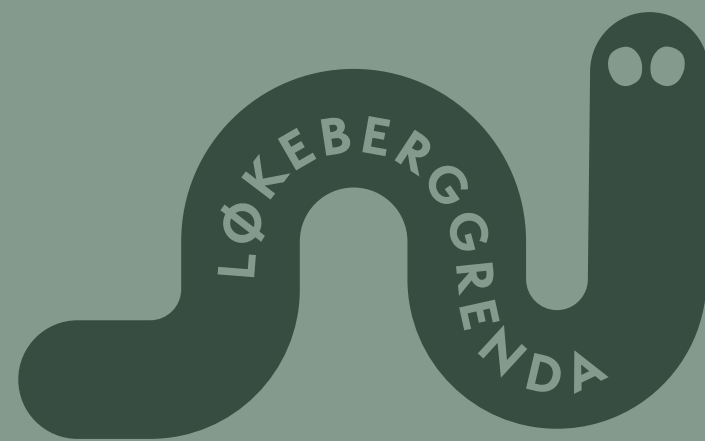
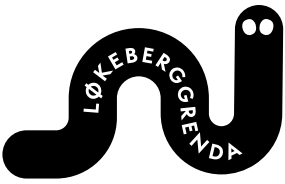




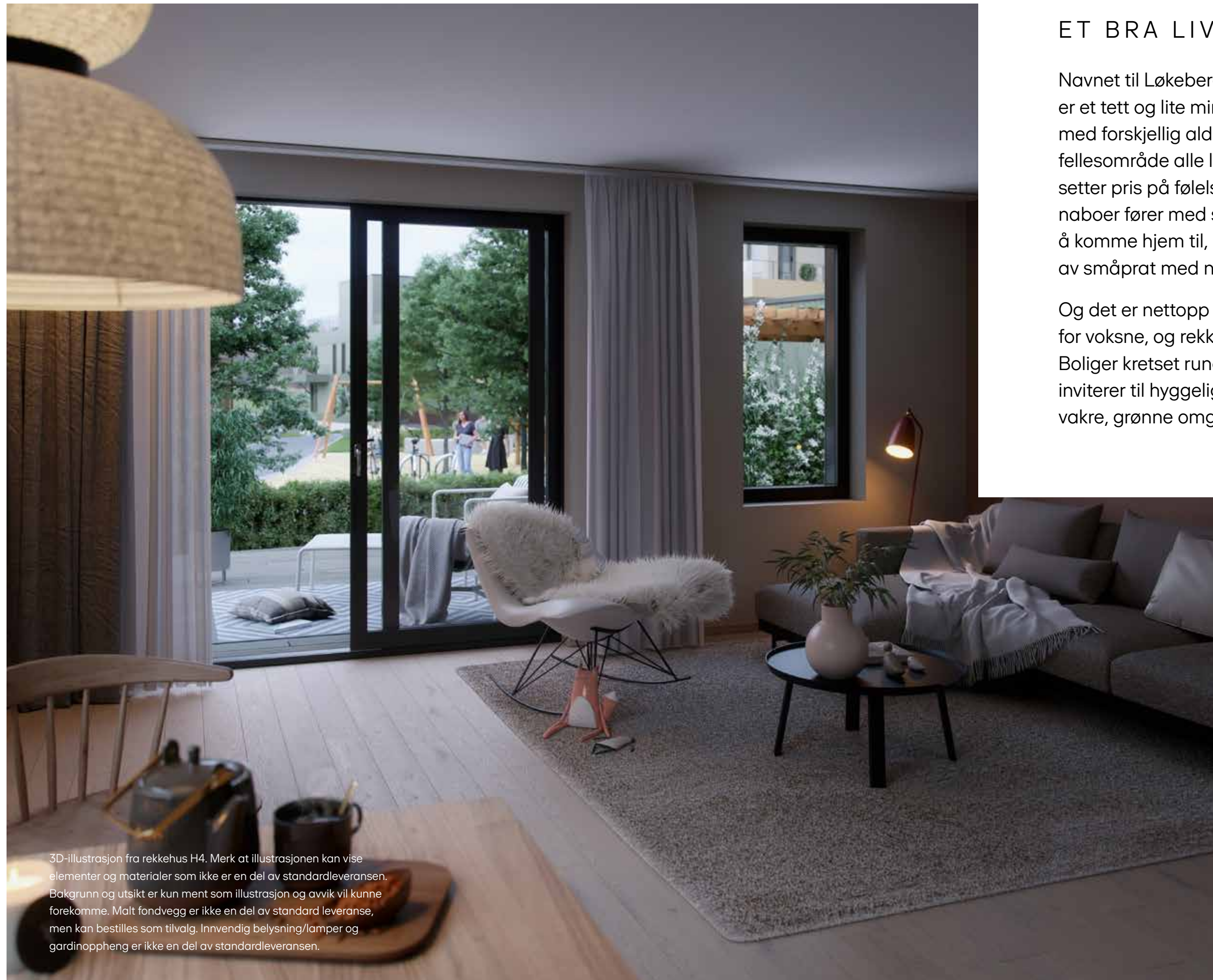


3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og kan avvike.



Rekkehus for små og litt større barnefamilier.

Versjon 1 – 27. februar 2023



3D-illustrasjon fra rekkehus H4. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme. Malt fondvegg er ikke en del av standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

## ET BRA LIV I BÆRUM

Navnet til Løkeberggrenda kom ikke ut av det blå. En grend er et tett og lite minisamfunn, et sted hvor mennesker med forskjellig alder, livssituasjon og yrker kan bo rundt et fellesområde alle liker på hver sin måte, og hvor samtlige setter pris på følelsen av fellesskap et godt hjem og gode naboer fører med seg. En grend er et sted det er trygt og fint å komme hjem til, hvor støyen fra omverdenen blir erstattet av småprat med naboen.

Og det er nettopp dette vi ønsker å oppnå her. Leiligheter for voksne, og rekkehus for små og litt større barnefamilier. Boliger kretset rundt et allsidig og innbydende tun som både inviterer til hyggelig sosialt samvær, lek og en pust i bakken i vakre, grønne omgivelser.

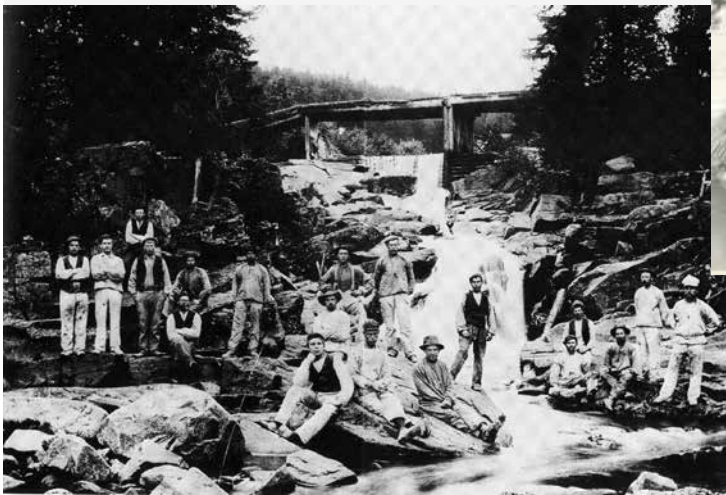
# Innhold



|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 09  | Skanskas historie         |
| 11  | Breeam Nor                |
| 15  | Om prosjektet             |
| 17  | Arkitekten                |
| 23  | Fellesområder             |
| 27  | Utomhusplan               |
| 29  | Landskapsarkitekten       |
| 35  | Området                   |
| 43  | Kart                      |
| 44  | Nabolagsprofil            |
| 48  | Rekkehusene               |
| 49  | Interiørarkitekten        |
| 51  | Tilvalg                   |
| 53  | Finn din bolig            |
| 55  | Rekkehustyper             |
| 71  | Leveransebeskrivelse      |
| 75  | Romskjema                 |
| 79  | Nøkkelopplysninger        |
| 85  | Vedtekter                 |
| 101 | Kjøpekontrakt             |
| 113 | KTI – spørreundersøkelse  |
| 114 | Fordeler med å kjøpe nytt |
| 115 | Megler kontakt            |

# SKANSKA

Over 100 år med bygging i Norge



Gamle kraftverket



Valkyrien stasjon



Vardø Portal



Statoil

Det hele startet i 1887 i Malmø, Sverige, da under navnet Aktiebolaget Skånska Cementgjuteriet

1887

## Selmer-Sande Entreprenør etableres

I 1983 kjøpte Ing. F. Selmer opp firmaet Furuholmen, som ble etablert i 1930. Disse to selskapene fusjonerte i 1985 og selskapet Selmer Furuholmen så dagens lys.

1983-1985

1906

## Ingeniør Fredrik Selmer

Historien til Skanska Norge startet med etableringen av entreprenørselskapet Ing. F. Selmer i 1906. Selskapet var en pioner blant annet innen utvikling av byggemåter med armert betong, og hadde virksomhet både i Norge og i utlandet – faktisk helt til Australia der de ledet vannkraftutbyggingen i Snowy Mountains.

1987

Bare to år senere, i 1987 fusjonerte Selmer Furuholmen til ti selvstendige entreprenørfirmaer under paraplyen til konsernselskapet, og fikk navnet Selmer-Sande Entreprenør AS.



Valkyrien Tunnel

1989

## Selmer Skanska AS

I 1989 kjøpte Skanska AB 1/3 av aksjene i Selmer-Sande Entreprenør. Året etter skiftet de navn til Selmer AS.

2000

I 2000 tok Skanska AB over Selmer ASA, og selskapet skiftet navn til Selmer Skanska AS.

2004

I 2004 skiftet selskapet navn, og Skanska Norge AS så dagens lys.

i dag

Det har skjedd mye. I dag er Skanska et av verdens største entreprenør- og eiendomsutviklingsfirma, og har til sammen ca 39 000 ansatte fordelt over Europa og USA. I Norge jobber det i dag 3800 mennesker. Vi er et stort, robust og trygt selskap. Det er over 100 år siden vi startet jobben vår med å bygge for et bedre samfunn, og det skal vi fortsette med – også i fremtiden.

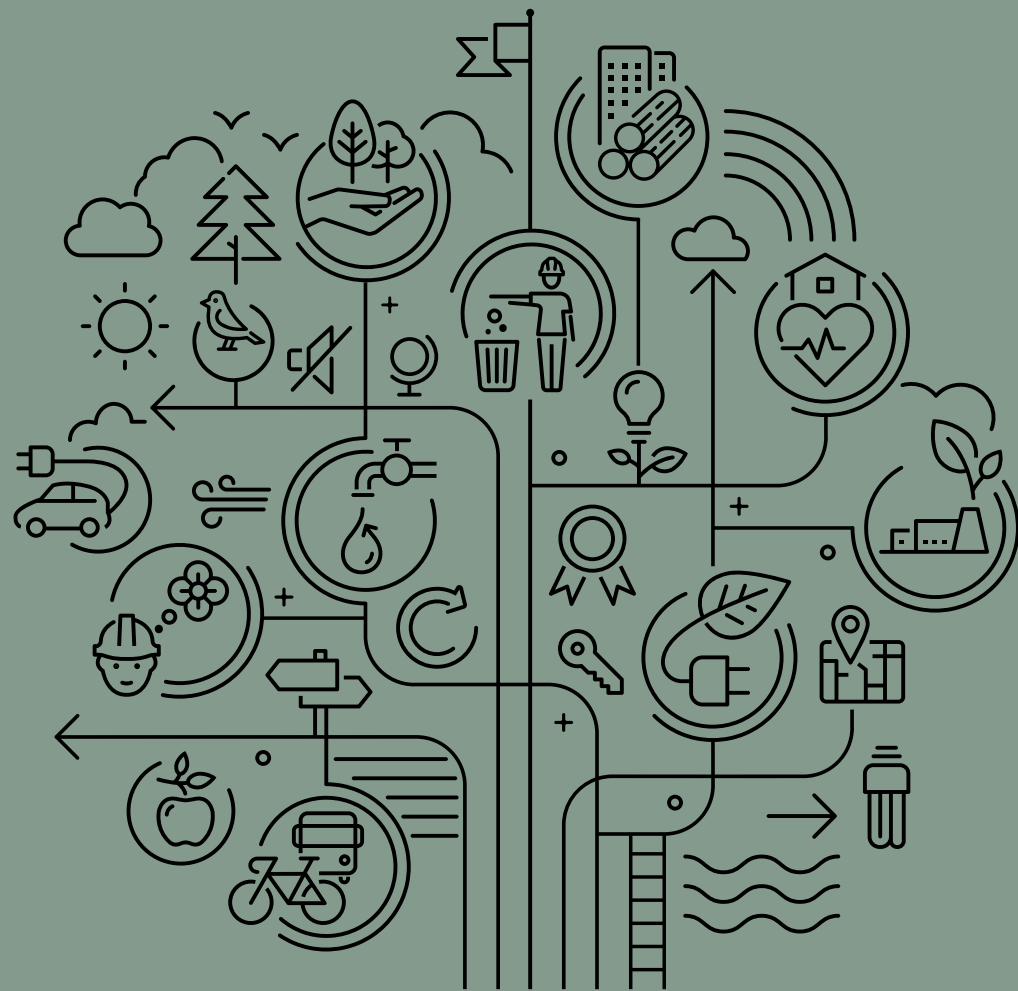


Deichmanske hovedbibliotek

# På naturens premisser

Vårt fokus som utbygger er å skape gode bomiljøer hvor mennesker trives.

