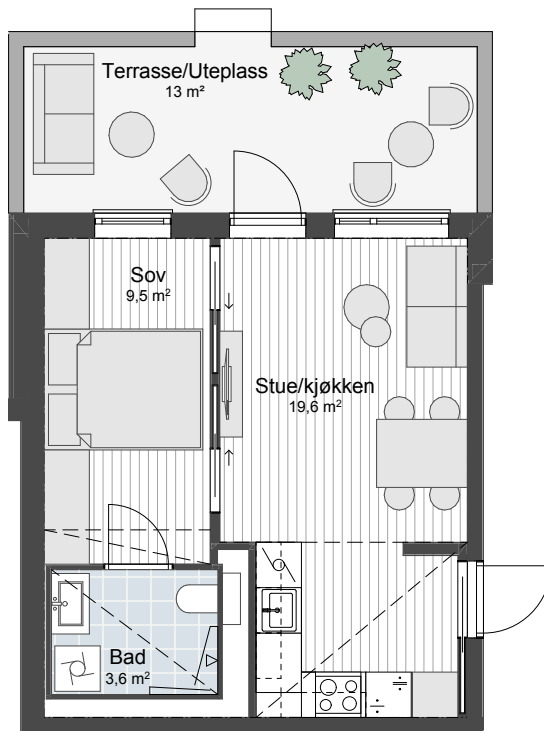
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

PLANTEGNINGER: 2-ROMS, HUS G



SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

- = Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen.
- = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen.
- = Overskap kjøkken.
- = Nedforet himling.
- = Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



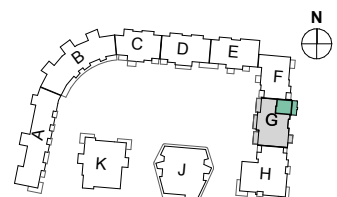
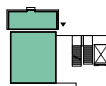
2 ROM
37,5 m² BRA

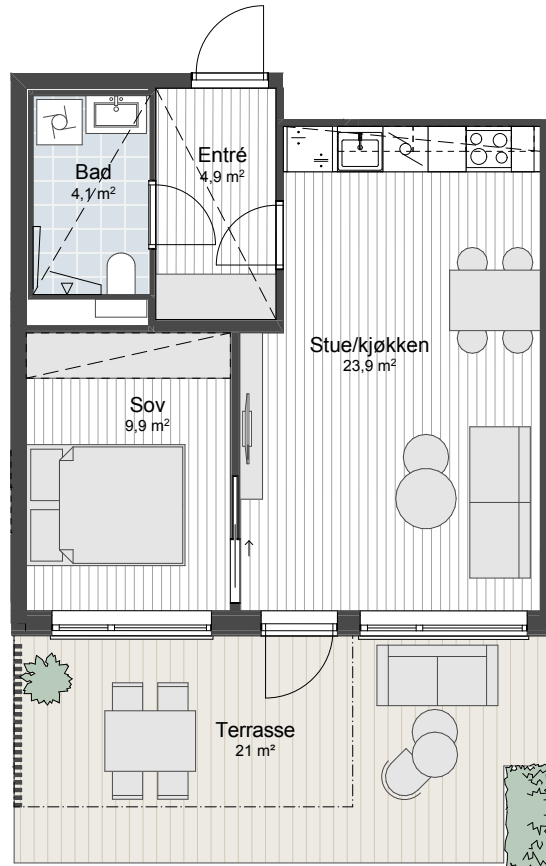


FASADE ØST

ETG: U
BRA-i: 35 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 13 m²

ETASJE U





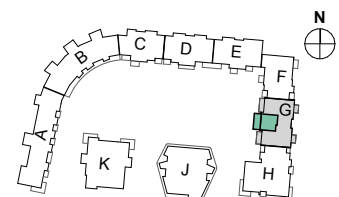
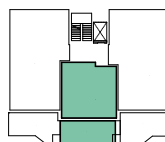
2 ROM
48 m² BRA

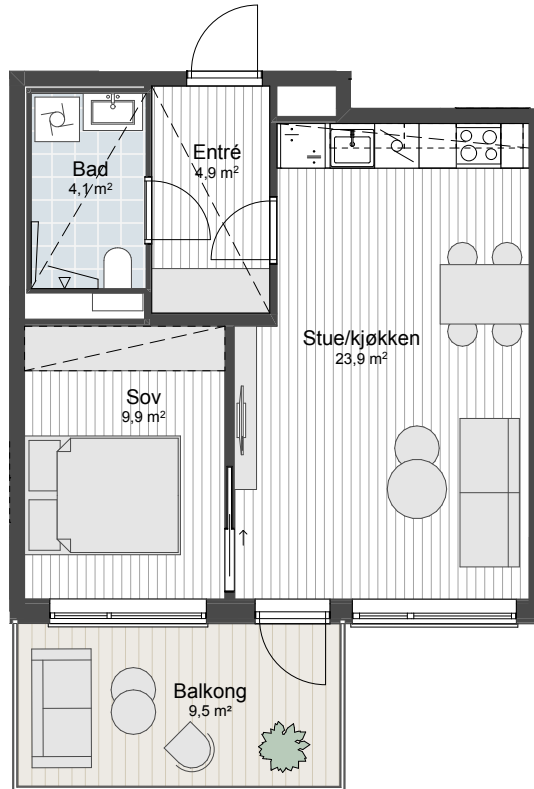


FASADE VEST

ETG:	1
BRA-i:	45,5 m ²
BRA-e:	2,5 m ²
TBA:	21 m ²

ETASJE 1





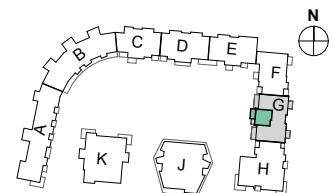
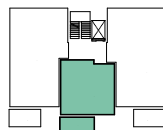
2 ROM
48 m² BRA

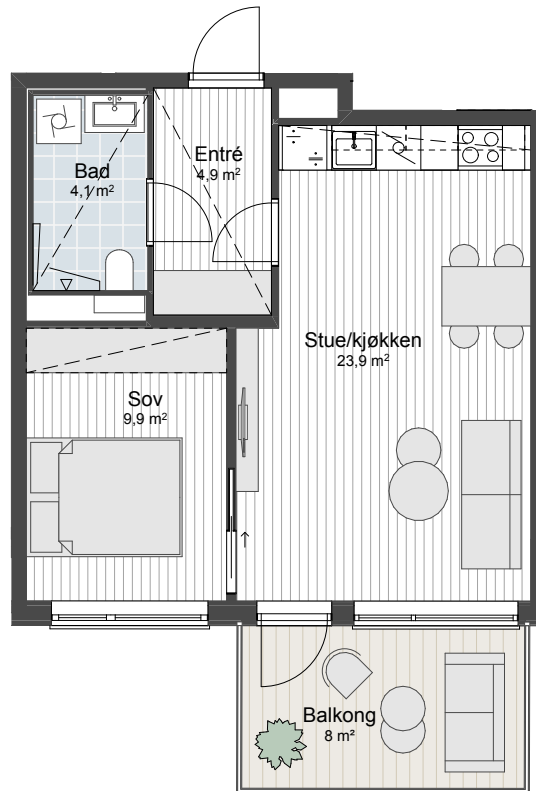


FASADE VEST

ETG: 2,3,5 & 6
BRA-i: 45,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 9,5 m²

ETASJE 2,3,5 & 6





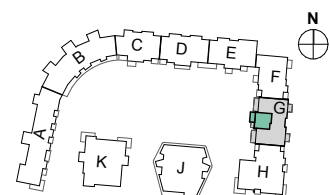
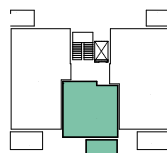
2 ROM
48 m² BRA

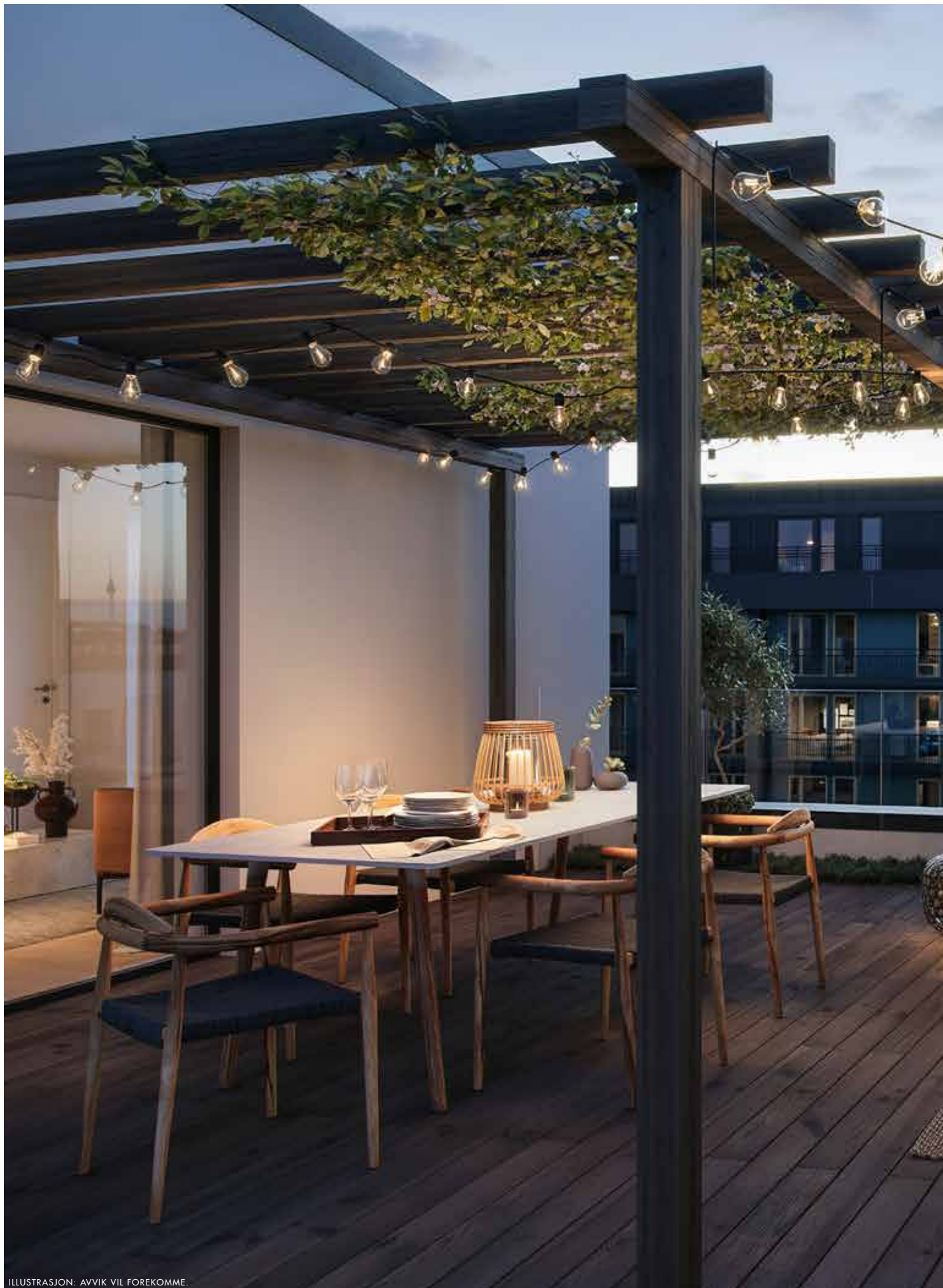


FASADE VEST

- ETG: 4 & 7
- BRA-i: 45,5 m²
- BRA-e: 2,5 m²
- TBA: 8 m²

ETASJE 4 & 7





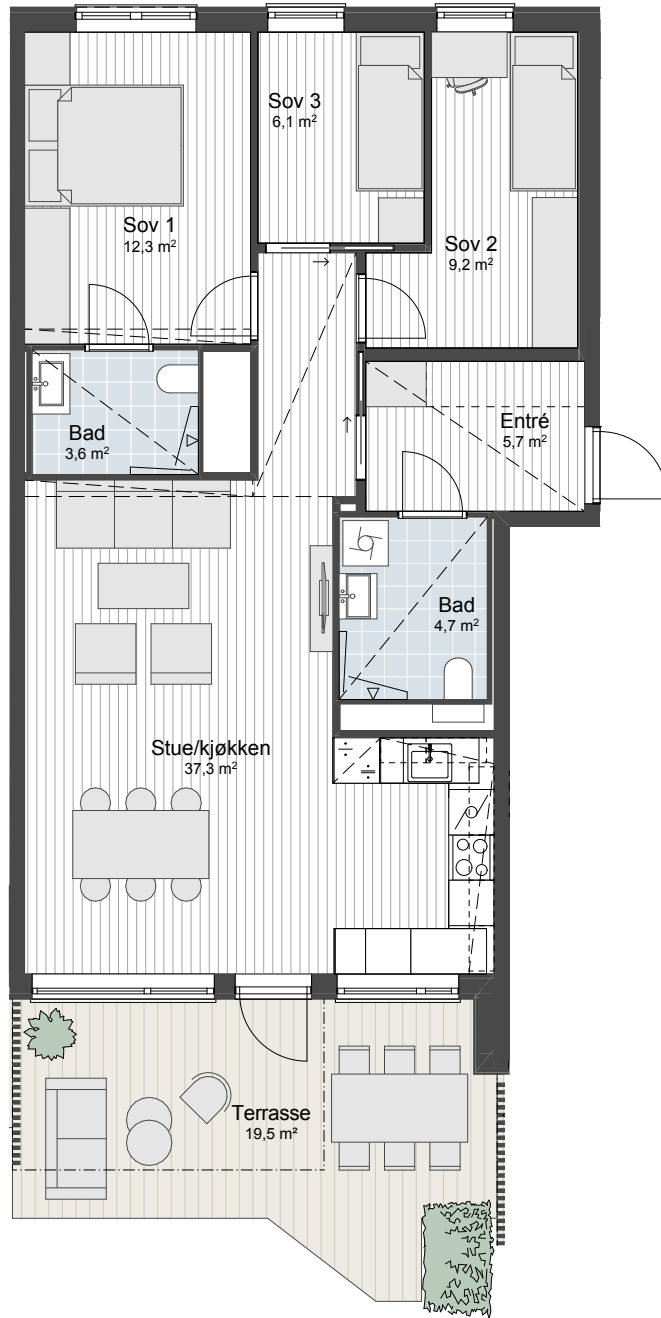


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

PLANTEGNINGER: 4-ROMS, HUS G

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen.
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen.
- = Overskap kjøkken.
- = Nedforet himling.
- = Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



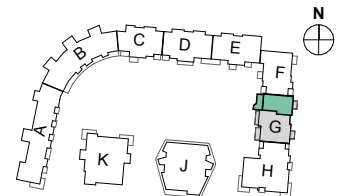
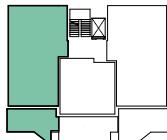
4 ROM
89,5 m² BRA

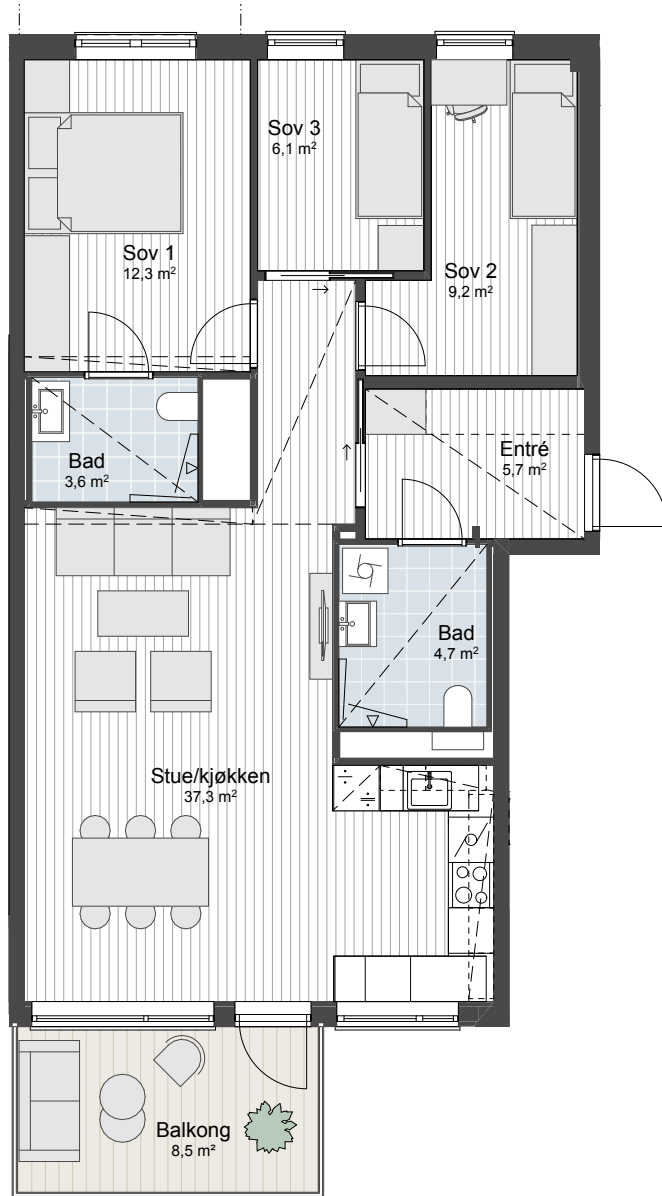


FASADE VEST

ETG:	1
BRA-i:	84,5 m ²
BRA-e:	5 m ²
TBA:	19,5 m ²

ETASJE 1





HUS G
4 ROMS

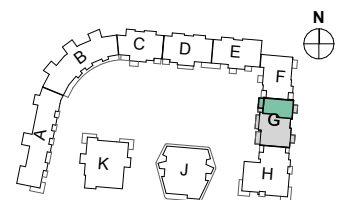
4 ROM
89,5 m² BRA

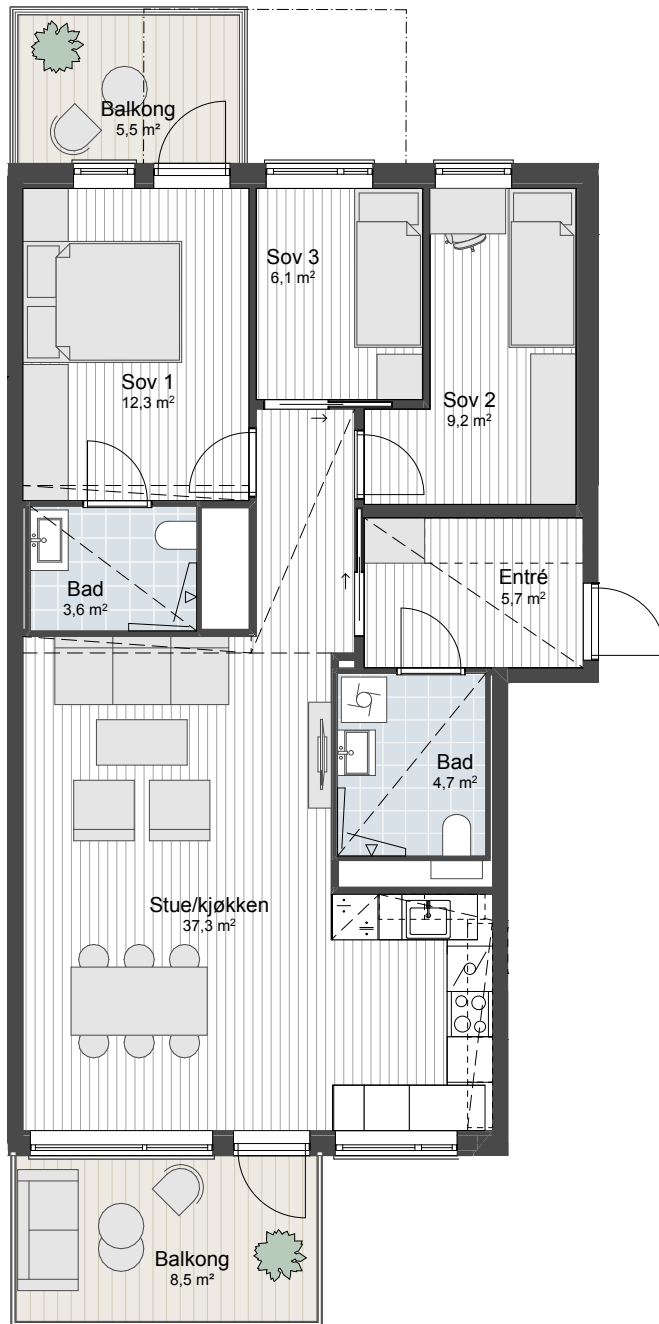


FASADE VEST

ETG:	2
BRA-i:	84,5 m ²
BRA-e:	5 m ²
TBA:	8,5 m ²

ETASJE 2





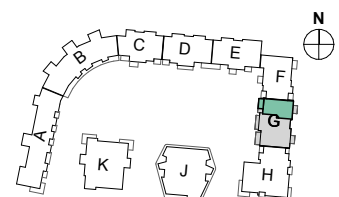
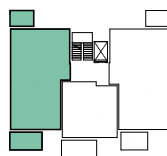
4 ROM
89,5 m² BRA

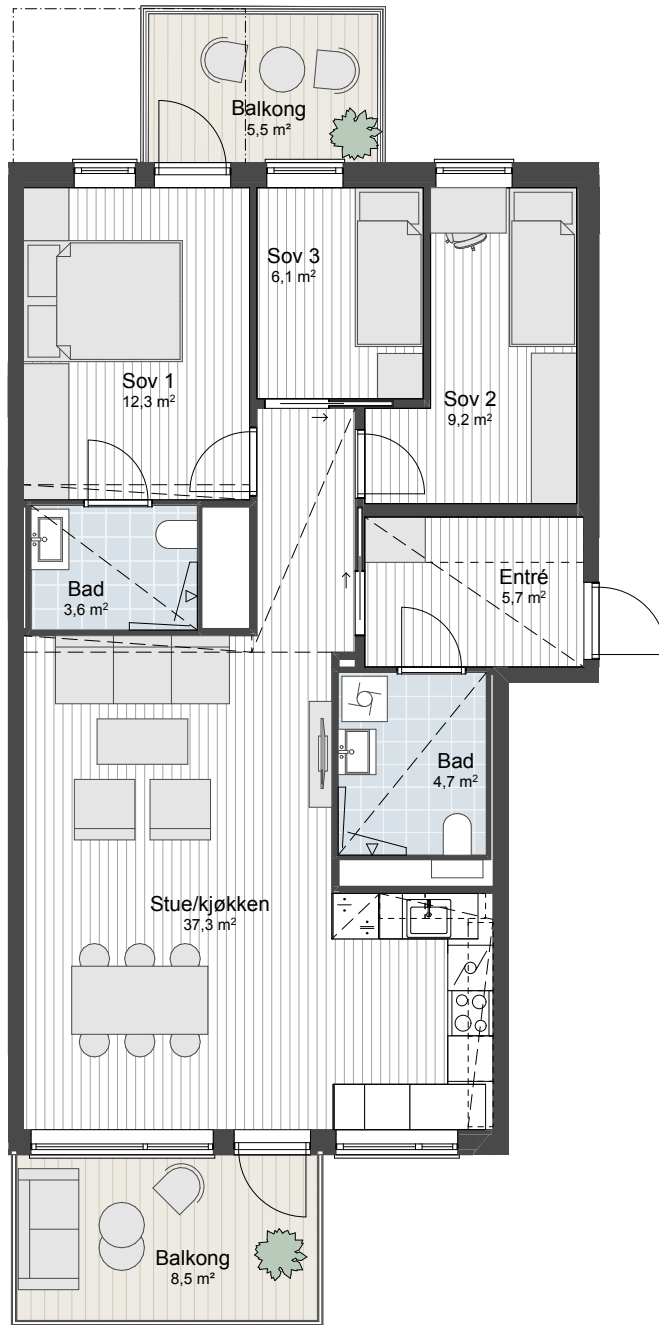


FASADE VEST

ETG: 3
BRA-i: 84,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 14 m²

ETASJE 3





HUS G
4 ROMS

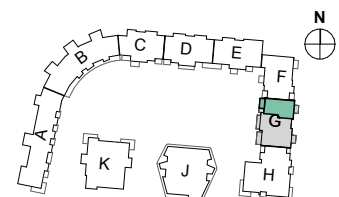
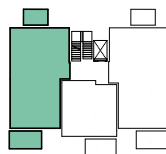
4 ROM
89,5 m² BRA

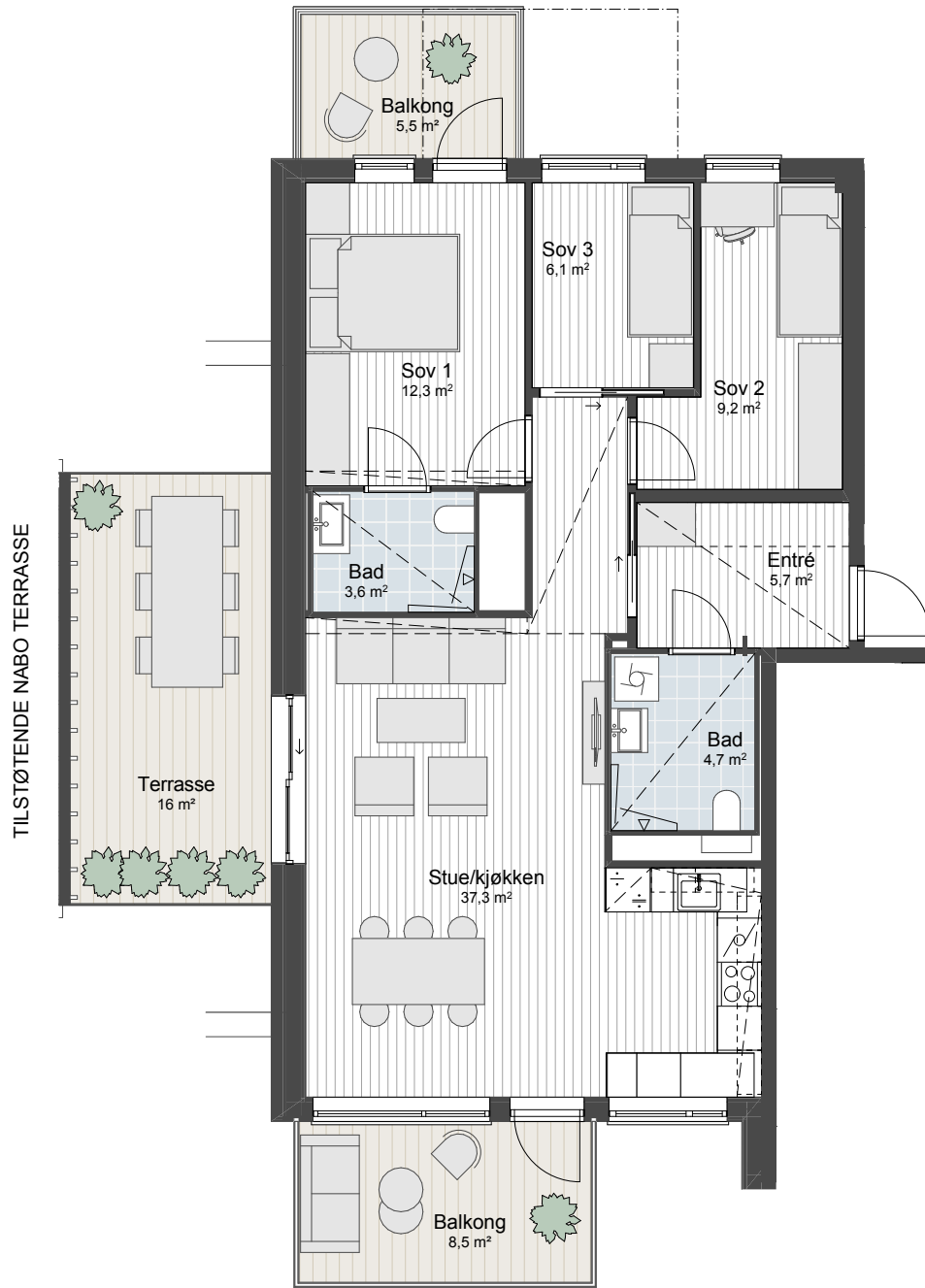


FASADE VEST

- ETG: 4+6
- BRA-i: 84,5 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 14 m²

ETASJE 4+6





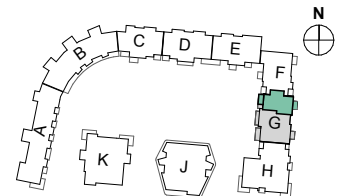
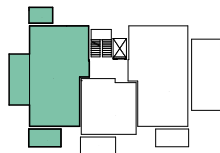
4 ROM
89,5 m² BRA