Vi ønsker å spille på lag med miljøet og derfor har vi i Skanska Eiendomsutvikling tatt i bruk en sertifisering av alle våre boligprosjekter som har navnet BREEAM og er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger. Kjennetegnet på BREEAM er tydelige krav og mål som ivaretar både dine og våre ønsker om sunne, effektive og bærekraftige bomiljøer.



DET SOM ER VIKTIG FOR DEG,  
ER VIKTIG FOR OSS

Du er vår viktigste medspiller for bedre bomiljø. Der vi avslutter tar du over. Det er viktig for oss å ivareta miljøet så bra som overhodet mulig gjennom hele prosessen, slik at du er trygg på at dine og naturens behov er ivarettatt på riktig måte. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

GRØNT ER MER ENN EN FARGE

Vi har et ønske om at vårt dedikerte fokus på miljøvennlige løsninger skal sette preg

på det vi gjør. Fra vi starter planleggingen av hvert prosjekt står miljøledelse i fokus. Det settes mål for materialer, økologi, transport, energi og forurensning slik at det har de rette verdiene, vi berører eksisterende natur og miljø så lite som mulig og velger miljøvennlig der det er mulig - hver eneste gang.

UTE – INNE – HJEMME

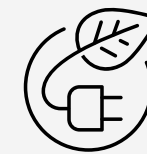
Til syvende og sist er det du som skal bo her. Og din trygghet skal alltid være at vi har gjort de riktige valgene; løsninger

som gjør hverdagen din bedre, enklere og grønnere. Transportløsninger som er enkle og tilgjengelige, utemåder du har lyst å bruke fordi de er laget riktig. Innemiljø som ivaretar deg og dine uansett livsfase – til enda lavere kostnad. Løsninger som virker, og varer. På den måten er vi sammen om miljøet.

Når du kjøper ditt neste hjem fra oss, velger du bærekraftige løsninger som fremtiden vil applaudere.



Løkeberggrenda blir selvfølgelig BREEAM-sertifisert. Det at vi sammen kan ta ansvar for å heve kvaliteten ved å bygge sunne, velfungerende og energieffektive boliger er vi umåtelig stolte av. Nedenfor kan du lese litt om hvilke tiltak vi gjør for å få både deg og omgivelsene til å smile.



## ENERGI

 Vi i Skanska er opptatt at du som boligeier kan følge med på strøm og energiforbruket ditt. Da blir det enklere for deg å følge med på kostnadene og kanskje motiveres du til å redusere forbruket når det blir enkelt og tilgjengelig å følge med? Vi håper det. I alle utleområder velges gode armaturer som hør og bør er slukket på dagtid. I fellesområder inne, styres lyset av bevegelses sensorer, så vi ikke bruker unødvendig med strøm. Alt er selvfølgelig LED og høyfrekvent, så det er ikke fare for flimring. Vi leverer solceller og enhetene vil få varmtvann fra en luft til vann varmpumpe.



AVFALL

Vi stiller alltid strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen – byggeavfall håndteres og returneres som seg hør og bør. I tillegg overvåkes forbruk av vann, drivstoff og energi gjennom hele byggeperioden.



## LEDELSE

Hvordan Skanska leder byggeprosjektet påvirker omgivelsene våre, så det å vise hensyn når vi bygger prioriteres høyt. Våre byggemetoder er miljøvennlige og vi liker å holde det ryddig rundt oss, både for å skape bedre trivsel for de på byggeplassen og for de som bor i nærheten. Før du flytter inn sørger vi selvfølgelig for at bygget fungerer optimalt.



## MATERIALER

Vi bor i et land med mye vær og vind, derfor er det så viktig med riktige konstruksjoner og materialbruk for å unngå fukt og fuktskader. Vi tilrettelegger også for materialkvaliteter i fellesområder og i bygget med mye trafikk, for å minimere behovet for skader og utskiftninger, slik at hjemmet ditt ser fint, år etter år. Vi skal også gjenbruke materialer for å spare CO2 og miljøet.



## TRANSPORT



Over 270 sykkelparkeringer gjør det enkelt å bruke sykkelen til store og små turer. Med eget avsatt sykkelrom med vaskemulighet er også sykkelstellet tilrettelagt for. Alt dette skal gjøre det uanstrengt for deg å spare miljøet. I tillegg utstyrer vi samtlige parkeringsplasser tilrettelagt for elbilfører. Tilgjengelig og trygt, enten du velger 2 eller 4 hjul. Og du, T-banen er bare en kort spasertur unna.



FORURENSNING



Omgivelsene og miljøet vi lever i er viktig. Det er også viktig for Skanska at du kan bo i et trygt, grønt og levende nabolag. Et av målene for prosjektet har vært å søke gode økologiske grep som gir økt økologisk verdi til området. Grep som gir gode og sunne bomiljøer og samtidig tjener miljøet og det biologiske mangfoldet som vi er så avhengige av.



## VANN

Vann er viktig for alle, derfor ønsker Skanska å bidra til et redusert vannforbruk. Regnvann kan vi få både for mye og for lite av og det er dermed viktig å håndtere vannet vi får på mest mulig forsvarlig måte. Ved kraftig nedbør samles regnvann opp i regnbed hvor vannet kan få stå. Her vokser planter som tåler både tørke og fukt. Så i tillegg til å være en viktig oppsamlere og forsinker

AREALBRUK OG  
ØKOLOGI

Det som en gang var et stort og tungt kontorbygg med parkering og asfaltarealer blir nå forvandlet til et godt bomiljø med grønne soner. Faktisk så gjør vi området mer grønt enn det har vært på lang tid. Landskapsarkitekten har jobbet med å forbedre økologien i området, og har valgt ut en hel rekke med planter og vekster som skal gi frodig uttrykk. I tillegg er det lagt vekt på robusthet, planter som trenger mindre vann velges for å holde vannbruket nede og korteistede planter som er vant til norsk klima er prioritert.



HELSE OG INNEKLIMA



Det skal føles godt å trekke pusten – både inne og ute. Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer sikrer deg et bedre inneklima og et sunnere hjem. Utemiljøet i Løkeberggrenda blir preget av grønne omgivelser og er tilrettelagt for ulike uteaktiviteter. I tillegg blir det gangstier som knytter Løkeberggrenda til den nærliggende turstien som gjør det lett å leve et aktivt liv.

Løkeberggrenda har som mål å bli sertifisert BREEAM – NOR ved ferdigstilling i 2025.

**BREEAM® NOR**



# Om prosjektet

## Arkitekten

## Fellesområder

## Utomhusplan

## Landskapsarkitekten



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og kan avvike.

## LATTER, LEVENDE, LEKKERT – OG PRIVAT

Rekkehusene i Løkeberggrenda er skapt for å se bra ut – og for å tåle bruken til en aktiv familie. Og dette merker du med en gang du går over dørstokken. Med gode stilvalg og store vindusflater blir dette lyse hjem. Tre etasjer, fire soverom, to bad og to stuer, enten loftstue eller kjellerstue og separat WC. Standarden og materialene er plukket ut for å holde seg bra over tid. Noen av rekkehusene får også egen takterrasse, og alle er kretset rundt et sosialt og variert felles tun med benker og lekeapparater. I et rekkehus i Løkeberggrenda får dere et hjem dere vil sette pris på – og hvor dere kan nyte det beste Bærum kan by på rett fra utgangsdøren.





Kaja Mørk Korstvedt  
LPO arkitekter

LPO ARKITEKTER

# Variert, grønt og frodig

I Løkeberggrenda har vi ønsket å få til et variert boligområde i frodige, grønne omgivelser. Bebyggelsen rommer ulike boligtyper for å legge til rette for en sammensatt beboergruppe i alle aldre. Ved å gjenskape det opprinnelige terrenget vil det grønne preget i området styrkes og gi solrike uteområder med sikt til omkringliggende åser.

Langs Kirkeveien er det 3 leilighetsbygg der fasadene trappes inn for å gi flersidig belyste leiligheter og for å gi rom til felleskapet på bakkeplan. 28 rekkehus er plassert rundt et felles indre tun som inviterer til lek og møter mellom naboer. Felles trappehus på tunet fører ned til parkeringskjeller under terreng. Tunet knytter seg til eksisterende turvei mellom Bekkestua og Sandvika.

Leilighetsbyggene får stående, farget trekledning og balkonger med brystning og glass-rekkverk. Høye vindusfelt gir gode lysforhold i leilighetene og utsikt mot de grønne omgivelsene. Byggene har variert form og farge-

bruk, men knyttes sammen til en helhet ved bruk av lik panelkledning og vindusformater.

Rekkehusene er fordelt på 7 rekke. Alle rekkehusene har forskyvninger i fasaden, der maksimalt to rekkehus ligger i samme fasadeliv i samme rekke. Rekkehusene er utformet med stående letekledning for å gi et variert lysspill til fasadene. Rekkehusene er gitt ulike farger for å bryte opp volumene og forsterke hver boenhets egne identitet. Fargeskiftet er gjort der det er forskyvninger mellom rekkehusene. I rekkene der det ligger to rekkehus i samme liv er inngangsdørene gitt ulik farge for å gi boligene et personlig preg. Alle vinduer har samme farge for å knytte boenhetene sammen til et samlet anlegg. Hvert rekkehus har en egen utebod. Dette bidrar til å skjerme utearealene for hver boenhet.

Til sammen vil utbyggingen av tomten danne et helhetlig, men samtidig variert boområde med store, grønne uteområder.



### En ekstra stue uten tak

Velger du et rekkehus med takterrasse får du et hjem utenom det vanlige. Her blir det fine lysforhold, din helt egne private sone og en forlengelse av hjemmet ditt du ikke innser betydningen av før du har levd med den en stund.

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og kan avvike.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og kan avvike.

## Miljø, et helt naturlig fokus.

I Løkeberggrenda strekker fokuset på det grønne seg langt forbi fellesområdene. I Skanska er vi opptatt av å bygge så miljøriktig og energisparerede som mulig, derfor gjennomfører vil tiltak som strekker seg forbi kravene fra det offentlige. Vi har for eksempel solcelleanlegg på takene i leilighetsbyggene, som vil stå for store deler av strømforbruket til fellesarealene. Luft til vann varmepumper brukes til oppvarming av varmtvannet, vi har isolert byggene bedre enn forskriftene krever, gjenbrukt hulldekker og støpt med lavkarbon-betong. CO2 avtrykket blir mindre – samvittigheten litt bedre. Det er fint å vite at man bor et sted hvor ting blir gjort riktig.



Uteområdene  
blir en sosial  
oase. Stort nok  
for behovene,  
lite nok til at det  
blir intimt  
og personlig.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og kan avvike.