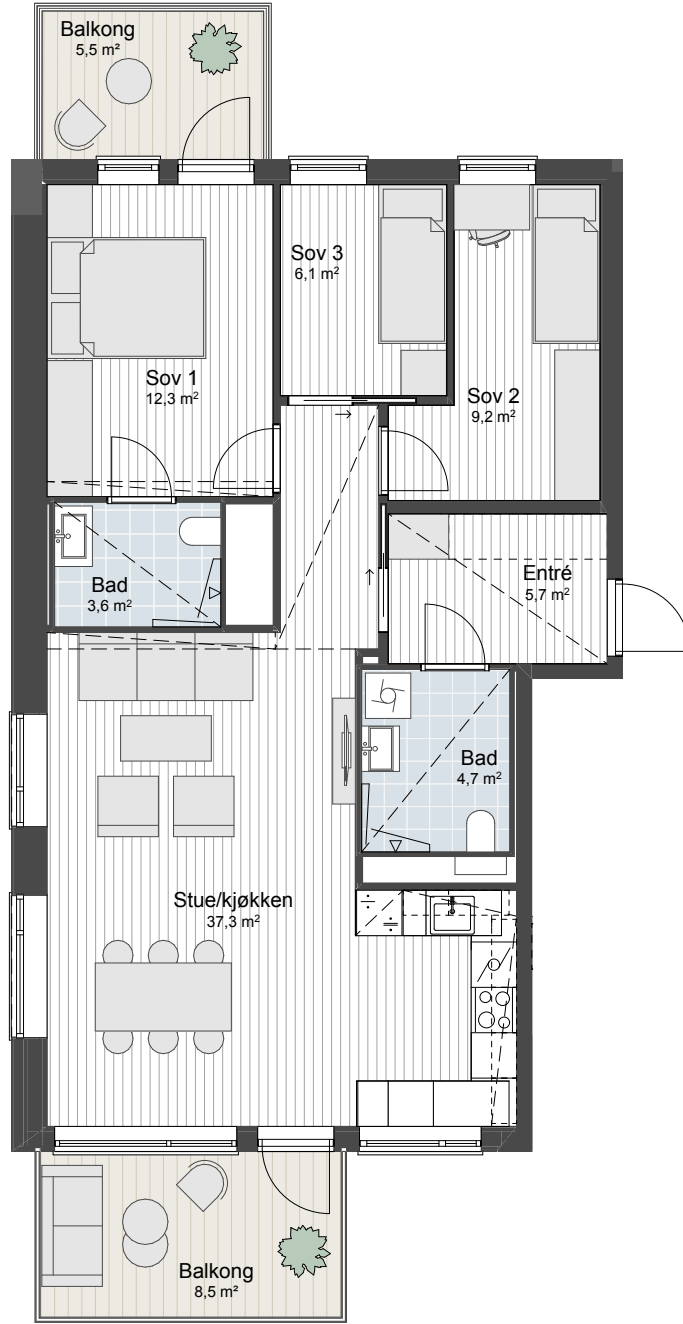


FASADE VEST

ETG: 5
BRA-i: 84,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 30 m²

ETASJE 5





HUS G
4 ROMS

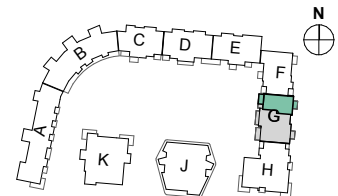
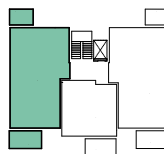
4 ROM
89,5 m² BRA

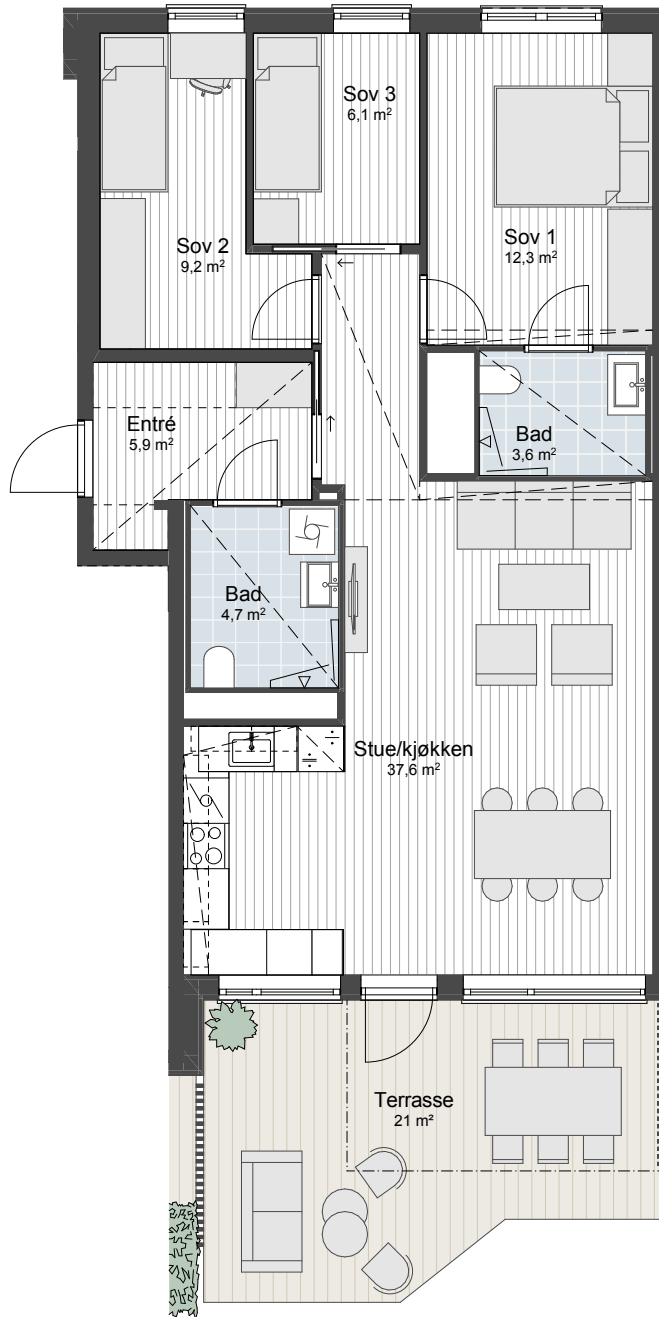


FASADE VEST

- ETG: 7
- BRA-i: 84,5 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 14 m²

ETASJE 7





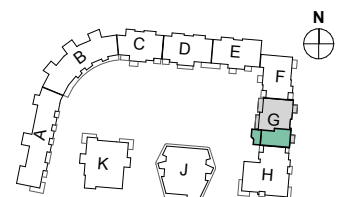
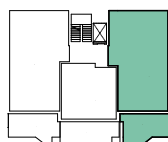
4 ROM
90 m² BRA

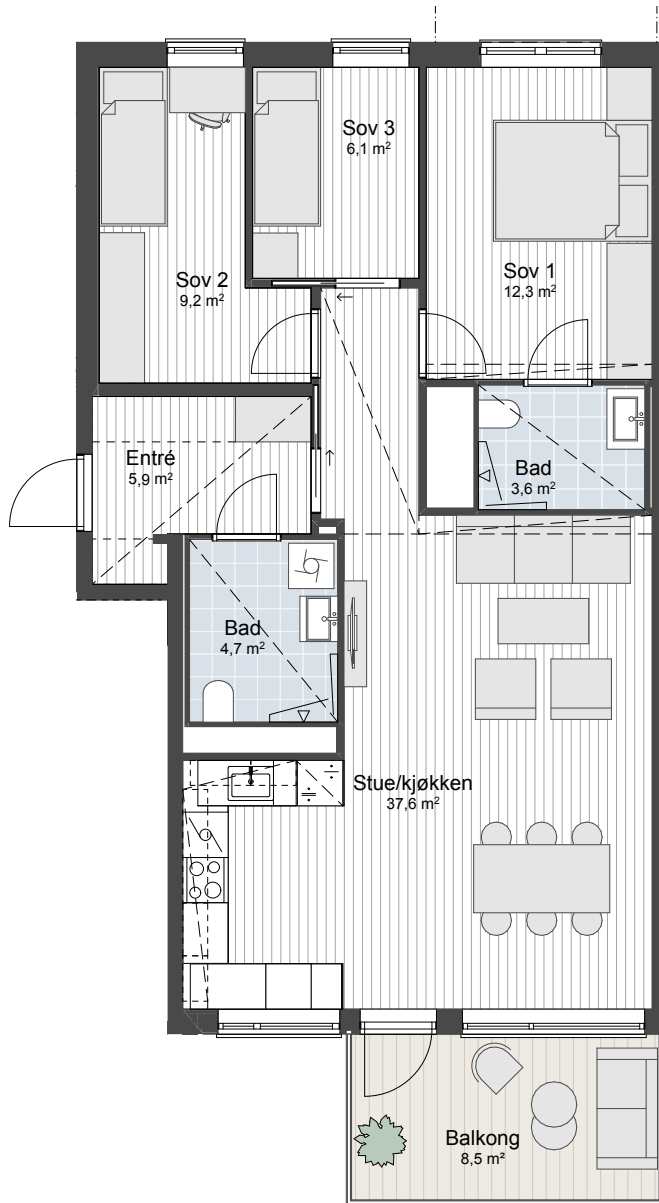


FASADE VEST

ETG:	1
BRA-i:	85 m ²
BRA-e:	5 m ²
TBA:	21 m ²

ETASJE 1





HUS G
4 ROMS

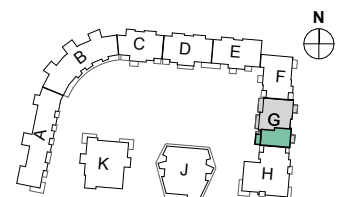
4 ROM
90 m² BRA

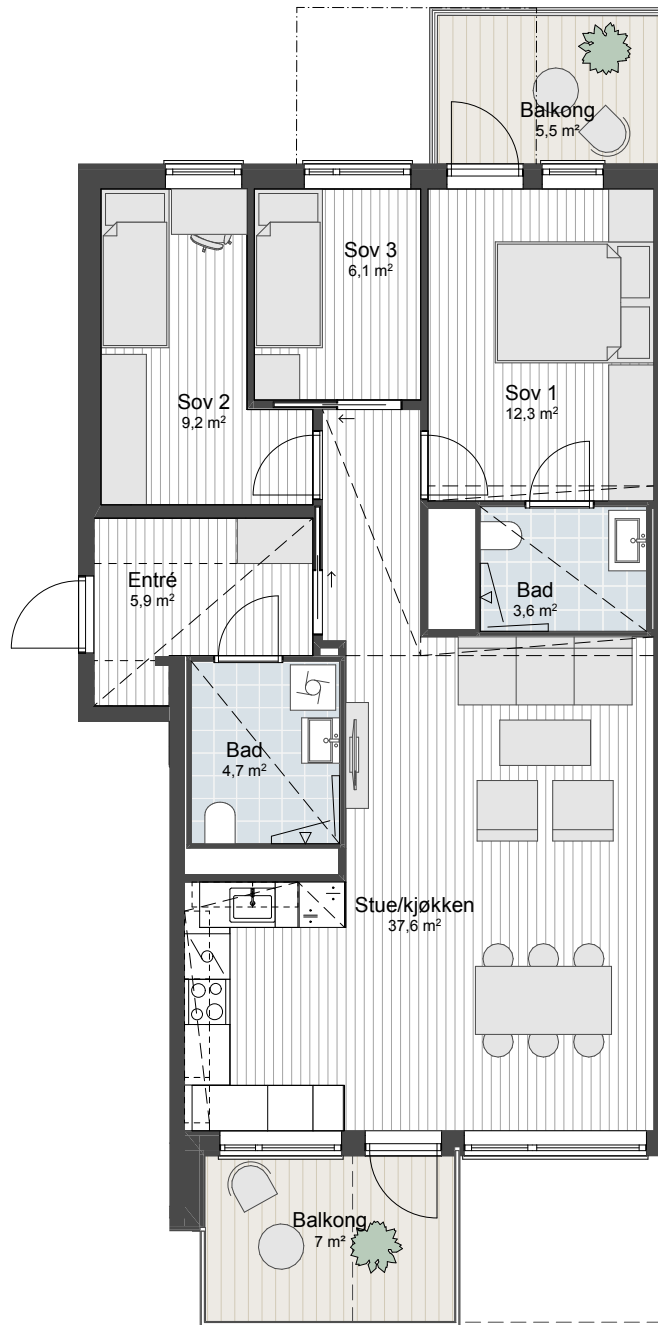


FASADE VEST

- ETG: 2
- BRA-i: 85 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 8,5 m²

ETASJE 2





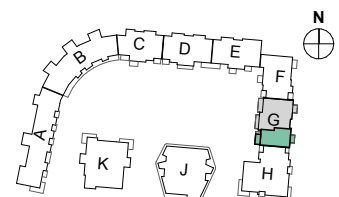
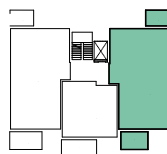
4 ROM
90 m² BRA

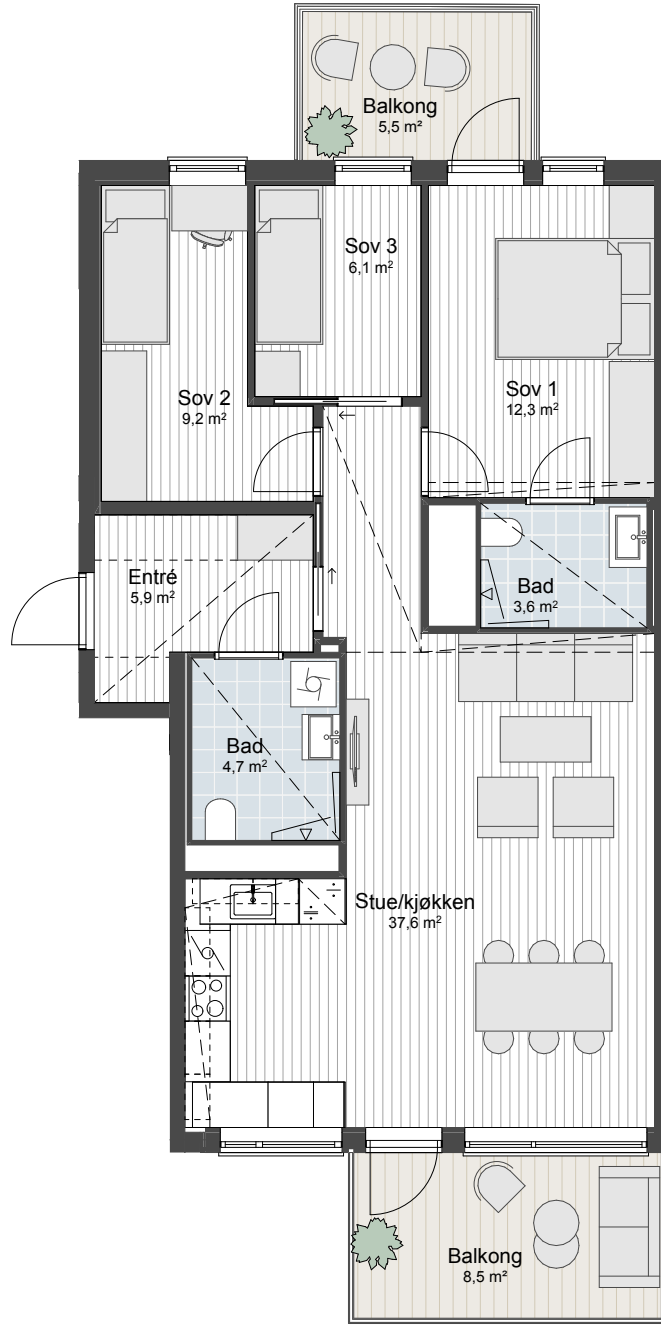


FASADE VEST

ETG: 3
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 12,5 m²

ETASJE 3





HUS G
4 ROMS

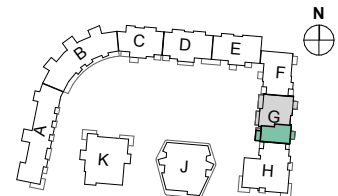
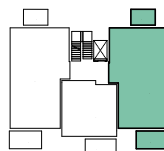
4 ROM
90 m² BRA

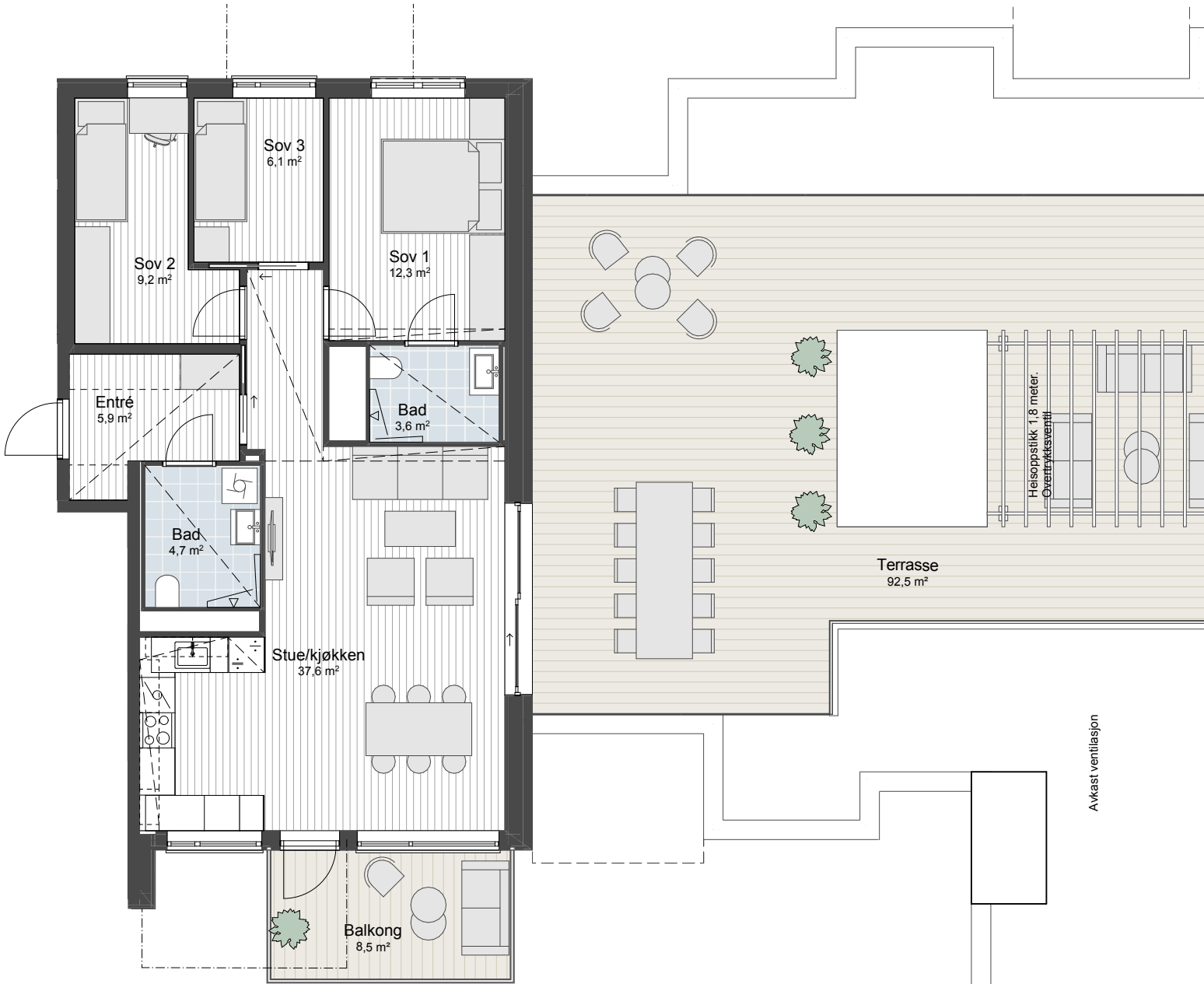


FASADE VEST

- ETG: 4
- BRA-i: 85 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 14 m²

ETASJE 4





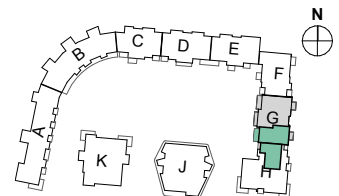
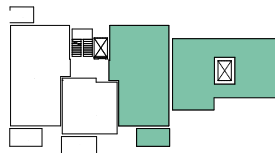
4 ROM
90 m² BRA

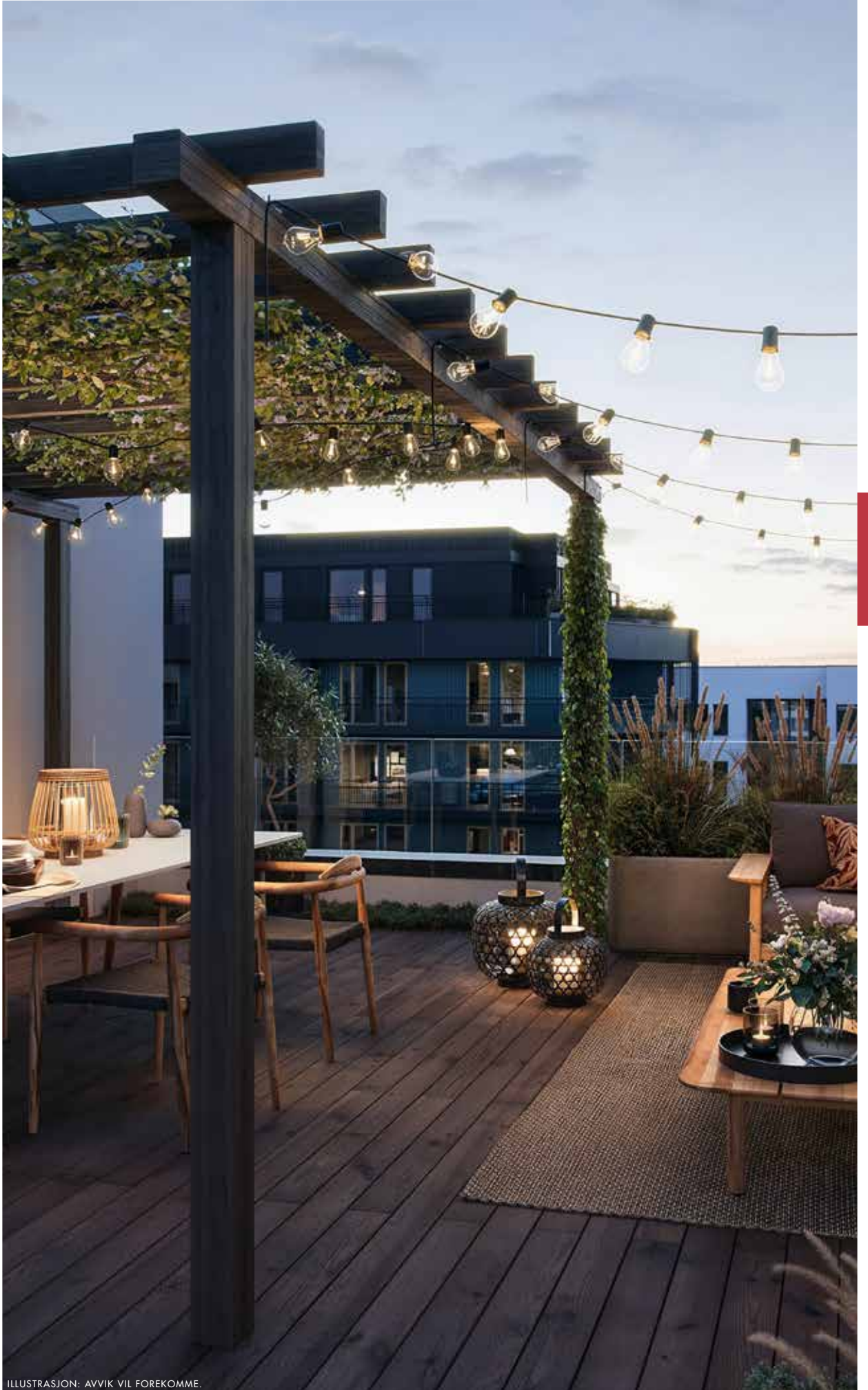
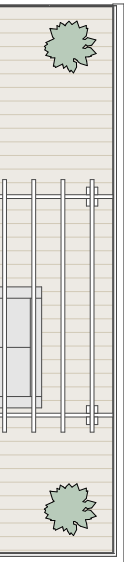


FASADE VEST

ETG: 5
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 101 m²

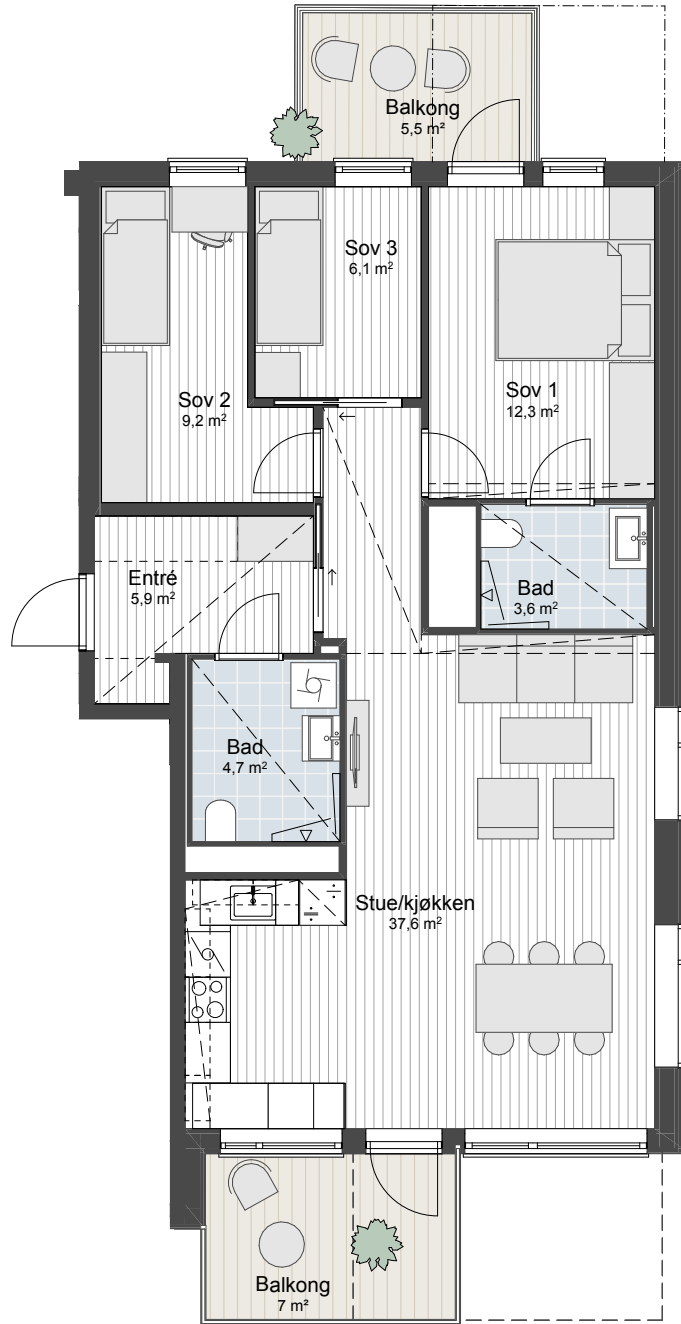
ETASJE 5





HUS G
4 ROWS

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



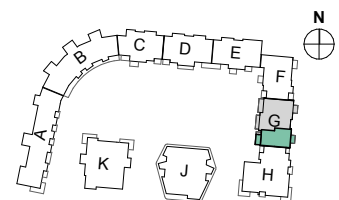
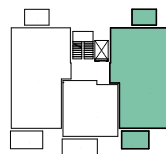
4 ROM
90 m² BRA

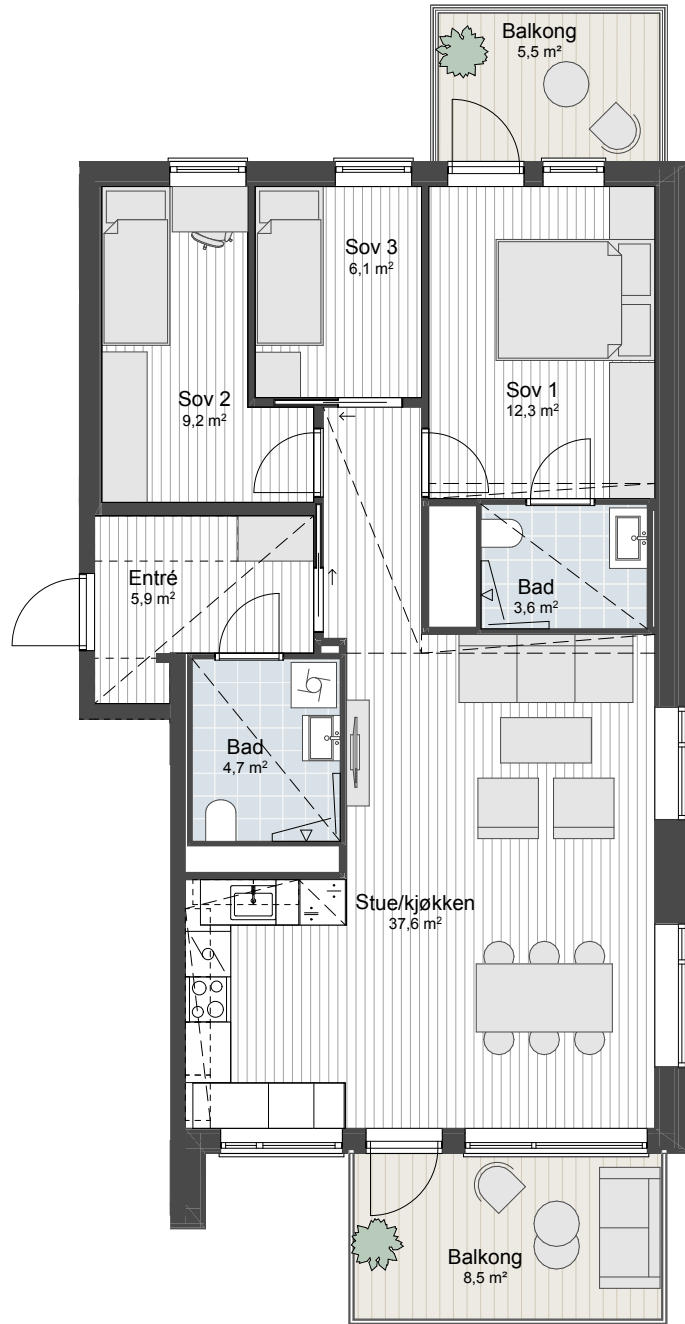


FASADE VEST

ETG: 6
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 12,5 m²

ETASJE 6





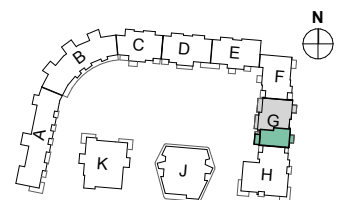
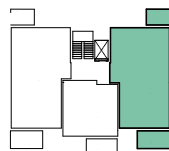
4 ROM
90 m² BRA