## STORE OPPLEVELSER FOR DE SMÅ

I Løkeberggrenda blir det lett å være leken. Det blir et rikt og levende sosialt miljø å vokse opp i, med 28 separate rekkehus blir det nok av lekekamerater på alle kanter. En slik oppvekst skaper minner vi har for livet. I hjertet av fellesområdet blir det en flott og allsidig lekeplass med apparater tilpasset alt fra småtassene til de litt større barna. Disse blir utformet i tre, og skaper en lekeplass som både blir flott å boltre seg på og fin å se på.

Rundt lekeområdene kommer det busker, trær og gressplener, et fint, lite stykke natur som vil endre karakter og utseende i takt med årstidene. Å gi barn mulighet til å få kontakt med jord er en trend som sprer seg raskt over hele kloden, og i grenda får barna dine muligheten til å ta del i den. De får være med på ripsplukking om sommeren, høsting av epler om høsten og får se hvordan god mat kan vokse og gro i dyrkekassene hele sommerhalvåret. I tillegg til å være en konstant kilde til moro for barna vil lekeplassen også være god å ha for de voksne, en «vaktskifteordning» vil gjøre at oppsynet med barna kan deles på.

Områdene rundt lekeplassen blir dedikert de voksne. Benker, bord, plantekasser for urter og grønnsaker og flere fine pergolaer. Dette blir et fint sted å være, perfekt for både klappe prater over en kaffekopp og lange fellesmåltider når værgudene er i godlag. Det blir sykkelparkering, og et fint lite hus med nedgang til felles garasjeanlegg. Dere vil også kunne gå fra inngangsdøren og rett ut i det fri, ytterkanten av fellesområdet blir knyttet sammen med friområdet som ligger like nedenfor. Her går det stier til både Bekkestua og Engervannet. Bærum har mange fine naturopplevelser å by på. Familien kan starte på mange av dem hjemmefra.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og kan avvike.



## Parkering for leiligheter og rekkehus i garasjekjeller. Både for to- og firehjulinger.

Det blir et felles parkeringsanlegg under alle leilighetsbyggene. Alle parkeringsplassene blir klargjort for elbil-lader. I kjelleren blir det også parkeringsplass for sykler, og eget vaskekar for sykkelvask. Vi regner med at dette blir flittig brukt, Haslum er som skapt for to hjul i svingene. I kjelleren får alle også sin egen sportsbod. Nedgangen til parkeringskjelleren blir fra et lite hus på tunet.

STENER SØRENSEN

## LANDSKAPSARKITEKTEN

Rekkehusene og leilighetene i Løkeberggrenda blir omkranset av en frodig park med store variasjoner i kvaliteter og funksjoner. I senter av boligområdet ligger tunet, avskjermet fra omgivelsene av bygningene. Dette blir et område for aktivitet, en trygg leksplass for barn og lun møteplass for voksne. Det blir flere flotte pergolaer, under disse finner du sitteplasser, blomster og dyrkningskasser. Veiene rundt tunområdet passer perfekt til en liten rusletur, et trygt sted å lære seg å sykle eller hvor barna kan leke med vannet som strømmer i vannrennene og ut i regnbed når himmelen åpner seg. Overvann blir brukt som en estetisk ressurs, som både er med på å definere utseende på veiene i grenda og samtidig sørger for å gi liv til regnbed. Veiene er også knyttet sammen med turveien som går forbi i øst, her finnes det både

flere leksplasser og større akebakker. I områdene som vender vekk fra tunet blir det ikke lagt opp til lek og felles aktiviteter, disse vil oppleves som mer private.

Grenda får variert vegetasjon, med trær, klatreplanter, busker og stauder. Disse vil skape rom, skjerme uteplasser, forskjellige vegger og murer. Disse vil forandre seg i takt med årstidene, og gi helt nye duft- og fargeopplevelser. Det er rom nok til at trærne kan få vokse seg høye, og skape grønne tak over enkelte deler av parken. På taket til parkeringskjelleren blir det bygget kasser for planter, dette gir jordvolum og grønt som både skjermer og forskjemmer. Det er valgt solide materialer for fast dekke og benker, disse vil skape en fin kontrast til en lettere og levende vegetasjon.



Christian Andersson,  
Landskapsarkitekt



Knut Bruflot,  
Landskapsarkitekt

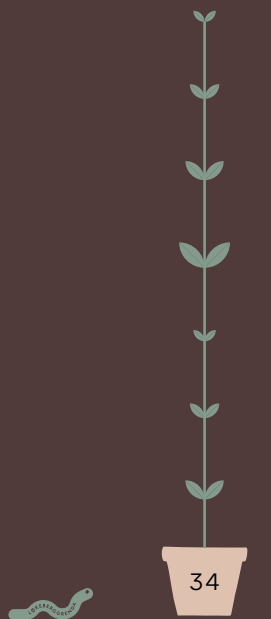


3D-illustrasjon fra takterrasse B5. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og kan avvike. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

# Området

## Kart

## Nabolagsprofil





# For barn blir det vanskeligere å bo bedre.

Bærum er et fabelaktig sted å vokse opp, og på Haslum bor du midt i smørøyet. Bærum har lang og god tradisjon på å satse på barn, dette vil både du og familien din få nyte godt av. Det ligger flere barnehager og skoler rett i nærheten. Rett på nedsiden av det nye hjemmet ditt går det en fin og flat tursti som både leder deg til Engervannet ved Sandvika – kjent for sitt rike fugleliv – og til Gjønneshjorden ved Bekkestua. Et fabelaktig sted for korte utflukter og de første sykkelturene.

Dere får også flere fine lekeplasser i nærheten. Gjønneshjorden ligger en liten sykkeltur unna, lekeplassen her gir gode muligheter for maks utfoldelse. For de litt større er området rundt Nadderudhallen fabelaktig, fotball, tennis, sparkesykler og skateboard – muligheten til å svi av energi. Bassenget i Nadderudhallen er svært bra, og det er kort vei til naturen. Høvikodden er en kort kjøre- og en litt lenger sykkeltur unna, og fra Øverland er det bare en kort gåtur opp til Sæteren gård. Lekeapparatene som venter i skogen der vil glede barn i alle aldre.



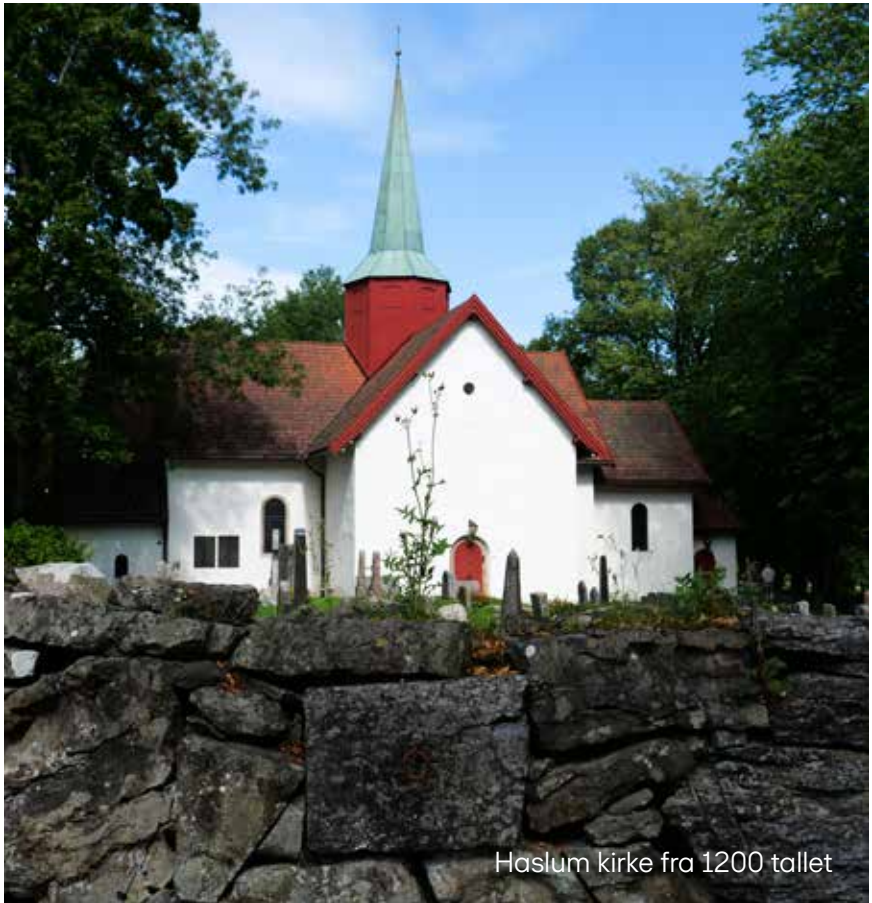
Henie Onstad Kunstsenter



Strand kajakk klubb



Fine badeplasser på  
Høykudden og Kadettangen



Haslum kirke fra 1200 tallet



Oslo International School



Ca. 9 min gange til  
Haslum T-bane



Gjønnesjordet



Høvikveien Kjøtt & Kolonial



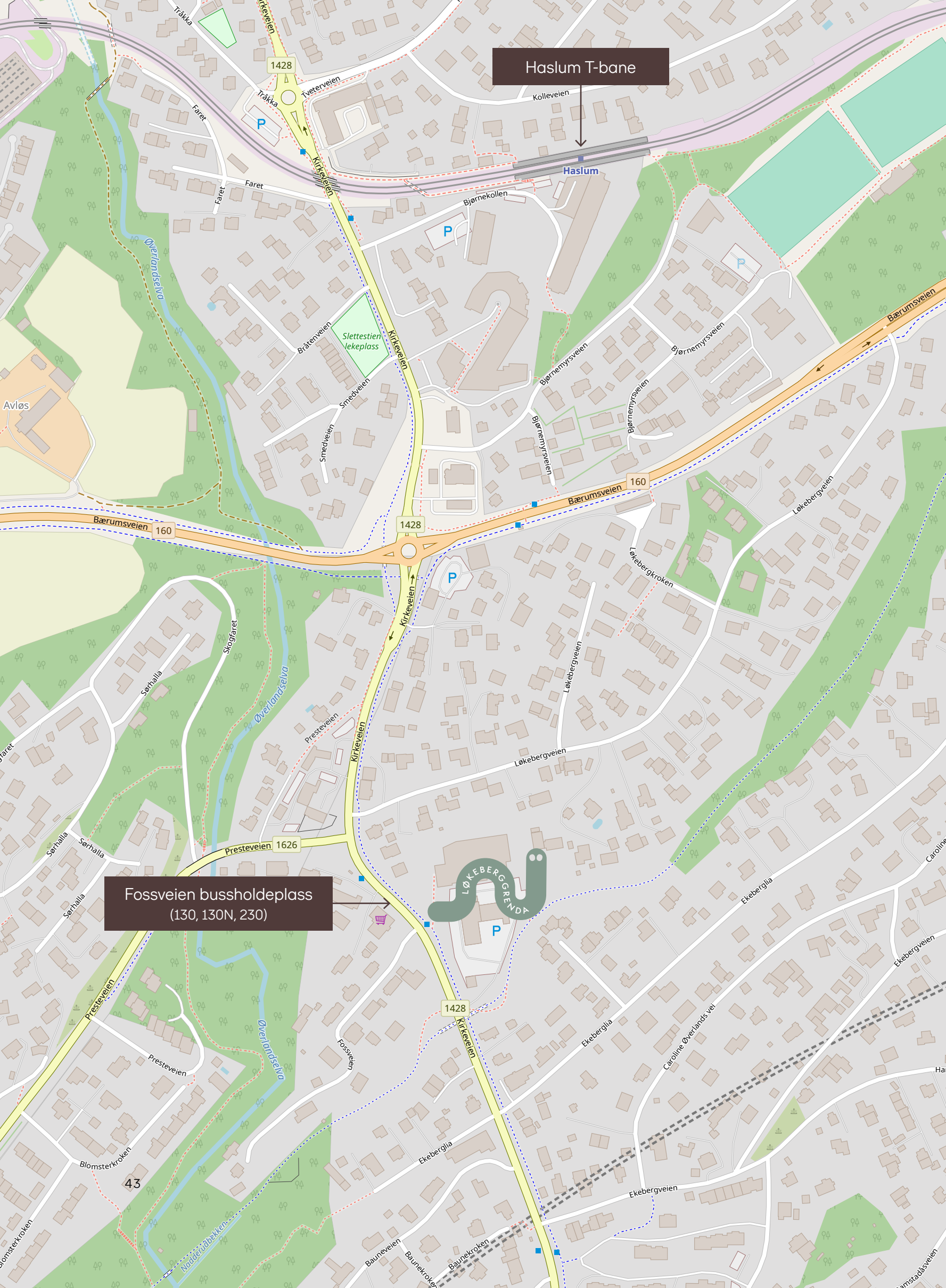


## MIDT I DET BESTE AV BÆRUM

Sett i et litt høyt fugleperspektiv ligger Løkeberggrenda omtrent så midt i Bærum som det er mulig å komme. Omgitt av tradisjonell, velstelt og trivelig Bærumsbebyggelse med butikker, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon på alle kanter. Du sykler til Sandvika på ca. et kvarter, her ligger små og hyggelige butikker og caféer side om side med Norges største kjøpesenter. Når været smiler er Kadettangen og Kalvøya også et yndet utfluktssted for Bæringer, hjemmefra blir sykkelturen hit så godt som flat. Bekkestua når du på under ti minutter med en to-hjuling, dette har blitt et vitalt og levende knutepunkt med en rekke butikker, spisesteder, barer og puber.