FASADE VEST

ETG: 7
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 14 m²

ETASJE 7





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS H



2-ROMS



3-ROMS



4-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
U	124	2-roms	48	92
U	125	2-roms	38,5	88
U	126	2-roms	38,5	90
1	127	3-roms	63,5	100
1	128	2-roms	38,5	89
1	129	3-roms	61	96
1	130	2-roms	39,5	91
1	131	4-roms	92,5	104
2	132	3-roms	63,5	101
2	133	2-roms	38,5	89
2	134	3-roms	61,5	98
2	135	2-roms	39,5	91
2	136	4-roms	92,5	105
3	137	3-roms	63,5	101
3	138	2-roms	38,5	89
3	139	3-roms	61,5	97
3	140	2-roms	39,5	91
3	141	4-roms	92,5	106
4	142	3-roms	63,5	101
4	143	2-roms	38,5	89
4	144	3-roms	61,5	98
4	145	2-roms	39,5	91
4	146	4-roms	92,5	107

LEILIGHETSOVERSIKT - HUS H



2-ROMS



3-ROMS



4-ROMS

FASADE ØST:



HUS H

HUS G

HUS F

FASADE VEST:



HUS F

HUS G

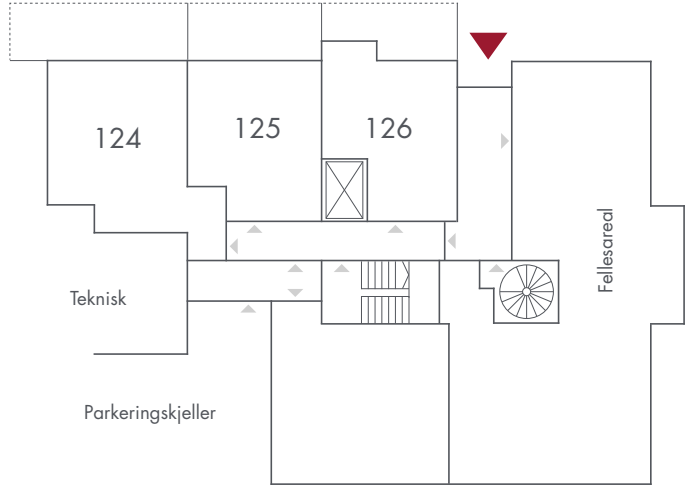
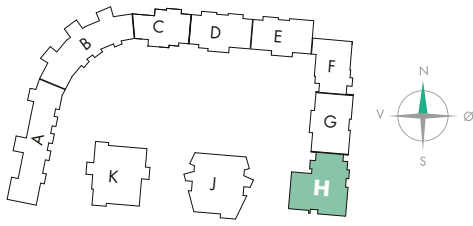
HUS H

FASADE SØR:

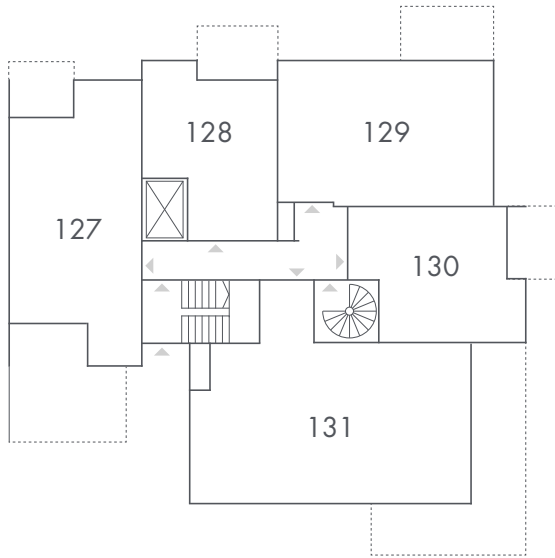


HUS H

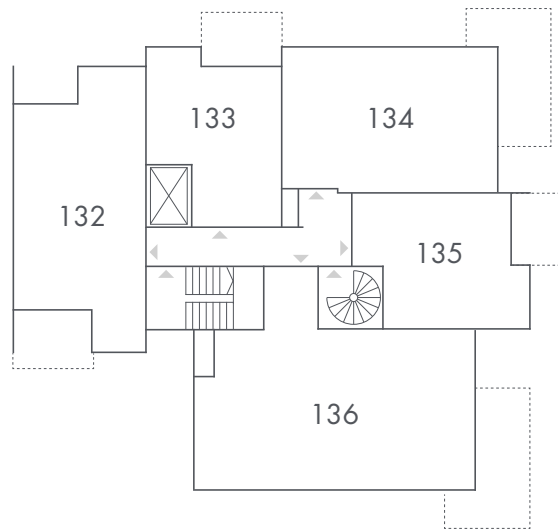
ETASJEPLAN - HUS H



HUS H PLAN U1

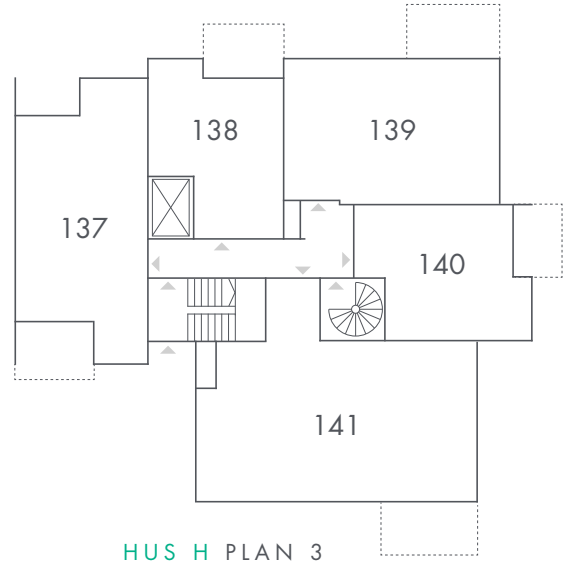


HUS H PLAN 1

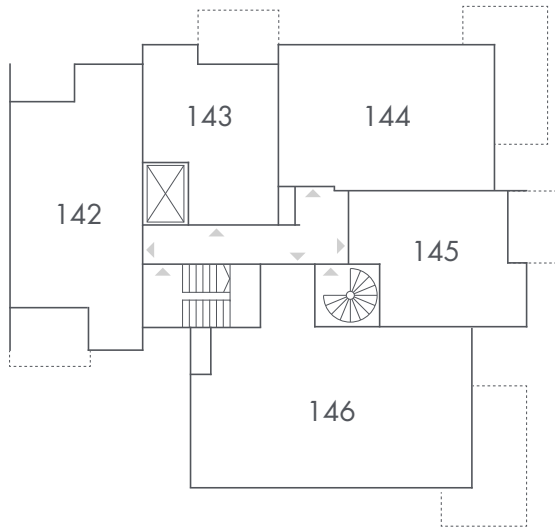


HUS H PLAN 2

ETASJEPLAN - HUS H



HUS H PLAN 3

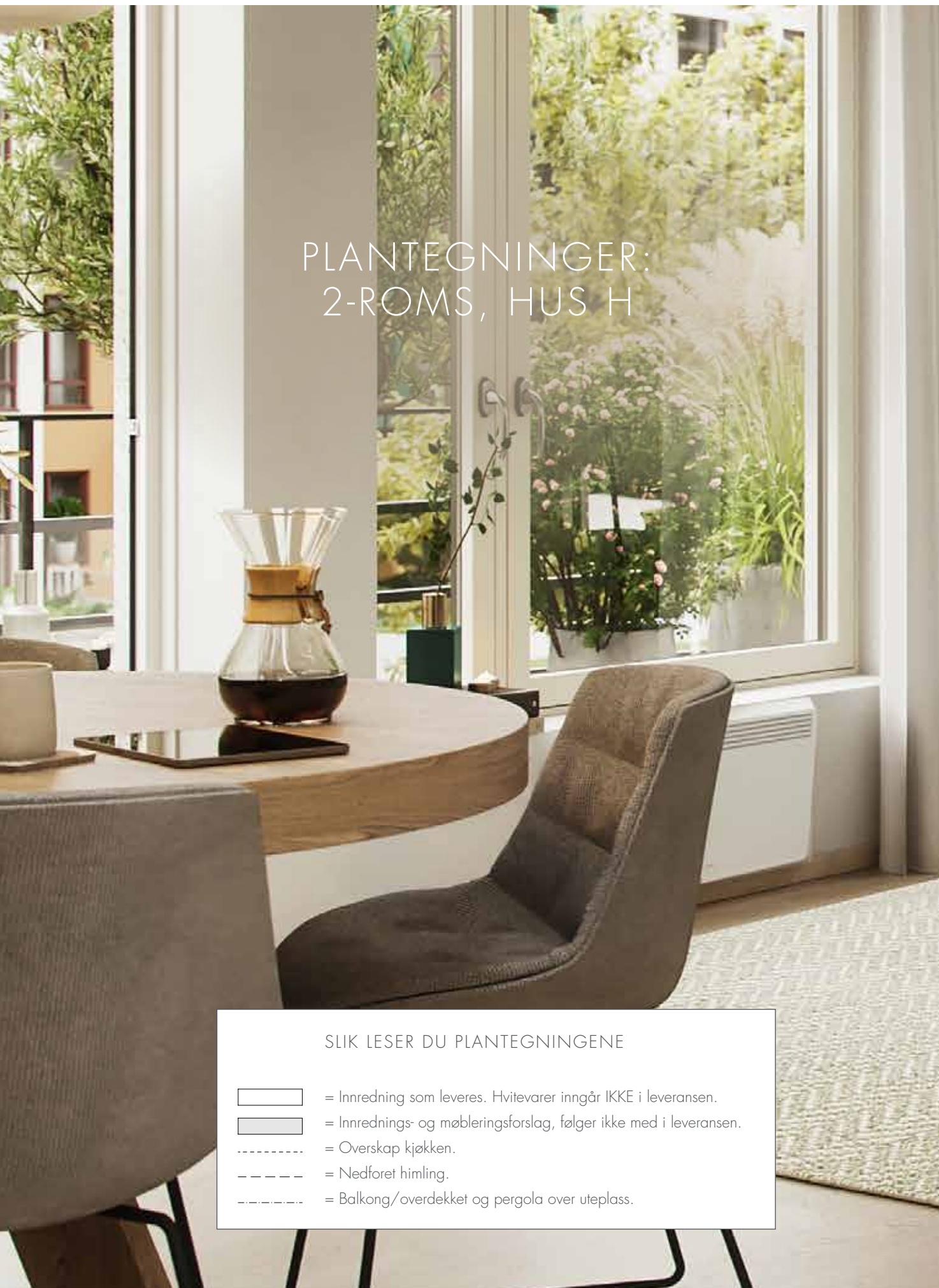


HUS H PLAN 4





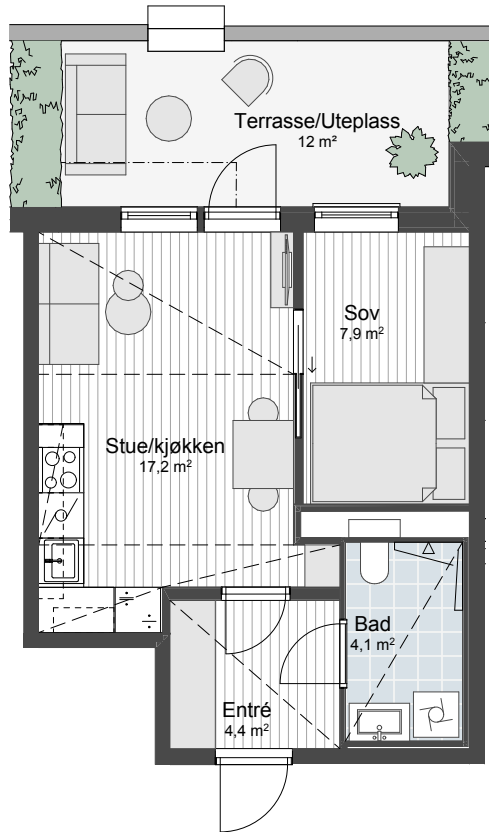
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

PLANTEGNINGER: 2-ROMS, HUS H



SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen.
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen.
- = Overskap kjøkken.
- = Nedforet himling.
- = Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



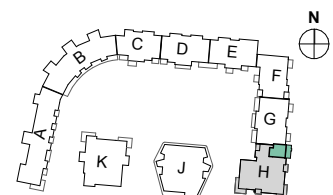
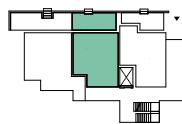
2 ROM
38,5 m² BRA

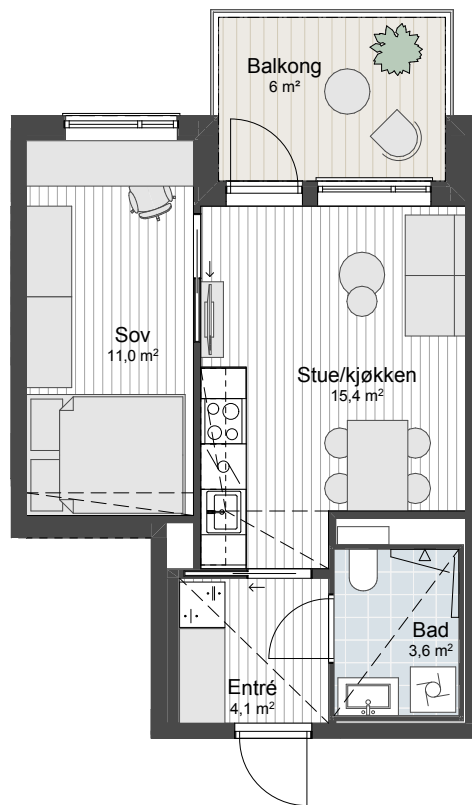


FASADE ØST

ETG: U
BRA-i: 36 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 12 m²

ETASJE U





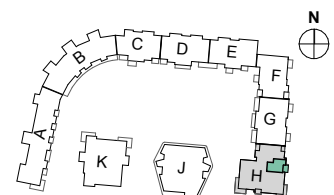
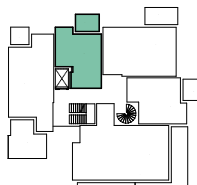
2 ROM
38,5 m² BRA