Høvikodden ligger en kort tur hjemmefra, her er det supre muligheter for sjø- og badeliv. Følger du kyststien får du fort en gåtur på flere timer langs sjøen. Den er fin året rundt. Rett på utsiden av døren går det også en hyggelig tursti som kan lede deg til både Engervannet ved Sandvika – kjent for sitt rike fugleliv – og til Gjønnesjordet ved Bekkestua. Er du glad i storslått utsikt starter turen til Kolsåstoppen en kjapp kjøretur hjemmefra, det samme gjør turen til Kolsåsbakken om vinteren hvis du er glad i alpint.

Ønsker du urørt skog og mark er dette også lett å komme til. Utfartsparkeringen ved Steinsskogen er et perfekt utgangspunkt for en rekke ulike turer. Herfra når du Skriverberget, hvor mennesker har risset inn navnet sitt i over 200 år. Brunkollen kan by på både gode middager og fabelaktig utsikt, Nygård markastue er også et flott mål for skogsturer. Seteren gård har lekeområder for både små og store, og ønsker du en gå- eller sykkelstur med historisk sus kan du følge Ankerveien. Denne ble anlagt av Peder Anker på slutten av 1700-tallet og ligger nesten i sin opprinnelige form fra Bærums verk til Fossum. Er du glad i mer velfriserte naturopplevelser er Haga golf også lett tilgjengelig. Og dagene du ser for deg at turen blir kortreist kan du starte den på utsiden av døren – på nedsiden av grenda går det stier både til Bekkestua og Engervannet.



Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100

Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

Offentlig transport

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5                         | 9 min<br>0.8 km  |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1                    | 20 min<br>1.6 km |
| Bekkestua<br>Linje 13                              | 4 min<br>2.6 km  |
| Sandvika bussterminal/stasjon<br>Buss, flytog, tog | 4 min<br>3 km    |
| Lysaker brygge<br>Linje B11                        | 9 min<br>6.6 km  |

Skoler

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>460 elever, 21 klasser                      | 14 min<br>1.1 km |
| Løkeberg skole (1-7 kl.)<br>535 elever, 21 klasser                   | 15 min<br>1.2 km |
| Stiftelsen Bærum Montessoriskole (1-10 kl.)<br>112 elever, 9 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>500 elever, 18 klasser                   | 12 min<br>0.9 km |
| Gjettum skole (8-10 kl.)<br>350 elever, 25 klasser                   | 3 min<br>2.2 km  |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever                            | 13 min<br>1.1 km |
| Oslo International School<br>90 elever                               | 5 min<br>2.7 km  |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

Gateparkering  
Lett 88/100

Vedlikehold hager  
Godt velholdt 82/100

«Topp sted å bo!!»  
Sitat fra en lokalkjent

Sport

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Ekeberg balløkke<br>Ballspill   | 10 min<br>0.8 km |
| Haslum idrettsanlegg<br>Fotball | 11 min<br>0.9 km |
| Gnist trening og helse          | 20 min           |
| Friskis & Svettis               | 20 min           |

Dagligvare

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Prix Løkeberg<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |
| Kiwi Dragveien                                              | 8 min           |

Varer/Tjenester

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Bekkestua Senter       | 24 min |
| Boots apotek Bekkestua | 23 min |

Barnehager

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Nøtteliten familiebarnehage (1-5 år)                        | 8 min            |
| Kamilleblom familiebarnehage (1-5 år)<br>9 barn, 1 avdeling | 9 min<br>0.7 km  |
| Haslum barnehage (1-5 år)<br>6 avdelinger                   | 10 min<br>0.8 km |

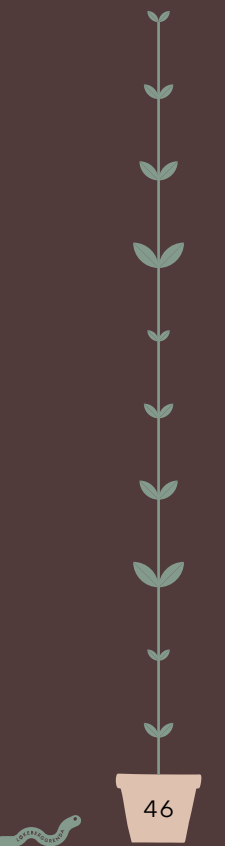


# Rekkehusene

## Interiørarkitekten

### Tilvalg

## Rekkehustyper





3D-illustrasjon fra rekkehus H4. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

# Et allsidig, fleksibelt og morsomt hjem

Rekkehusene i Løkeberggrenda blir boliger som i en sjeldent stor grad kan tilpasses ønskene og behovene til de som bor der – og endres når nye behov og ønsker dukker opp. Dette blir hjem hvor små barn kan bli voksne, og voksne kan bli eldre. Og alle kan ha det fint hele veien.

Mye av grunnen til dette er romløsningene. Du får to stuer, to bad – og fire soverom. Tre av soverommene ligger i samme etasje, det fjerde er adskilt i egen etasje og tilknyttet eget bad og egen stue. Det blir som å få et ekstra ess i værelseskabalene, en fleksibilitet bare denne løsningen klarer. Når barna er små, er det en fordel å ha soverom i nærheten av dem. Når de blir større, er det hyggelig med litt avstand. Løsningen gjør det også mulig å opprette flere sosiale soner, enten permanent eller ved behov. Med aktive tenåringer i huset er muligheten til en egen «voksenavdeling» en løsning mange savner og få har mulighet til. Det får dere her; egen stue, lekkert, moderne bad flislagt med storformatfliser og soverom i egen «stillesone». Denne delen kan selvsagt også brukes av store barn som fremdeles

bor hjemme. I noen av rekkehusene er denne delen av boligen også tilknyttet terrasse eller takterrasse, som vil øke allsidigheten ytterligere. For mange er peis ensbetydende med hygge, i Løkeberggrenda er dette så klart mulig gjennom tilvalgsløsningene.

Resten av boligen er også tegnet med fleksibilitet i tankene. Gjestetoiletet ligger rett på innsiden av inngangsdøren, en småtass i tidsnød kan løpe rett inn og rett ut igjen.

Hovedinngangen i de fleste rekkehusene ligger vendt mot grenda i midten, overgangen mellom inne og ute er kort. Kjøkkenet og den ene stuen ligger også på samme plan, dette gir en kjærkommen oversikt både inne og ute når barna er små. I garasjekjelleren er det vaskeplass for sykkel din, eller for hunden som etter turen trenger en grovvaske før du tar den inn i stua. Denne kan kanskje også komme til nytte på en griseskitten parkdress?

Uttrykket «Et eldorado for barn» er flittig brukt. I Løkeberggrenda føler vi at det kan brukes med rette.

## INTERIØRARKITEKTEN

I hjemmet samler vi nye krefter, det er et sted for samhold, lek, arbeid og hvile hvor nye ideer og drømmer skapes. Farger påvirker oss positivt og skaper nye stemninger i hjemmet, de gir oss energi og kreativt påfyll.

Fargepaletten vi her har valgt har innslag av kulørte trendfarger som skaper et stilfullt interiør med karakter og egenart. Med innslag av duse grønne toner kombinert med myk terracotta løftes interiørets helhet og gir behagelig atmosfære med spennende kontraster og et nydelig samspill med myke overganger som beriker stemningen i hjemmet.

Fargene har en «støvete» og myk undertone som gjør interiøret lunt og som fint lar seg kombinere med myke greige og nøytrale toner eller en mer fargerik og leken palett. Et tidsriktig interiør med et pust av vår.

Gitte Rimstad  
RCO Interiørdesign



Gitte Rimstad, Interiørarkitekt



# Sett ditt eget preg

Ønsker du et hjem hvor du selv i stor grad bestemmer utseende og finish? Da er dette mulig gjennom tilvalgsprosessen vår. Dette blir en meny tilgjengelig gjennom vår egen boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte ulike typer parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt. annet), elektropunkter, m.m. Du får også muligheten til å bestille peis og pipe som tilvalg.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle tilvalg fra hhv. tilvalgsliste og fra kjøkkenleverandør må være BREEAM godkjente produkter. Listen over tilvalgsløsningene er lang, derfor har vi en egen ansatt som hjelper deg med å finne de riktige valgene. Her får du også tett og god oppfølging, fra du kjøper leiligheten til overleveringen er gjennomført.



# Plantegninger

Finn din bolig og se plantegning på vår nettside →

Se rekkehustyper på neste sider ↓

Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme.

Vennligst se salgsoppgaven, herunder byggebeskrivelse, opplysninger om eiendommen og forbehold. Salgsoppgaven er avtalegrunnlaget for bud og aksept.





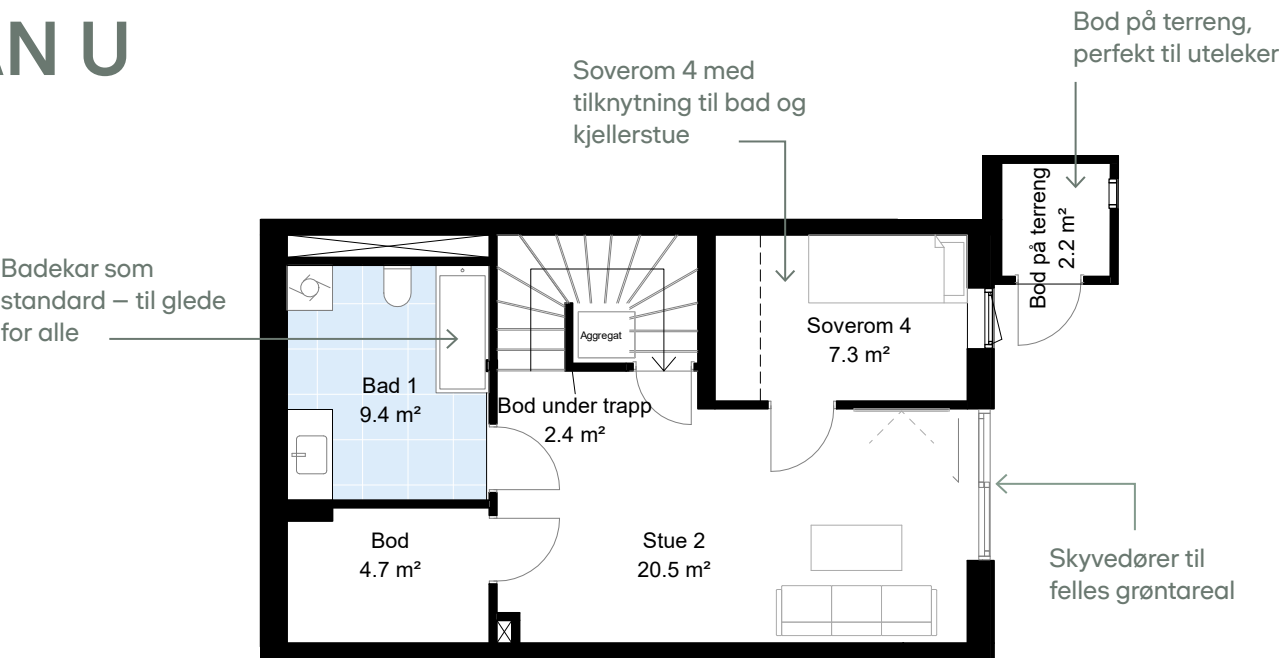
3D-illustrasjon fra rekkehus H4.  
Merk at illustrasjonen kan vise  
elementer og materialer som ikke  
er en del av standardleveransen.  
Bakgrunn og utsikt er kun ment  
som illustrasjon og avvik vil kunne  
forekomme.

REKKEHUSTYPE: A B D

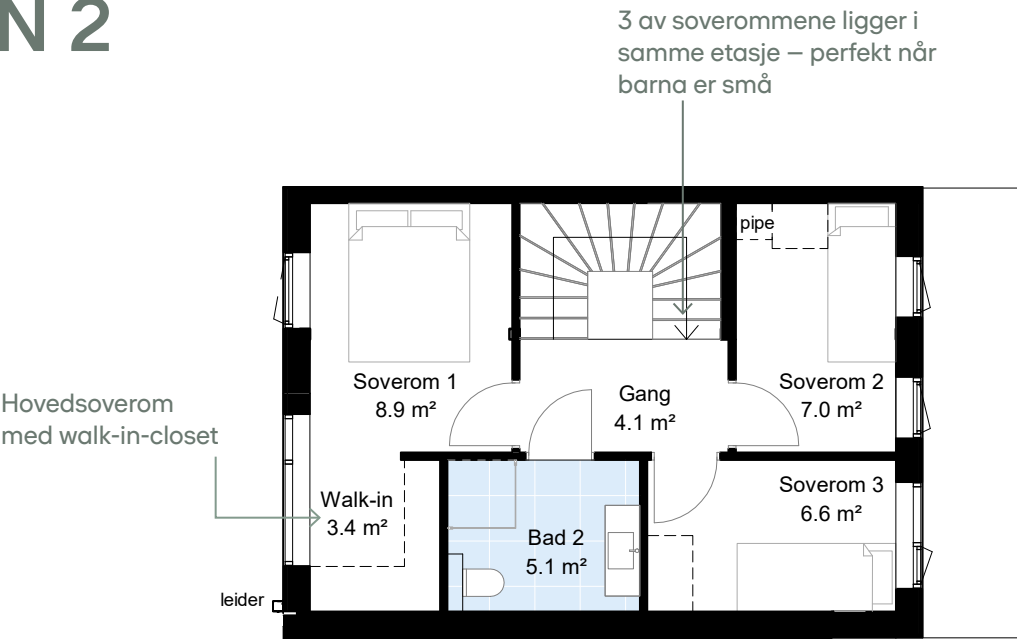
BRA: 139-144 kvm | P-ROM: 131,5-136,5 kvm

ULIKE PLANLØSNINGER, HER HAR VI NOE FOR ENHVER SMAK

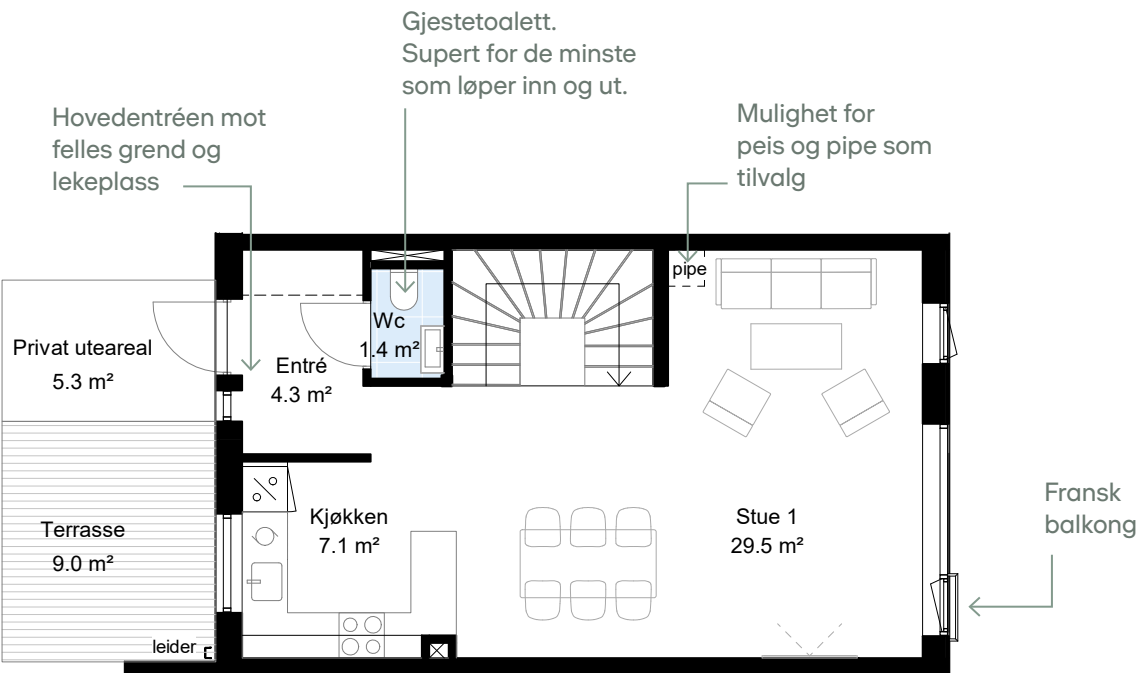
PLAN U



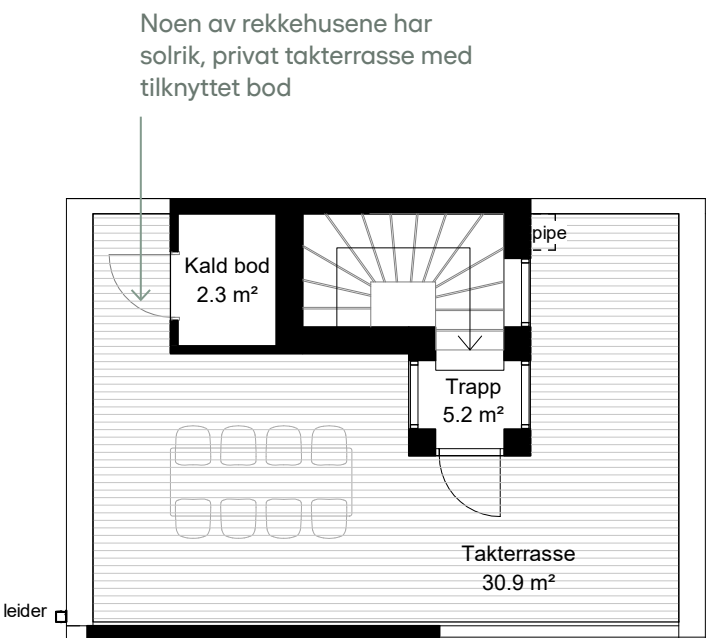
PLAN 2



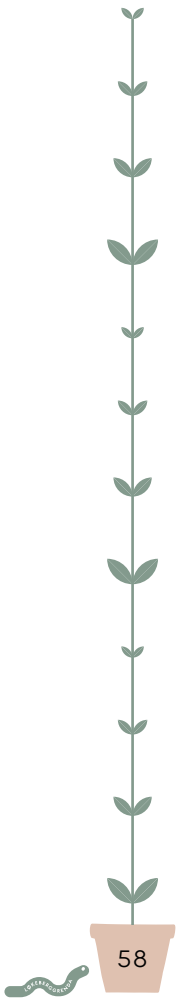
PLAN 1



PLAN 3



57 Enhetene vil variere i størrelse, plassering samt størrelse på privat uteareal, og kun enderekkehus har vindu på langsiden.





3D-illustrasjon fra rekkehus H4.  
Merk at illustrasjonen kan vise  
elementer og materialer som ikke  
er en del av standardleveransen.  
Hvitevarer medfølger ikke i  
standard leveranse.