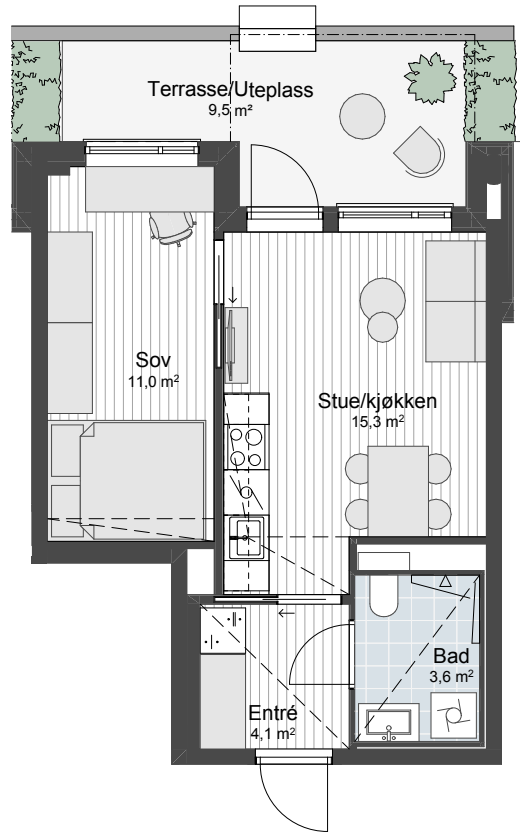


FASADE ØST

ETG:	1-4
BRA-i:	36 m ²
BRA-e:	2,5 m ²
TBA:	6 m ²

ETASJE 1-4





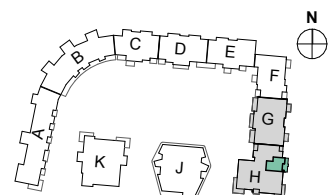
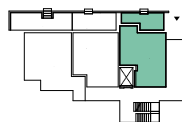
2 ROM
38,5 m² BRA

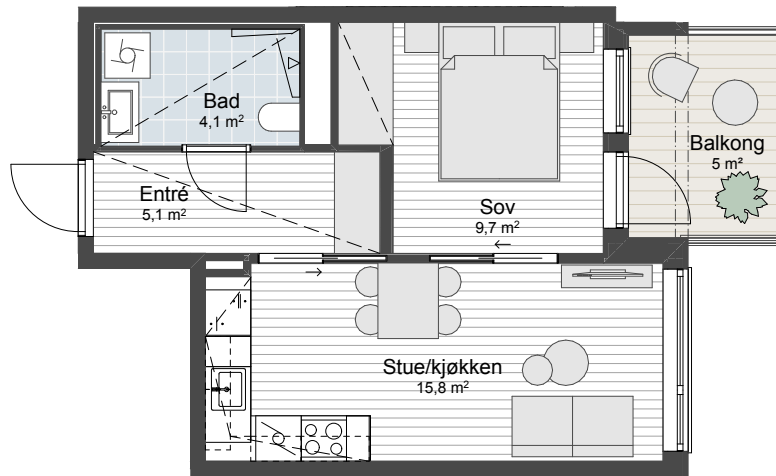


FASADE ØST

ETG:	U
BRA-i:	36 m ²
BRA-e:	2,5 m ²
TBA:	9,5 m ²

ETASJE U





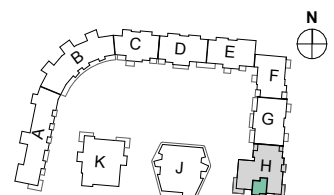
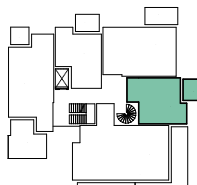
2 ROM
39,5 m² BRA

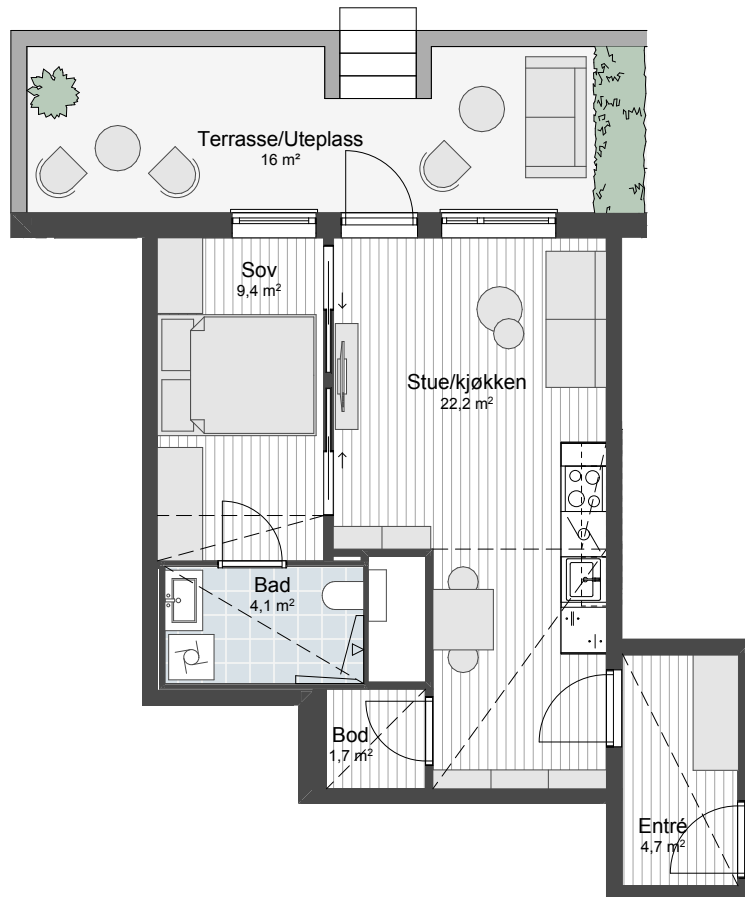


FASADE SØR

ETG: 1-4
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 5 m²

ETASJE 1-4





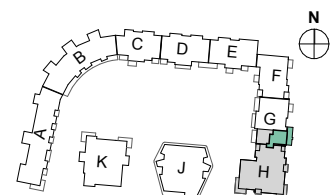
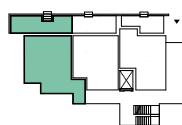
2 ROM
48 m² BRA



FASADE ØST

ETG:	U
BRA-i:	45,5 m ²
BRA-e:	2,5 m ²
TBA:	16 m ²

ETASJE U



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

HUS
H
2 ROWS







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

PLANTEGNINGER: 3-ROMS, HUS H

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen.
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen.
- = Overskap kjøkken.
- = Nedforet himling.
- = Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



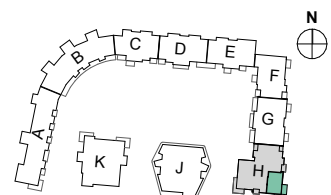
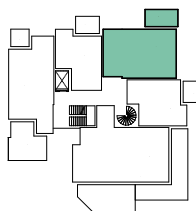
3 ROM
61 m² BRA

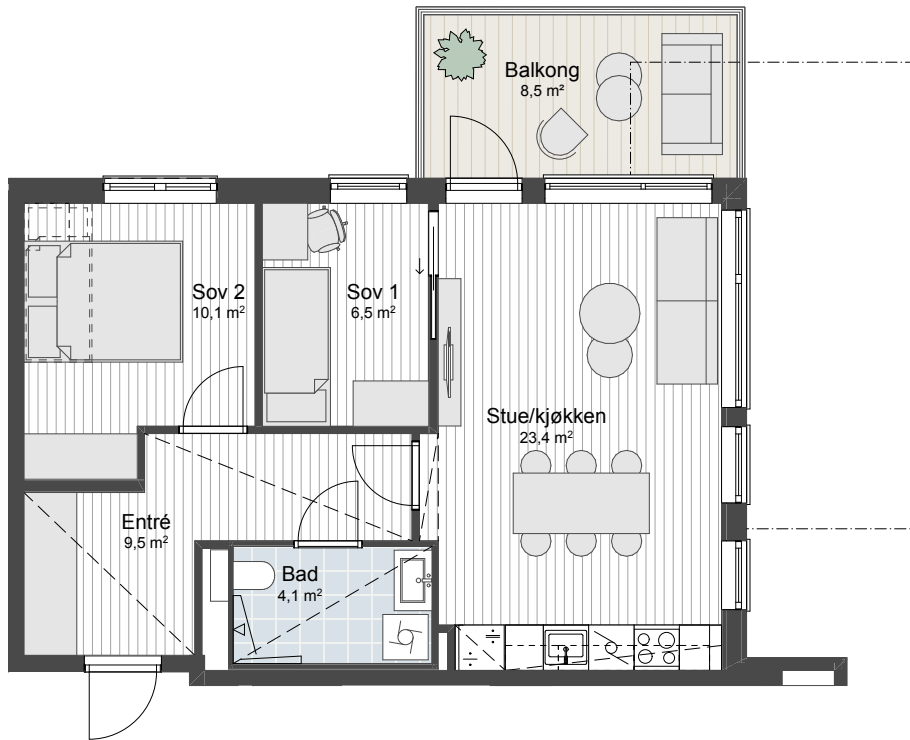


FASADE ØST

ETG:	1
BRA-i:	56 m ²
BRA-e:	5 m ²
TBA:	8,5 m ²

ETASJE 1





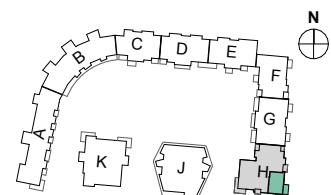
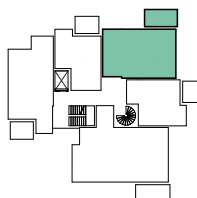
3 ROM
61,5 m² BRA

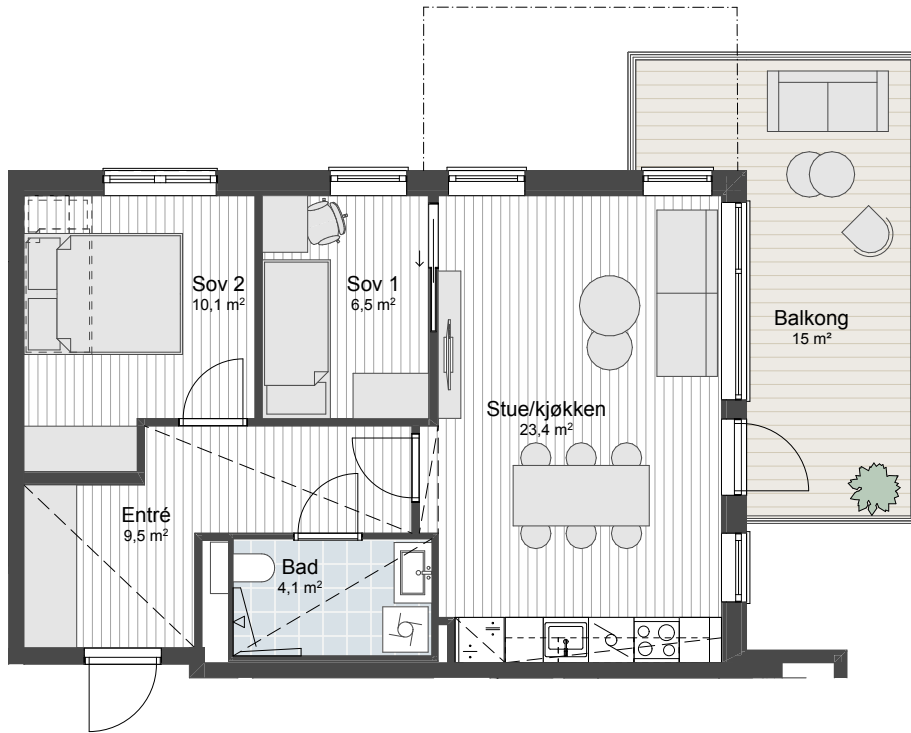


FASADE ØST

ETG: 3
BRA-i: 56,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 8,5 m²

ETASJE 3





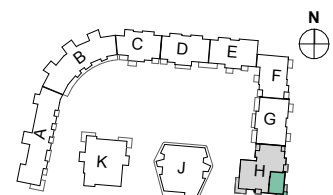
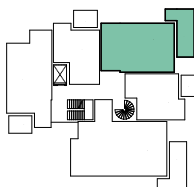
3 ROM
61,5 m² BRA



FASADE ØST

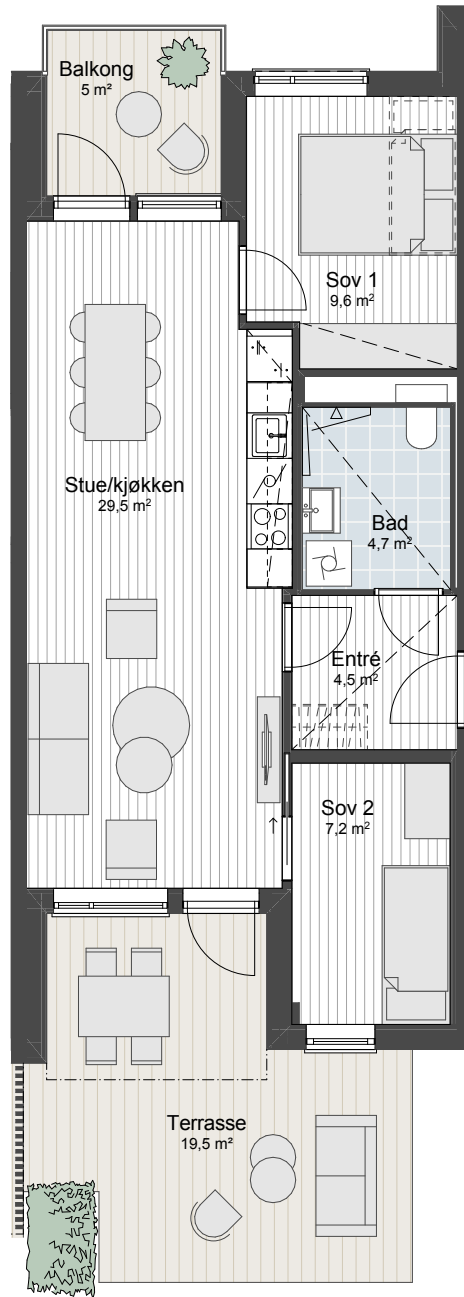
ETG: 2 & 4
BRA-i: 56,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 15 m²

ETASJE 2+4





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



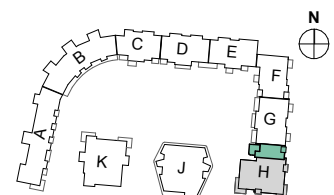
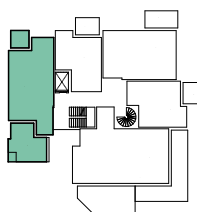
3 ROM
63,5 m² BRA