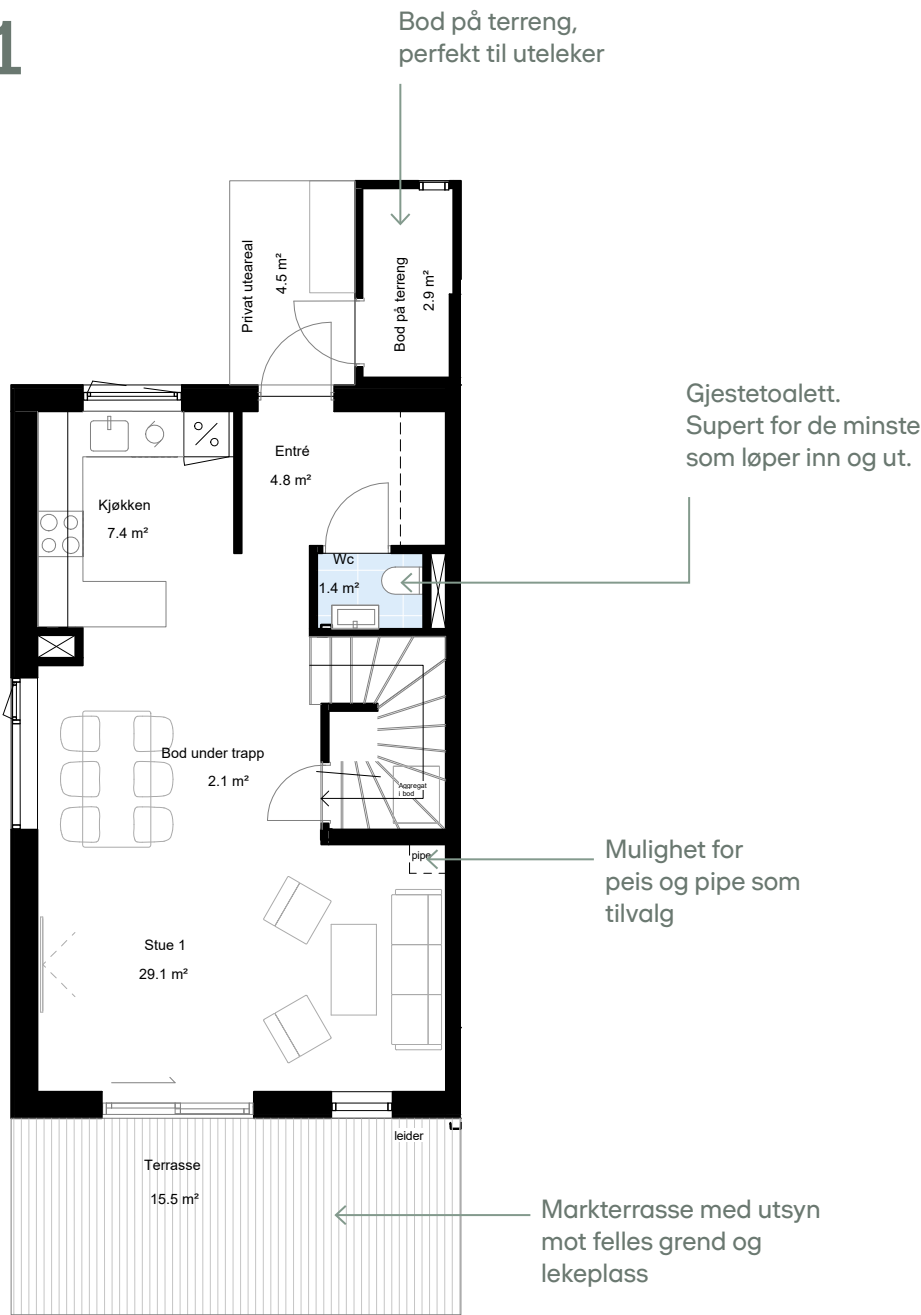




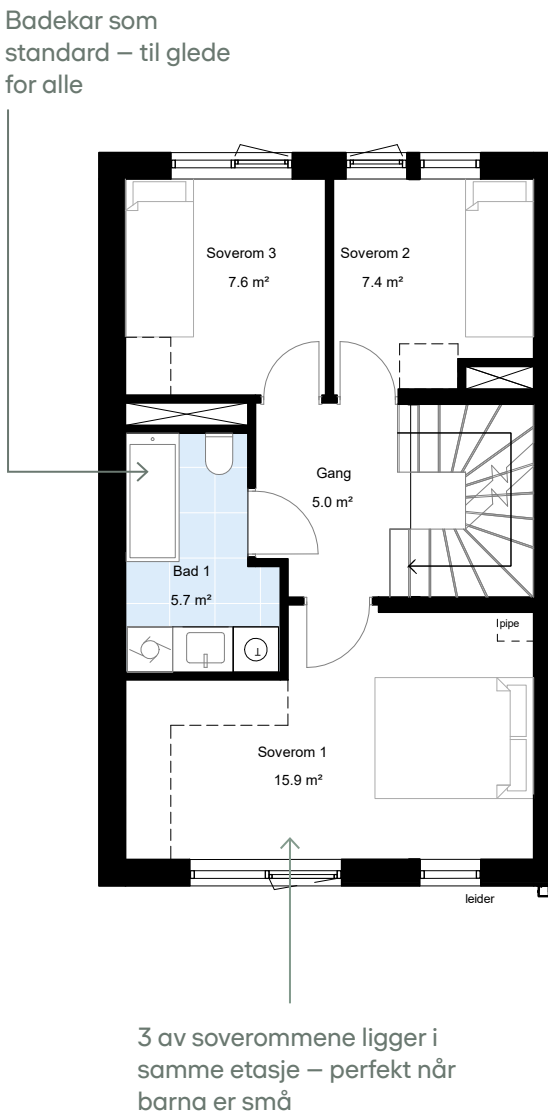
3D-illustrasjon fra rekkehus H4.  
Merk at illustrasjonen kan vise  
elementer og materialer som ikke  
er en del av standardleveransen.  
Bakgrunn og utsikt er kun ment  
som illustrasjon og avvik vil kunne  
forekomme. Innvendig belysning/  
lamper og gardinoppheng er ikke  
en del av standardleveransen

BRA: 136 kvm | P-ROM: 130,7 kvm

PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3





3D-illustrasjon fra rekkehus H4.  
Merk at illustrasjonen kan vise  
elementer og materialer som ikke  
er en del av standardleveransen.  
Bakgrunn og utsikt er kun ment  
som illustrasjon og avvik vil  
kunne forekomme. Malt fondvegg  
er ikke en del av standard  
leveranse, men kan bestilles  
som tilvalg. Innvendig belysning/  
lamper og gardinoppheng er ikke  
en del av standardleveransen.

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Nøkkelopplysninger

Vedtekter

Kjøpekontrakt

KTI

Å kjøpe nytt

Megler kontakt



# LEVERANSEBESKRIVELSE

## GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM sertifisere alle sine boligprosjekter.

Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebtes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

Enhetene vil få oppvarmingskarakter oransje og energikarakter A. Avvik kan forekomme for enkelte boliger. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest

## BOLIGEN

### BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert med peler til fjell. Grunnforholdene består hovedsakelig av leirmasser. Det er enkelte soner med kvikkleire, dette er hensyntatt i valg av fundamenteringsmetode.

Rekkehusene utføres som trekonstruksjoner, på bunnplate i betong. For rekkehus med sokkeletasje utføres denne delvis i betong eller murverk.

Som et ledd i Skanskas målsettinger innen bærekraft planlegges gjenbrukt hulldekkeelementer fra eksisterende bebyggelse i et begrenset omfang. Disse er grundig testet og verifisert før ombruk, og vil bli benyttet i garasjekjeller.

### YTTERVEGGER OG FASADER

Fasadene består av isolert klimavegg med utvendig

luftet trekledning, jfr. fasadetegninger, og innvendig gipsplatekledning. Vegger mot terreng i underetasje vil være i betong med innvendig påføring og gipsplater

### VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres som trevinduer i fargen dempet sort NCS S-8500N. Balkongdør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Solskjerming av vinduer leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, med elektrisk betjening (fjernkontroll).

### INNERVEGGER

Vegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger leveres med isolasjon.

### DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørbblad, og leveres etter arkitektens fargevalg på innside og utside. Innvendige foringer og gerikter levers i veggens farge. Dørvidere i børstet utførelse. Innvendige dører modell Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit, med tetningslister, hvite karmen, utforinger og gerikter. Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Dørvidere i børstet stål. Dørterskel i tilnærmet samme farge som parketten. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

### TRAPPER

Innvendige trapper leveres med malte trinn, vanger, spiler og håndløper i klassisk hvit NCS S-0500N

### GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med 1-stavs lys eikeparkett med fas på to sider. Parketten har kvist og livlig variasjon i trestruktur og farge. Hvitpigmenterte eikelister med synlige spikerhull.

### HIMLINGER

Himlinger leveres med malte gipsplater. Standard takhøyde er ca. 250 cm med unntak av badrom og boder som har standard takhøyde på ca. 220 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. Det leveres ikke taklister

### KJØKKEN OG BAD

Kjøkken leveres fra Sigdal slik det framgår av kontraktstegninger. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør. Det leveres hvitevarepakke fra Electrolux.

Badene leveres plassbygde med innredning fra Sigdal.

Se romskjema for nærmere beskrivelse. Det vil bli muligheter for individuelle tilpasninger og endringer, med enkelte begrensninger, mot et pristillegg.

### GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobeskap i entre og på soverom.

### BRANN

Det monteres røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg i garasjeanlegg i henhold til gjeldende krav. For å oppfylle krav til rømning vil de fleste enheter ha en utfellbar leder montert på fasade.

### PRIVATE UTEPLASSER

Terrasser leveres med tremmegulv med ferdig behandlede terrassebord. Det leveres 1 stk. LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt ved inngangsparti og på takterrasser. Det leveres en frostfri utekran ved inngangspartiet. Ytterdører leveres med baldakin. Utføres som glassplate opphengt i wire-system med utstikk på ca. 90 cm.

### OPPVARMING

Boligene leveres med termostatstyrt elektrisk gulvvarme i badrom, WC, entre, hovedstue og kjøkken. Det leveres system for sanntidsenerigmåling av varmtvann og strømforbruk. Det forberedes for ildsted. Innvendig del av pipe og peisovn blir tilvalg. Byggene leveres svært godt isolert og vil dermed ha et minimalt behov for oppvarming.

### VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hver boenhet, plassert i bod eller bod under trapp. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Luftinntak og avkast i fasade eller over tak.

### VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg på bad eller bod. Hver boenhet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann kommer fra felles varmtvannstak i felles

kjeller tilknyttet en luft til vann varmepumpe. Det vil være egne målere for varmt tappevann i hver boenhet.

### ELEKTRO

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med hvite brytere og kontakter. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver boenhet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter fortrinnsvis plassert i bod eller entre. Det leveres downlights med dimmer på bad, WC og i entré. Antall lyspunkter og plassering vil variere for de ulike boenhetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt boenhet. Under deler av overskapene på kjøkken leveres LED belysning. En utvendig lampe og en stikkontakt per boenhet ved inngangsparti og på takterrasser. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK 400.

I tilknytning til sikringsskap levers det fiberkontakt til router. Det leveres ikke kablede TV- eller nettverkspunkter, men trådløs WIFI i boenheten. Utbygger inngår avtale med leverandør på vegne av sameiet.

### GARASJEKJELLER

Inngangspartiet i plan 1 leveres med storformatfliser på gulv og sparklede og malte vegger. Spilerekverket i trappeoppgang leveres i lakkert stål. Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg. Det leveres en sportsbod i felles kjeller til hver enhet.

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift og kodetablå. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM-basert åpningssystem eller fortrinnsvis appstyring via porttelefonanlegget. Betong i kjeller males etter arkitektens fargevalg. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 225 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen. Garasjeplasser leveres og utføres iht. parkeringsnormen i Bærum kommune. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Alle garasjeplasser leveres forberedt for elbillader, lader kan kjøpes som tilvalg. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt. Individuell måling av strømforbruk. I garasje blir det eget rom til sykkelparkering Det leveres eget vaskekar som kan både benyttes til vask av sykkel og til hund.



FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Utomhusplanen er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg ved hvert inngangsparti til leilighetsbyggene, i tillegg til en ved garasjeport og en ved felles trapp fra kjeller. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende. Belysning innfelt i himlingen i overbygde partier rundt hovedinngangene. Postkasser levert på felles stativ. Det leveres sykkelstativ flere steder på eiendommen, hvorav flere vil være under tak.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere, for restavfall, papir, plast, kompost og glass/metall.

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi(hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet), elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle tilvalg fra hhv. tilslagsliste og fra kjøkkenleverandør må være BREEAM godkjente produkter.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt, romskjema og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

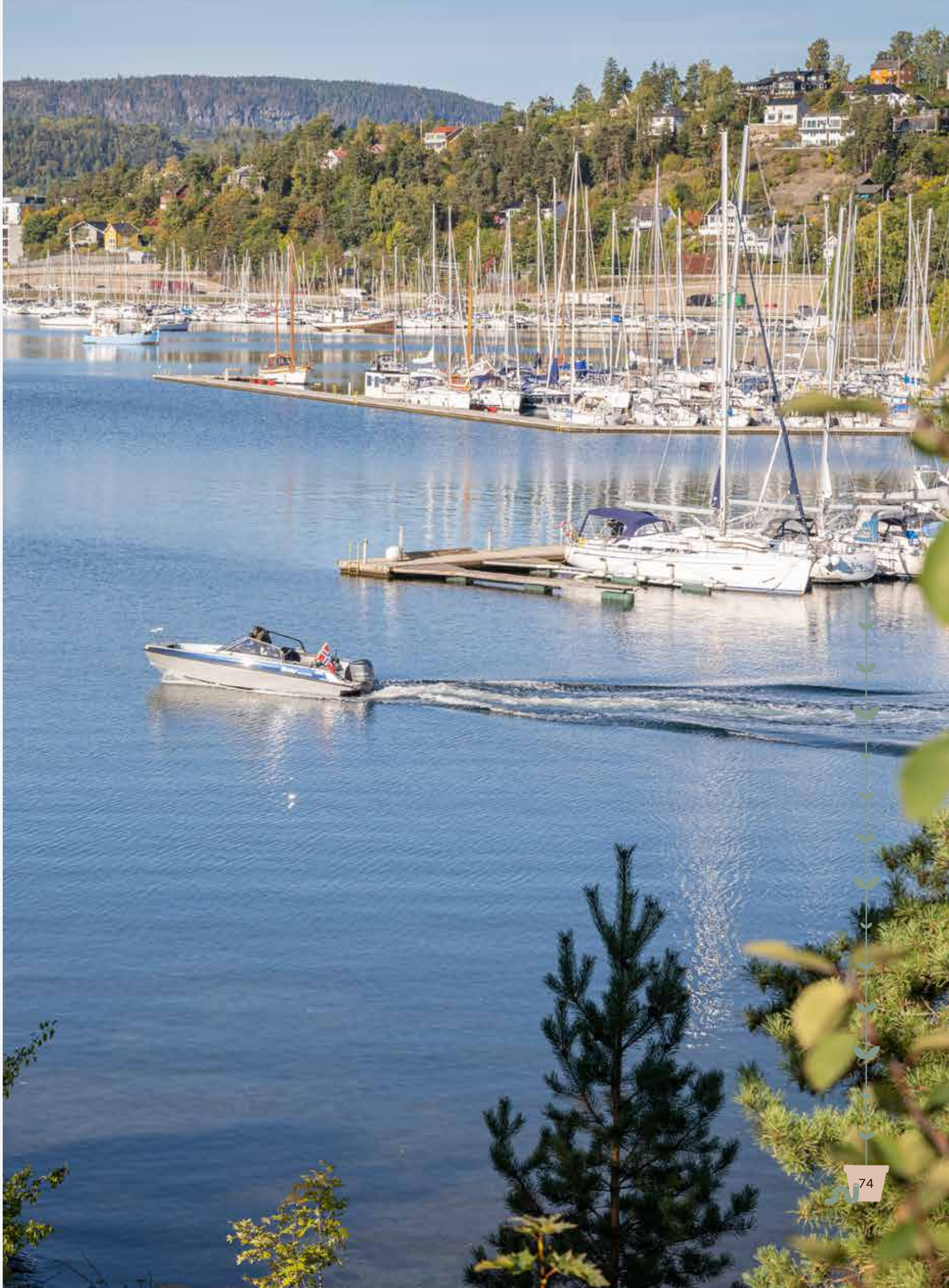
Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader og utomhusarealer. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle boenheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.



ROMSKJEMA – REKKEHUS

| ROM     | GULV                                                                                                                                                          | VEGGER                                      | TAK                                                                                                        | ELEKTRO                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KJØKKEN | 1-stavs lys hvitpigmentert eikeparkett med fas, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Hvitpigmenterte lyse eikelister med synlige spikerhoder. | Sparklet og malt gips, farge kalk 1603-Y31R | Sparklet og malt gips farge klassisk hvit S0500-N<br><br>Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist. | Brytere og stikk iht. NEK 400.<br><br>Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kombiskap,oppvaskmaskin og ventilator. Innfelte LED spotter under overskap over kjøkkenbenk med bryter. |
| STUE    | 1-stavs lys hvitpigmentert eikeparkett med fas, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Hvitpigmenterte lyse eikelister med synlige spikerhoder. | Sparklet og malt gips, farge kalk 1603-Y31R | Sparklet og malt gips farge klassisk hvit S0500-N<br><br>Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist. | Brytere og stikk iht. NEK 400                                                                                                                                                                                                  |
| ENTRE   | Gulvflis DOM District Grey Rett 60x60 cm. Sockelflis i samme type                                                                                             | Sparklet og malt gips, farge kalk 1603-Y31R | Sparklet og malt gips farge klassisk hvit S0500-N<br><br>Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist. | Brytere og stikk iht. NEK 400<br><br>LED-downlights i tak med dimmer.                                                                                                                                                          |

| ROM     | VARME/SANITÆR/ VENTILAJSON                                                                                                                              | INNREDNING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ANNET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KJØKKEN | Elektrisk gulvvarme<br><br>Kjøkkenkran Tapwell RIN984 sort<br><br>Uttrekkbar sort slimlineventilator Røroshetta Slide Sense 60 med kullfilter og omluft | Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal type Uno Palett, S5005-G50Y. Benkeplate laminat 597 Sort Skimmer 20 mm. Benkeskap og høyskap leveres med grep Minimal 160 mm i matt sort. Overskap leveres med push-open. Kjøkkenvask Blanco Dalago Antrasitt.<br><br>Integrerte hvitevarer fra Electrolux Kombiskap KNT3LF18S2 Oppvaskmaskin KEAF7200L Induksjonstopp HOI620S Stekeovn CKB100K | Dører Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit S0500-N. Flåt terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor.<br><br>Gerikter rundt dører i farge S0500-N klassisk hvit med synlige spikerhoder. Dørvrider i børstet stål.<br><br>Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg. Vinduskarmer i fargen dempet sort NCS 8500-N                                                                                                            |
| STUE    | Elektrisk gulvvarme i hovedstue                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dører Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit S0500-N. Flåt terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor.<br><br>Gerikter rundt dører i farge S0500-N klassisk hvit med synlige spikerhoder. Dørvrider i børstet stål.<br><br>Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg. Vinduskarmer i fargen dempet sort NCS 8500-N                                                                                                            |
| ENTRE   | Elektrisk gulvvarme                                                                                                                                     | Det leveres ikke garderobeskap, men kan leveres som tilvalg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dører Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit S0500-N. Flåt terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor.<br><br>Gerikter rundt dører i farge S0500-N klassisk hvit med synlige spikerhoder. Dørvrider i børstet stål.<br><br>Massiv inngangsdør etter arkitektens fargevalg med innvendige gerikter og foringer i veggens farge.<br><br>Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg. Vinduskarmer i fargen dempet sort NCS 8500-N |

| ROM                   | GULV                                                                                                                                                                                                                                                                              | VEGGER                                                                                                                                                                                           | TAK                                                                                                        | ELEKTRO                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SOVEROM               | 1-stavs lys hvitpigmentert eikeparkett med fas, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Hvitpigmenterte lyse eikelister med synlige spikerhoder.                                                                                                                     | Sparklet og malt gips, farge Kalk 1603-Y31R, sov1 i rustikk terracotta 417-Y59R                                                                                                                  | Sparklet og malt gips farge klassisk hvit S0500-N<br><br>Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist. | Brytere og stikk iht. NEK 400                                                                                                                                                          |
| BAD/WC                | Bad i plan 2: Gulvflis DOM District Rust Rett 60x60 cm. Mosaikk flis i nedsenket dusjsone<br><br>Bad i underetasje og plan 3.Gulvflis DOM District Grey Rett 60x60 cm. Mosaikk flis i nedsenket dusjsone<br><br>WC har DOM District Grey Rett 60x60 cm og sokkelflis i samme type | Bad i plan 2: Veggflis Vitra Light Mink 10x30 cm, stående<br><br>Bad i underetasje og plan 3.Veggflis DOM District Grey Rett 60x60 cm.<br><br>WC har sparklet og malt gips, farge Kalk 1603-Y31R | Sparklet og malt gips farge klassisk hvit S0500-N<br><br>Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist. | Brytere og stikk iht. NEK 400<br><br>LED-downlights i tak med dimmer. Innfelt LED-lys i speil.<br><br>Stikk forberedt for vaskemaskin og tørketrommel der det er vist på salgstegning. |
| BOD OG WALK-IN CLOSET | 1-stavs lys hvitpigmentert eikeparkett med fas, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Hvitpigmenterte lyse eikelister med synlige spikerhoder.                                                                                                                     | Sparklet og malt gips, farge kalk 1603-Y31R                                                                                                                                                      | Sparklet og malt gips farge klassisk hvit S0500-N<br><br>Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist. | Brytere og stikk iht. NEK 400                                                                                                                                                          |

| ROM                   | VARME/SANITÆR/ VENTILAJSON                                                                                                                                                                                                                             | INNREDNING                                                                                                                                                                                                                                                                     | ANNET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SOVEROM               |                                                                                                                                                                                                                                                        | Det leveres ikke garderobeskap, men kan leveres som tilvalg                                                                                                                                                                                                                    | Dører Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor.<br><br>Gerikter rundt dører i farge S0500-N klassisk hvit med synlige spikerhoder. Dørvrider i børstet stål.<br><br>Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg. Vinduskarmer i fargen dempet sort NCS 8500-N |
| BAD/WC                | Elektrisk gulvvarme<br><br>Servantkran: Tapwell RIN071 krom.<br>Toalett: Grohe Euro Ceramic rimless vegghengt toalett med softclose sete. Grohe Skate Comopolitan krom betjeningsplate<br>Dusjsett: Tapwell TVM7200 krom<br>Dusjvegger med klart glass | Baderomsinnredning fra Sigdal i farge mold 4915-Y55R (plan 2) og hvit (underetasje, plan 1 og plan 3) utførelse med skuffer på bad. Grunn innreding leveres med skap. Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Heldekkende vask tilpasset baderomsinnredningens størrelse. | Dører Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor.<br><br>Gerikter rundt dører i farge S0500-N klassisk hvit med synlige spikerhoder. Dørvrider i børstet stål.<br><br>Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg. Vinduskarmer i fargen dempet sort NCS 8500-N |
| BOD OG WALK-IN CLOSET |                                                                                                                                                                                                                                                        | Det leveres ikke garderobeskap, men kan leveres som tilvalg                                                                                                                                                                                                                    | Dører Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit S0500-N. Flat terskel i tilnærmet samme farge som parketten, Ek 15 fra Swedoor.<br><br>Gerikter rundt dører i farge S0500-N klassisk hvit med synlige spikerhoder. Dørvrider i børstet stål.<br><br>Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg. Vinduskarmer i fargen dempet sort NCS 8500-N |

# NØKKELOPPLYSNINGER

## ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER

Kirkeveien 59, endelig adresse tildeles senere.  
Gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune. Endelig seksjonsnummer tildeles senere.

## EIER/SELGER

Skanska Eiendomsutvikling AS org.nr. 979 476 256 er eier og selger av prosjektet.

## HJEMMELSHAVER

Kirkeveien 59 KS er registrert som hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune.  
Et selskap eid av Skanska Norge AS.

## TOMT OG GRUNNAREAL

Sameiets tomt er opprettes med egen matrikkel og eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt.

## BEBYGGELSE

Løkeberggrenda vil bestå av 71 boligseksjoner fordelt på 28 rekkehus og 43 leiligheter, i tillegg til 7 næringsseksjoner som utgjør garasjeanlegg og bod under bakken.

## PARKERINGSPLASSER / KJELLERBOD

Det følger ikke med parkeringsplasser til boligene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se nøkkeltall.

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene. Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Det medfølger én sportsbod pr. bolig

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å selge eventuelle tilleggsboder eller bruksretter til disse.

## TINGLYSTE HEFTELSER

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

1937/780-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning  
1947/5416-2/100 Skjønn vedr. kraftlinje overført gnr. 5 bnr. 1  
1948/5099-1/100 Erklæring/avtale vedr. beboelsesrom i lagerskur  
1968/306152-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning  
2022/1187588-1/200 Bestemmelser om vann/kloakk  
2022/1187605-1/200 Erklæring/avtale vedr. støyskjerm

Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser på eiendommene gnr. 8 bnr. 50 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

## UTINGLYSTE HEFTELSER

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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

## BYGGEMÅTE

Byggene er fundamentert med peler til fjell. Grunnforholdene består hovedsakelig av leirmasser. Det er enkelte soner med kvikkleire, dette er hensyntatt i valg av fundamenteringsmetode.

## LEILIGHETENE

Etasjeskiller utføres med hulldekker i betong. Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig luftet trekledning med bånd av fasadeplater. Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist. Alle innervegger leveres med isolasjon.

## REKKEHUSENE

Fasadene består av isolert klimavegg med utvendig luftet trekledning, jfr. fasadetegninger, og innvendig gipsplatekledning. Vegger mot terreng i underetasje vil være i betong med innvendig påforing og gipsplater. Innvendig vegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger leveres med isolasjon.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

## REGULERINGSPLAN OG -BESTEMMELSER

Reguleringsplan for Kirkeveien 59 er vedtatt av Bærum kommunestyre den 04.04.2018. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Planen skal legges til rette for boliger med tilhørende parkeringsareal under bakken, med blokkbebyggelse mot Kirkeveien og konsentrert småhusbebyggelse mot tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse.

## VIDERESALG/ENDRING AV EIERSKAP

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 40 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/ dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 40 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse.

Ved Hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et gebyr på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

## OVERTAGELSE

Boligene er planlagt ferdigstilt i Q3 2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som

ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Selger vil innkalle til en forhåndsbeføring to-fire uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få tilgang til FDV-dokumentasjon.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

## AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53.

## KONSESJON

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

## FERDIGATTEST / BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger, gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

## EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Boligene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdato.no](http://www.lovdato.no). Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin bolig. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong/ taktakterrasse eller privat markterrasse for leiligheter/

rekkehus på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

**FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD**  
Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Obos Eiendomsforvaltning AS.

**ESTIMERTE FELLESKOSTNADER**  
Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se nøkkeltall for estimerte felleskostnader pr mnd for den enkelte seksjon. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, internett/TV, honorar til styret, forretningsfører, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av realsameienes utomhusareal og parkeringskjeller belastes også via sameiets felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, mm.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd 3 ganger månedlige felleskostnader som startkapital til Sameiet.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles

mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Enkelte kostander vil kun bli belastet for rekkehus alene og leilighetene alene. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte boliger.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

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.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

**OPPSTARTSMØTE**  
Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

**LEVERANDØRAVTALER**  
Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a.:  
- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)  
- Strømløpere  
- Drift og vedlikehold av heis.  
- Energimåling  
- Driftsavtale for porttelefonanlegg  
- Leverandør av brannvarslingsanlegg  
- Vaktmesterselskap  
- Leverandør av internett/TV  
- Avtale om drift og vedlikehold av solcelleanlegg.  
- Leverandør av elbillading  
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer  
- Avtale om nettbasert tilgang til FVD-dokumentasjon.  
- Evt øvrige avtaler for fremtidig drift, service og vedlikehold av fellesarealer.