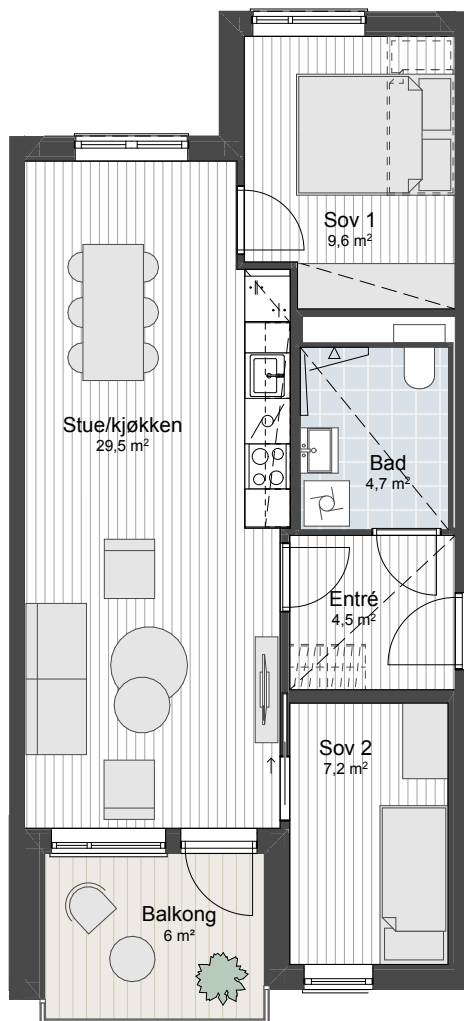


FASADE VEST

ETG:	1
BRA-i:	58,5 m ²
BRA-e:	5 m ²
TBA:	24,5 m ²

ETASJE 1





HUS H
3 ROMS

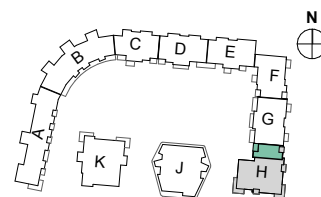
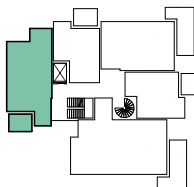
3 ROM
63,5 m² BRA



FASADE VEST

- ETG: 2-4
- BRA-i: 58,5 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 6 m²

ETASJE 2-4





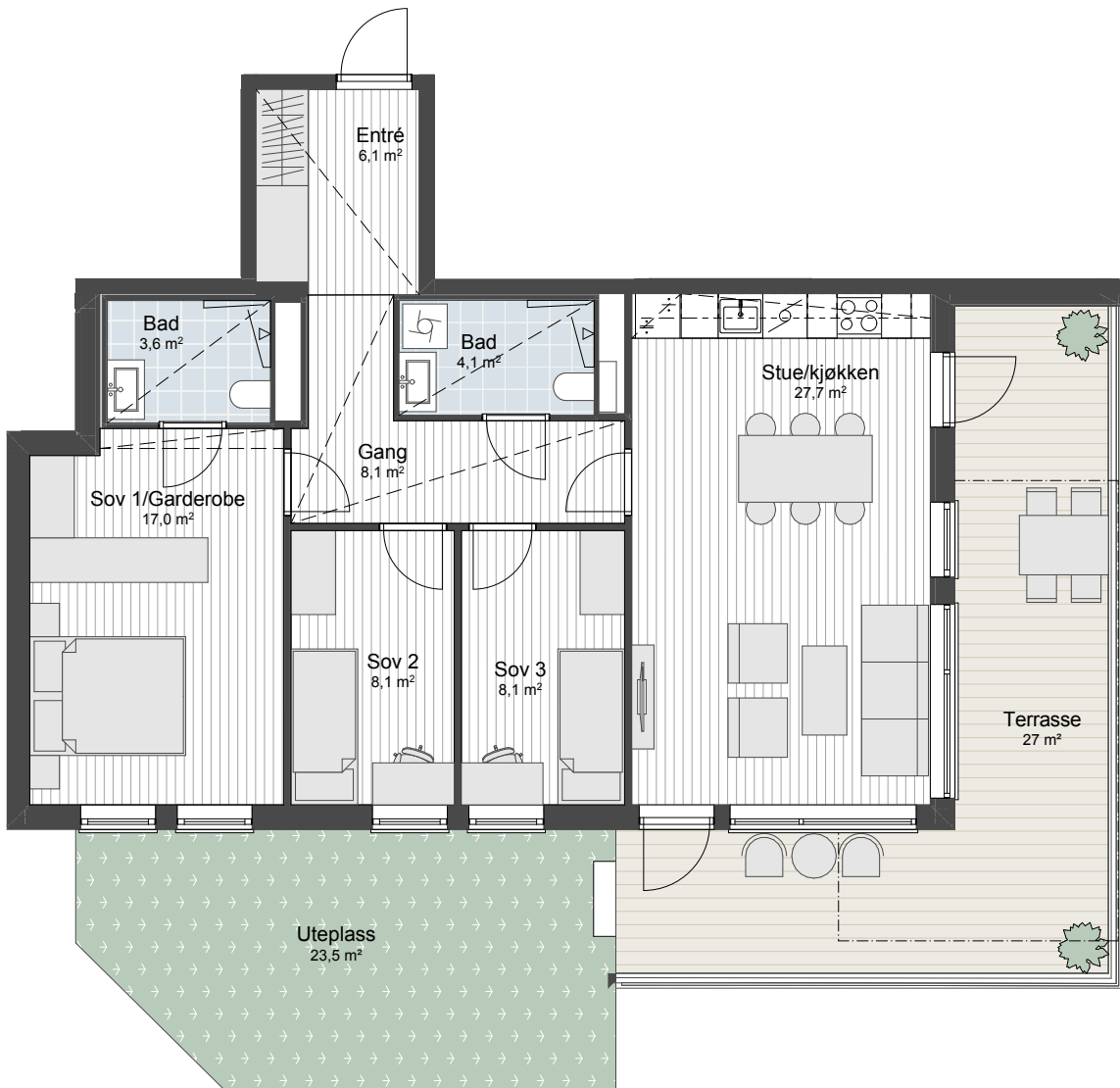


ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.

PLANTEGNINGER: 4-ROMS, HUS H

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen.
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen.
- = Overskap kjøkken.
- = Nedforet himling.
- = Balkong/overdekket og pergola over uteplass.



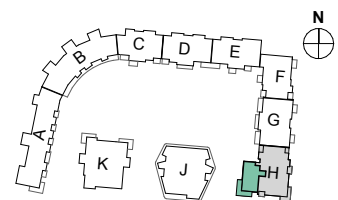
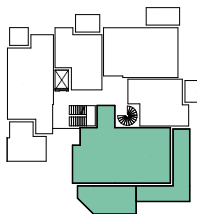
4 ROM
92,5 m² BRA



FASADE VEST

ETG: 1
BRA-i: 87,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 50,5 m²

ETASJE 1





HUS H
4 ROMS

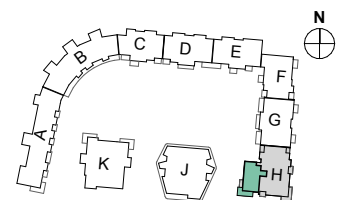
4 ROM
92,5 m² BRA



FASADE VEST

ETG: 2
BRA-i: 87,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 15,5 m²

ETASJE 2





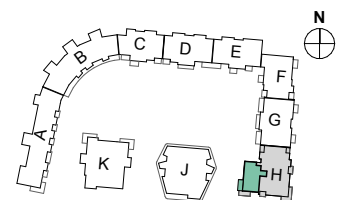
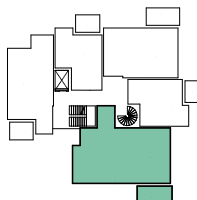
4 ROM
92,5 m² BRA



FASADE VEST

ETG: 3
BRA-i: 87,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 8,5 m²

ETASJE 3





HUS H
4 ROMS

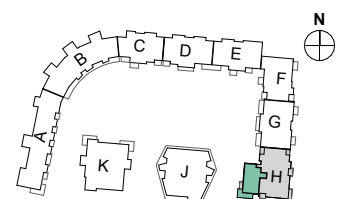
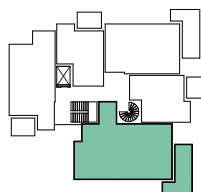
4 ROM
92,5 m² BRA



FASADE VEST

ETG: 4
BRA-i: 87,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 15 m²

ETASJE 4





ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
HOVEDINNGANG/ TRAPPEROM/ KORRIDORER	Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i inngangsparti og foran heis, samt korridor og trapp fra plan U til plan 1. Betongtrapper med vinylbelegg i farge tilsvarende flis.	Sparklet og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor.	Sparklet og malt og/eller systemhimling. Systemhimling leveres hvit eller med farge innenfor leverandørens standard-sortiment.
GARASJE	Asfalt/betong/belegningsstein	Betong/mur støvbundet hvit. Kontrasfarge på vegger ved inngangspartier og på søyler.	Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjonshimling med duk.
SPORTSBOD	Støvbundet betong.	Netting/støvbundet betong. Tette fronter, i dørhøyde.	Støvbundet betong.
TEKNISKE ROM/ BØTTEKOTT	Vinylbelegg/Epoxy eller annen behandling for vanntetthet.	Støvbundet (til dekk) gips eller betong.	Støvbundet gips eller betong.
HEIS	Samme flis som i hovedinngang	Børstet rustfritt stål på vegger og fronter	Børstet rustfritt stål.
ENTRE/HALL	Parkett, eik 1-stavs lypigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken».	Malt gips/betong. Malt i farge iht. konsept. Det leveres ikke taklist. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.
STUE	Parkett, eik 1-stavs lypigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken».	Sparklet og malt gips/betong. Malt i farge iht. konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

ELEKTRO	VVS	ANNET
<p>Ringetablå.</p> <p>Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter.</p> <p>Downlights i himling og lamper i tak eller på vegg.</p>		<p>Innfelte postkasser i eller ved inngangspartiet.</p>
<p>Belysning.</p>		<p>Automatisk portåpner med fjernkontroll og/eller for app/ mobil-løsning.</p> <p>P-plasser oppmerkes og nummereres.</p> <p>Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.</p>
		<p>Boder nummereres.</p> <p>Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.</p>
<p>Belysning.</p> <p>Stikk.</p>	<p>Utslagsvask med armatur.</p> <p>Sluk/Pumpesump.</p>	
<p>Lamper innfelt i tak.</p>		<p>Speil.</p> <p>Håndløper</p>
<p>To-veis porttelefon med kamera.</p> <p>Lampepunkt i tak m. bryter.</p> <p>Stikkontakter.</p>		<p>Entredør i farge bestemt av arkitekt, med kikkehull, FG godkjent låskasse og sluttstykke.</p> <p>Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet.</p> <p>Det leveres ikke garderobeskap som standard.</p>
<p>Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter.</p> <p>IT/TV punkt.</p> <p>Stikkontakter.</p> <p>Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkings-funksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App</p>		

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
SOVEROM 1 (HOVED)	<p>Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert.</p> <p>Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett.</p> <p>Gulvlist m/synlige spikerhull.</p>	<p>Sparklet og malt.</p> <p>Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken».</p> <p>Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.</p>	<p>Sparklet og malt gips/betong.</p> <p>Malt i farge iht. konsept.</p> <p>Det leveres ikke taklist.</p> <p>Synlig V-fuge i betonghimling.</p> <p>Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.</p>
SOVEROM 2 OG 3	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1
KJØKKEN	<p>Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert.</p> <p>Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett.</p> <p>Gulvlist m/synlige spikerhull.</p>	<p>Sparklet og malt.</p> <p>Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken».</p> <p>Dekksider og takavslutning i samme farge som kjøkkeninnredningen.</p> <p>Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.</p>	<p>Sparklet og malt gips/betong.</p> <p>Malt i farge iht. konsept.</p> <p>Det leveres ikke taklist.</p> <p>Synlig V-fuge i betonghimling.</p> <p>Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.</p>
BAD 1	<p>Vitra Flakestone flis, 30x30 cm og 5x5 cm i dusj.</p> <p>Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug.</p> <p>Nedsenket dusjsone.</p>	<p>Vitra Flakestone flis, 60x30 cm.</p> <p>Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug.</p> <p>Flisfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken».</p> <p>Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard</p>	<p>Hvite plater /hvitmalt gips.</p> <p>Ev. vannfordelingsskap på vegg.</p> <p>Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.</p>
BAD 2 (der dette leveres)	Som Bad 1	Som Bad 1	Som Bad 1

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter.		Det leveres ikke garderobereskap som standard.
Som soverom 1		Det leveres ikke garderobereskap som standard.
Lyslist/Spotter under overskap. Kontakt ved tak m/bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkings-funksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.	Avtrekk, slimline, over platetopp. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.	Kjøkkeninnredning iht valgt konsept - «Leira», «Losby» eller «Løken». Dekksider og takavslutning i samme farge som fronter . Håndtak: Håndtak i børstet stål. Benkeplate: Laminat benkeplate iht. interiørkonsept, 20 mm tykkelse Kum: bredde iht plantegning, i rustfritt stål eller tilsvarende, topplimt som standard. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys i speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt toalett. Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk.	Det leveres innredning iht. plantegning. Baderoms-innredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin. Eller innredning med servantskap og vaskesøyle. Speil med lys. Det leveres vannbåren varme i badegulv.
Som Bad 1 Dobbelt stikk på vegg ved servant.	Som Bad 1	Som Bad 1 (uten opplegg for vaskemaskin/tørketrommel) Det leveres vannbåren varme i badegulv.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
BOD	<p>Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert.</p> <p>Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett.</p> <p>Gulvlist m/synlige spikerhull.</p>	<p>Sparklet og malt.</p> <p>Samme farge som tilstøtende rom.</p>	<p>Gipshimling.</p> <p>Malt i farge iht. konsept.</p>
BALKONG	Tremmegulv	Plater, puss eller treverk.	Betong
TAKTERRASSE	Tremmegulv	Plater, puss eller treverk.	
UTEPLASS PÅ TERRENG	Tremmegulv	Plater, puss eller treverk.	
GARDEROBESKAP OG SKYVEDØRSFRONTER			
NEDFORING LEILIGHETER			
INNERDØRER			
VINDUER			

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Lampe m/bryter. Stikkontakt.		Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Rekkverk er planlagt med horisontale spiler og/eller glassrekkverk.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran	Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran	Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng.
		Det leveres ikke garderobeskap som standard.
		I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder/ vannlåkenalegg.
		Glatte hvite (S 0502-Y) dører. Gjæret hvitt (S 0502-Y) listverk med synlige stifter. Terskel i tilsvarende farge som parkett. Matt vrider i krom.
		Innvendig farge S 0502-Y med tilhørende foringer eller gipssmyg i samme farge som vegg.



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.



TEKNISK BESKRIVELSE

Dette prospektet gjelder hus F, G og H i Mathildetunet i Skårerbyen, del av byggetrinn 8 i Skårerbyen. Boligprosjektet Skårerbyen ligger i Lørenskog kommune. Mathildetunet planlegges med til sammen 195 leiligheter. Byggetrinn 7 bestående av hus A, B, K og J ble igangsatt i 2024.

! SKÅRERBYEN

I Skårerbyen er de første fem byggetrinnene ferdigstilt, og byggetrinn seks (Gårdskvartalet del 2) og syv (Mathildetunet del 1) er under bygging. Skårerbyen planlegges med til sammen 9 byggetrinn og ca. 1100 boliger.

Prosjektbeskrivelsen angir hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). For leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget, vises det til romskjema.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem er i stål og betong. Etasjeskiller, heis- og trappesjakter, samt enkelte vegger utføres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER

Fasader består i hovedsak av puss og platekledning.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges takteking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

! HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,55 meter.

Det må regnes med lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og sjakt.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper regne med å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Utvendig leveres disse med aluminiumskledning med farge angitt av arkitekt og innvendig er de hvite. Balkong- og skyvedører leveres med gjæret hvitt listverk med synlige

stifter. Vinduene leveres uten gerikt. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder eller knappesviker. I andre etasjer leveres det knappesviker innvendig.

DØRER

Det leveres glatte hvite innvendige dører med gjæret hvitt listverk med synlige stifter og vridere i krom. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

! SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringsskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktssvingninger. Hengelås leveres ikke.

BALKONGER

Det gjøres oppmerksom på at balkongrekkverk kan bli noe annerledes enn vist på tegninger og 3D-illustrasjoner. På noen leiligheter kan rekkverk leveres med horisontale spiler og/eller glassrekkverk. Dette vil avklares i detaljprosjekteringen.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Leilighetene leveres med elektrisk oppvarming ved wifistyrte panelovner. På badrom leveres det vannbåren varme i gulv.

VENTILASJON

Det leveres balanserte sentrale fellesventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller, eller på tak. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ventilasjonsstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING

Det leveres skjult anlegg og sikringsskap i leilighetene. Hver leilighet får egen måler og kjøper må selv tegne strømabonnement. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert med egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet. HEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

RENOVASJON

Renovasjon leveres om et kommunalt søppelsuganlegg. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene, samt kommunens tidspunkt for igangsetting av søppelsuganlegget. Sentralen er plassert på Skårersletta.

BØTTEKOTT

Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfrie vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER

Låsbar postkasse leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det leveres låser og nøkler i system eller elektronisk nøkkelsystem for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få sprinkleranlegg.

Det installeres røykvarslere, og brannslukkingsapparat i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

! KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Telenor er signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. kr. 450,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Utekjøkken, klatreplanter og plantekasser på balkong og terrasse er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes.
- Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstillende forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

SALGS- INFORMASJON

! SKÅRERBYEN

Mathildetunet (byggetrinn 7 og 8 i Skårerbyen) består av husene A, B, C, D, E, F, G, H, J og K. Hus C, D, E, F, G, H, J og K planlegges organisert som et sameie: Skårerbyen 4 sameie. Hus A og B vil utgjøre et eget sameie.

Det tas imidlertid forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i egne punkter.

Utbygger er Skårer Bolig AS, org. nr. 990 212 929 heretter benevnt «utbygger» eller «selger».

Skårer Bolig AS er 100% eid av Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776

PARKERING

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass. Det er ikke satt av plasser i garasjeanlegget til gjesteparkering.

Parkeringsanlegget for Skårerbyen 4 Sameie planlegges som ett sammenhengende anlegg, og tilkoblet parkeringsanlegget til Gårdskvartalet. For hus G, H, K og J vil garasjeinnkjøring midlertidig være innkjøring til Gårdskvartalets garasjeanlegg.

Permanent adkomst og nedkjøring til Mathildetunets garasjeanlegg planlegges under bygg F, se utomhusplan. Underveis i utbyggingen vil midlertidig adkomst kunne etableres og endres. Det vil være gjensidige tinglyste rettigheter for adkomst gjennom parkeringskjellerne for de ulike sameiene.

! EL-BIL

Parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg leveres med lader for el-bil.

Fellessystemet leveres med lastfordeling, slik at tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter og kapasiteten på det enkelte punkt vil kunne variere.

Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet.

TOMTEFORHOLD

Prosjektet gjennomføres på gnr102/bnr 461 og 462. Nytt/nye gnr/bnr vil foreligge etter fradeling.

Tomteareal for Skårerbyen 4 Sameie er ca. 10100 m². Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse.

Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med utstyr iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

FELLESLOKALER

I Mathildetunet er det planlagt etablering av to felleslokaler med nabolagsfunksjoner for nabolagene Løkkatunet, Gårdskvartalet og Mathildetunet, som skal driftes og administreres av Selvaag Pluss Service AS. Lokalene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges for bruk som:

Fellesareal i hus H planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor med garderobe og toalett. Fellesareal i hus F planlegges innredet for tilsvarende bruk. Det legges tilrette for smørebod/ sykkelverksted i parkeringskjeller.

Selskapet Selvaag Pluss Service AS drifter et nabolagskonsept med formål å tilrettelegge for godt naboskap og bruk av felleslokaler/-funksjoner.

Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme Skårerbyen 4 Sameie i avtalen som Selvaag Pluss Service AS har tegnet med Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 3 Sameie. Avtalen vil gi seksjonseierne tilgang til nabolagskonseptet, og til de felles nabolagsfunksjoner som etableres: fellesareal i Kongla/fellesareal i hus H/fellesareal i hus F.

Skårerbyen 4 Sameie vil da være forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og til avtalen med Selvaag Pluss Service AS. Seksjonseierne i Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 3 Sameie vil få tilsvarende rettigheter og plikter i forhold til fellesarealene i Hus H og Hus F.

For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Skårerbyen 3 Sameie, og/eller tinglyse rettigheter og plikter.

ADRESSE - BELIGGENHET

Adressevedtaket fra Lørenskog kommune angir hele tre ulike gateadresser. Søster Mathildes gate (Hus A, K og J), Garchinggata (Hus B, C, D og E) og Emaljeverksgata (F, G og H).

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert til boligformål. Det foreligger rammetillatelse. Se avsnitt under om Forbehold. Kontakt selger for nærmere informasjon.

EIERFORM OG ORGANISERING

Skårerbyen 4 Sameie planlegges organisert som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Hus A og B planlegges som et eget sameie. Eiendommen og leilighetene kan pålegges pliktig medlemskap i felles velforening/driftsforening.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person. Tilsvarende kan ikke to nærstående personer erverve mer enn to boligseksjoner med mindre formålet er at de nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke boligen som sin egen bolig. Tilsvarende gjelder juridiske personer (selskaper). Det vises til eierseksjonsloven §23, annet ledd, bokstav b og c.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

Mathildetunet planlegges med felles (sammenhengende) garasje under bakken, forbudt med en kulvert («Garasjeeiendommen»). Garasjeeiendommen planlegges etablert som en anleggseiendom (underjordisk volum) under

Skårerbyen 4 Sameie. Hver garasje plass vil utgjøre en ideell eierandel i Garasjeeiendommen, som planlegges organisert som et tingsrettslig realsameie. Det vil si at Garasjeeiendommen eies i felleskap mellom andelseierne og at eierandelene knyttes opp mot leiligheten/seksjonen som disponerer plassen. Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting.

Utbygger tar forbehold om annen organisering av Garasjeeiendommen og bodene dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig.

For de leilighetene som har terrasse/ute plass på bakkeplan, planlegges terrasser/ute plasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsplassene. Muligheten til å selge parkeringsplass ut av Sameiet er regulert i vedtektene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Utbygger tar forbehold om annen organisering av sameiet dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Skårerbyen 4 Sameie i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, etc.

Utbygger tar videre forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.



FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 54,- pr. kvm BRA-i pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen. Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 450,- pr. mnd.
- Felleskostnad Selvaag Pluss Service AS ca. kr. 200 pr. leil. pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarming på bad og varmt vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 12,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Felleskostnad garasje plass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr. garasje plass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres om regel direkte til den enkelte sameier.

FELLESAREAL/UTOMHUS/ INFRASTRUKTUR SKÅRERBYEN

Skårerbyen vil bestå av flere huseierforeninger og sameier, heretter benevnt «Boligselskaper». De enkelte Boligselskapene planlegges oppført på egne tomter fradelt Hovedeiendommen. Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner, herunder park, gangveier, arealer for lek og rekreasjon og annet til felles bruk for beboerne på Skårerbyen. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte Boligselskap, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig.

Fellesområdene tilhørende Skårerbyen 4 Sameie vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, interne gangveier, beplantning, belysning m.m.). Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering.

Det vil bli etablert en offentlig gang- og sykkelvei gjennom Skårerbyen. Denne vil bli bygget ut i flere etapper i sammenheng med utbyggingen av hele området og vil måtte påregnes endelig ferdigstilt etter at innflytting på Matildetunet har funnet sted.

SKÅRERBYEN VEL DRIFTSFORENING

Det vil kunne bli etablert en Driftsforening for Skårerbyen - kalt Skårerbyen Driftsforening, heretter «Driftsforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, biloppstillingsplasser, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Skårerbyen. Selger forbeholder seg retten

til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Skårerbyen. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne i Skårerbyen. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen. Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap. Selger tar forbehold om å differensiere fordelingen av drift- og vedlikeholdskostnadene basert på det enkelte Boligselskaps beregnede bruksnytte av fellesarealene og installasjoner. Kostnad er medtatt i estimert nivå på felleskostnader, se FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL.

Selger vil om nødvendig på vegne av Driftsforeningen engasjere forretningsfører til å sørge for driften av Driftsforeningen for de tre første driftsårene. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett til Driftsforeningen. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Forvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes.

VEDTEKTER

Forslag til vedtekter for Boligsameiet og Garasjesameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er tilgjengelig hos prosjektselger.



OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLESE

Siste frist til å ha boligene klare til overtagelse fastsettes til 31.01.2027.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtagelsestidspunkt.

Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtagelse av sameiets fellesarealer.

Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene.

Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor.

FORSIKRING

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

KJØPS- BETINGELSER

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prislister. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva.

Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse.

Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. § 12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti,
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon.

TILVALG/ENDRINGER

Alle som kjøper en bolig i Mathildetunet vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Leira, Losby og Løken. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene. Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgs-meny på et senere tidspunkt. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9.

SERVITUTTER / RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser,

parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forholdpålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for panthefninger, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasert balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Sikkerheten tilsvarende 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetalingen på 10% av vederlaget, jf. bustadoppføringslova § 47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstillende kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776.
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo

Ingar Skjørland Bolkesjø, mob. 996 39 981,
isb@selvaagbolig.no

Christoffer Pedersen, mob. 95 72 37 00,
cp@selvaagbolig.no

Jenny Jakobsen Sperstad, mob. 47 02 20 35,
jj@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 971 155 477
Silurveien 2, 0380 Oslo. Postboks 13, 0311 Oslo.
Tel: 91 50 22 24



OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prislister inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislister. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislister. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 500,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal 10% av kjøpesummen innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt, eventuelt annen kontraktsmal som gjelder forbrukerkjøp av bolig under oppføring (Bustadoppføringslova). Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

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

elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegninger ha forrang.

Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Skårerbyen skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

! SÆRLIGE FORBEHOLD

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Skårerbyen. Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det gjøres oppmerksom på at innlevert rammesøknad inkluderer dispensasjon/ reguleringsendring på gjeldende regulering.

Det tas forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre samt forhåndssalg på minimum 60% av salgsverdien for henholdsvis hus F, G og H innen 01.05.2025.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL Utleie

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Utbygger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via utbyggers kundeføringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN

Utbygger følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

SELVAAG BOLIG

Skårer Bolig AS, september 2024

DET STARTET MED ET LITE HUS

– Jeg kan bygge boliger til en tredel av den prisen, på en tredel av tiden! Denne friske påstanden fra sivilingeniør Olav Selvaag i 1948 la grunnlaget for det som i dag er Selvaag Bolig.

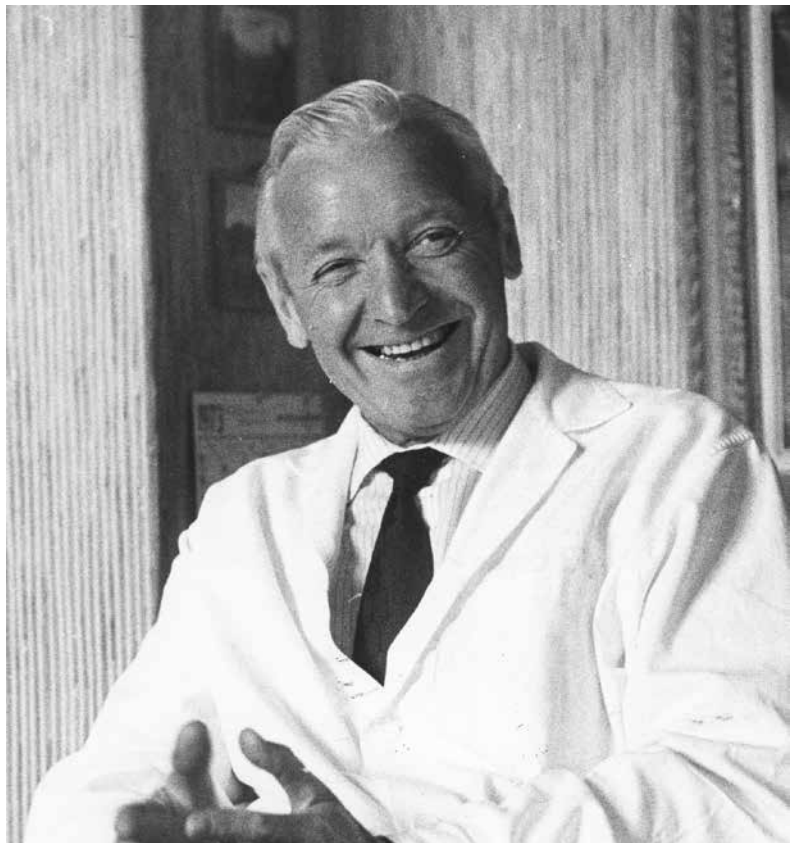
Bakgrunnen var at Norge manglet over 100 000 boliger etter krigen. Mange familier delte bolig, og noen bodde i hytter, brakker og telt. Landet hadde for lite byggematerialer, arbeidskraft og penger. Politikerne la planer om storstilt boligbygging, men lite skjedde.

Ingeniør Selvaag mente problemet kunne løses ved å bygge mer rasjonelt. Slankere og enklere konstruksjoner vil gjøre byggingen rimeligere, forklarte han i avisinnlegg og artikler, og i brev til alle på Stortinget. Avisen Morgenposten utfordret ham: Hvis han ville bygge, skulle avisen betale. Hvis han sa nei, ville de skrive at han ikke sto for det han sa.

Olav Selvaag takket ja, og Morgenposten fant en tomt på Ekeberg. 27. september 1948 startet to mann arbeidet. Enkelte søndager i byggeperioden kom 4-5 000 mennesker til byggeplassen, nysgjerrige på de nye metodene. Det ble hoppet på gulv og trykket i vegger, og enkelte hadde med egen hammer for å teste bygget.

20. desember sto den vertikaldelte tomannsboligen ferdig. «Ekeberghuset» var bygget tre ganger billigere og tre ganger raskere enn normalt, og 70 000 mennesker kom for å se det. Fagfolk var skeptiske, og mente huset ville ramle ned. Men noen år senere ble Selvaags kontroversielle metoder nye standarder for boligbygging, og huset står der fortsatt, 75 år etter.

«EKEBERGHUSET»



4 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.



ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!



NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inn klima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming - > lavere kostnader. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

SELVAAG BOLIG

VERSJON 1, SEPTEMBER 2024



SELVAAG BOLIG

KONTAKT:

Ingar Skjørland Bolkesjø, 996 39 981, isb@selvaagbolig.no
Christoffer Pedersen, 95 72 37 00, cp@selvaagbolig.no
Jenny Jakobsen Sperstad, 47 02 20 35, jjs@selvaagbolig.no

selvaagbolig.no/skarerbyen