**BETALINGSBETINGELSER**  
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12. Der kjøper er å anse som profesjonell (selskap) iht. Bustadoppføringslova betales forskudd på 20%.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelse. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

**OMKOSTNINGER**  
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til NOK 820,- pr. kvm BRA for leiligheter. Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,- Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,-

Startkapital til sameiet, 3 \* månedlige felleskostnader.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Pris for administrasjonsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

**KOMMUNAL EIENDOMSSKATT**  
Det er pr. 2023 ikke eiendomsskatt i Bærum Kommune.

**AREALER DEFINISJONER**  
Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Definisjoner og beregninger er basert på:  
- NS3940: 2012  
- Veileder til NS3940; «bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig» fra 2012

**BUSTADOPPFØRINGSLOVA / GARANTIER**  
Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 plikt til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

**FORBEHOLD**  
1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.03.2024  
2. Det tas forbehold om at det innen 01.03.2024 er solgt boliger som i samlet verdi, for prosjektet utgjør kr. 250 650 000,-, utgjør minst 30 % av totalverdien.  
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.03.2024

**ØVRIGE FORBEHOLD**  
Inntil Løkeberggrenda er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler

av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner som blir benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist, ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

**FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVEN:**

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnbokskrift

**ENERGIATTEST**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

**FORMUESVERDI**

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

**ADGANG TIL Utleie**

Boligene kan leies ut i sin helhet.

**Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

**Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

**Eiendomsmeglers vederlag:**

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 36 500,- inkludert oppgjørshonorar pr. solgte enhet.

**Ansvarlig og utførende Eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fosslie. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 17.02.2023



VEDTEKTER

for

Løkeberggrenda Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løkeberggrenda Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst xx.xx.202x.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- 71 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene),
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 72 (heretter parkeringsseksjonen),
- 2 næringsseksjoner for duplexparkering (to i rekke) nr. 73 og 74 (heretter duplexseksjonene),
- 3 næringsseksjoner for MC/lastesykkel (heretter MC/lastesykkelseksjonene),
- 1 næringsseksjon for overskuddsbod (heretter bodseksjonen),

i eiendommen gnr. xx, bnr. xxx i Bærum kommune.

Boligseksjonene består av 43 leiligheter, snr. 1-43 (heretter leiligheter) og 28 rekkehus, snr. 44-71 (heretter rekkehus). Parkeringsseksjonen, duplexseksjonene og MC/lastesykkelseksjonene er heretter også i fellesskap om talt som parkeringsseksjonene.

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

(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.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene og bodseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven 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.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonene og bodseksjonene, se pkt. 4.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) 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.

Adkomst til kjeller er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere.

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

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

(4) 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:

- 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.



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 evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) 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 fellesarealer

Det er avtalt enerett til bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser og hageparseller for seksjoner i 1. etasje. Arealene og hvilke seksjoner som har enerett til bruk er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene, se vedlegg 1.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i kjeller. Hvilken bod den enkelte seksjonseier disponerer følger av en liste med bodfordeling vedlagt disse vedtekter, se vedlegg 2. Styret eller forretningsfører kan revidere listen uten behandling i årsmøtet.

### 3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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. Sameiets parkeringsplasser, gjesteplasser og boder

### 4-1 Parkeringsplasser

#### 4-1-1 Organisering

Sameiets 85 ordinære parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 72 i tillegg er det 10 duplexplasser seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 73 og 3 MC/lastesykkelseksjoner i egne næringsseksjoner 74, 75 og 76. Det er 11 gjesteplasser seksjonert som fellesareal.

#### 4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser er tilknyttet seksjonen i form av en realkobling i eierseksjonssameiet og ligger i egne tingsrettslige sameier mellom eierne. En parkeringsplass (ideell eierandel) kan kun eies eller leies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Dersom en ideell andel i parkeringsseksjonen ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie, kan den kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonenes vedtekter, se vedlegg 3.

### 4-1-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonene bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

### 4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen 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. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

### 4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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.

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

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

### 4-1-6 Administrasjon

Styret i Løkeberggrenda boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene, med mindre garasjesameiene velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

### 4-1-7 Gjesteparkering

Sameiet disponerer 11 innvendige gjesteplasser som er til felles bruk for alle seksjonseiere. Styret eller årsmøtet fastsetter retningslinjer for bruk.

### 4-2 Boder

#### 4-2-1 Organisering

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i kjeller seksjonert som fellesareal. I tillegg er det 1 bodseksjon i sameiet.

#### 4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodseksjonen kan kun eies eller leies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Dersom en bodseksjon ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie, kan den kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

**4-1-3 Kostnadsfordeling**

Bodseksjonen bærer sin særkostnad og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

**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 brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap 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 (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.

(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 hærværk.

(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 og gulvvarme. 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 boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger samt rør for gulvvarme 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.

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

**6. Felleskostnader, fellesinntekter, pantestikkerhet 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. Parkeringsseksjonene og bodseksjonene skal ikke regnes med i sameiebrøken for fordeling av felleskostnader.

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 1-43) eller til rekkehusene (snr. 44-71). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av eksempelvis



bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

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

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. boligseksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Innvendige fellesareal og installasjoner til felles bruk for leilighetene og rekkehusene,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og tv,

Kostnader til varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk. Rekkehus A, B og D er ikke tilknyttet fellesanlegg for varmt tappevann og har separate beredere.

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

(4) Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonene og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass for biler. Parkeringsplass for MC/lastesykkel skal dekke en andel tilsvarende halvparten av en parkeringsplass for bil.

Parkeringsseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

Teller i sameiebrøken til parkeringsseksjonene og bodseksjonen skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(5) 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.

## 6-3 Fellesinntekter

Sameiet har et felles solcelleanlegg hvor produksjonen av strøm skal komme samtlige seksjonseiere til gode. Produksjon av strøm skal gå til reduksjon av felles strømforbruk (ekskl. varmtvannsproduksjon og lading av el-bil) og inntekter fra salg av overskuddsstrøm skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## 6-4 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.

## 6-5 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 tvangsfullbyrdsesloven 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 eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

(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.

(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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 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 to styremedlemmer 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

**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:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stedet 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 årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonene og bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

(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.

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

(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.

(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 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 føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. 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. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

### 11 Garasjesameiet i Løkeberggrenda (parkeringsseksjonene)

(1) Parkeringskjeller består av 88 ordinære p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal seksjonert som en næringsseksjon nr. 72. Sameier som har ervervet bruksrett til en ordinær parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/88 av seksjonsnummer 72.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Løkeberggrenda Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Løkeberggrenda Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 72, med mindre Løkeberggrenda Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

## 12 Diverse opplysninger

### 12-1 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### 12-2 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.

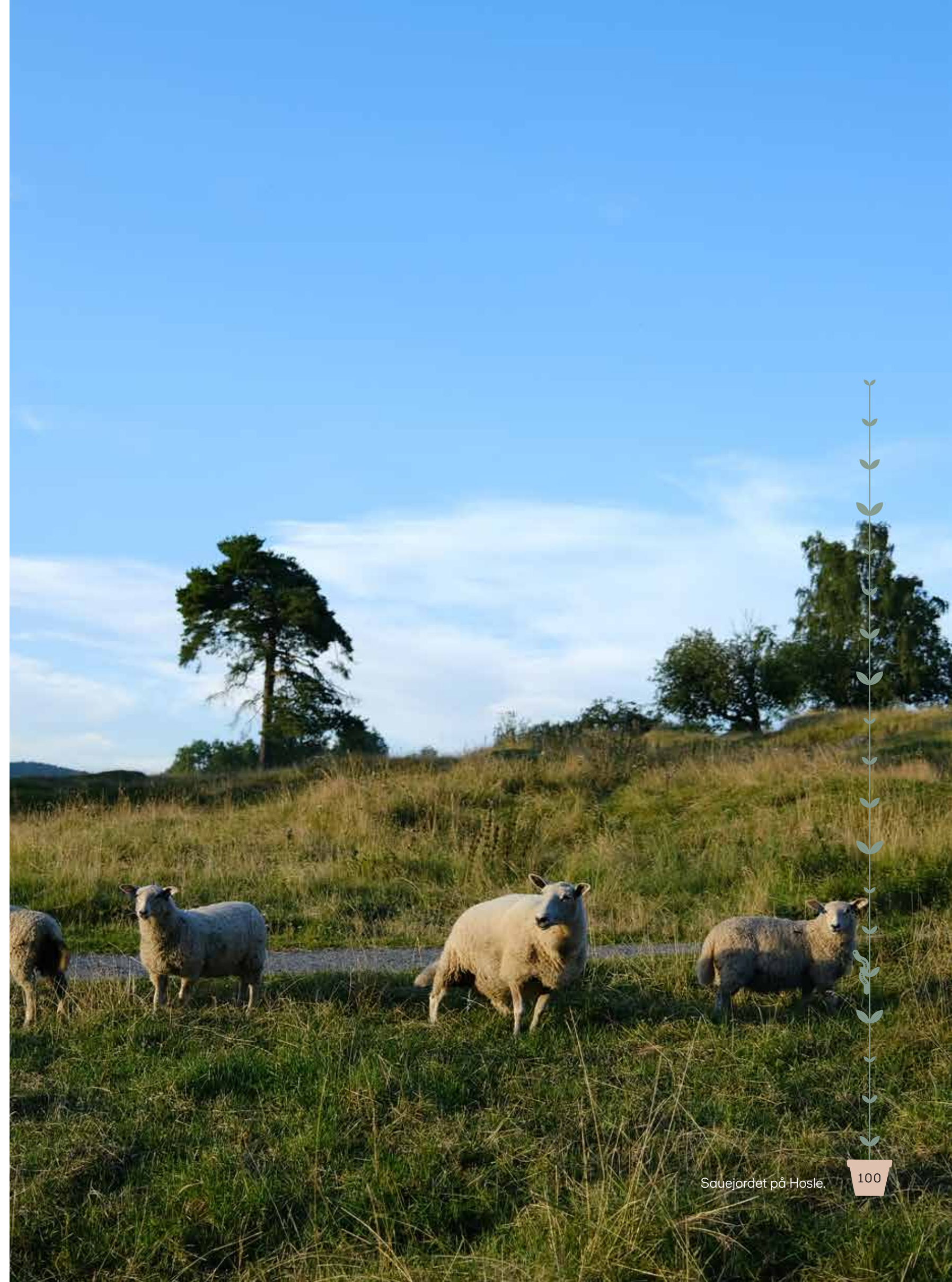
#### 12-3 Generelle plikter

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.

#### 13 Utbygging av Løkeberggrenda – medvirkningsplikt

Inntil Løkeberggrenda er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

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





For megler:

Oppdragsnr:.....

Formidlingsnr:.....

# KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

leilighet nr. [...]

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom ”Selger”

Selger Skanska Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnummer 979476256

Adresse Postboks 1175 Sentrum

Selgers representant er

Navn Gro Elisabeth Skahjem

Telefon 458 69 375

E-post: gro.skahjem@skanska.no

og ”Kjøper”

Kjøper.....

Fødsels-og personnr.....

Kjøper.....

Fødsels-og personnr.....

Adresse.....

E-post:.....

Telefon.....

VERSJON 17.10.2022

## SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

(eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameiet Løkeberggrenda Boligsameie.

Eierseksjonen ligger på gårdsnummer 8 bruksnummer 50 i Bærum kommune. Kirkeveien 59 KS er hjemmelshaver til eiendommen.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013.

Til eierseksjonen medfølger:  
Ideell andel i næringsseksjon med bruksrett til sportsbod i kjeller.

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Prosjektet er planlagt med 71 boenheter hvorav 43 leiligheter og 28 rekkehus. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7.5. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 7.3 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr 26 pr. kvm for leilighetene og kr. 14 for rekkehusene for første driftsår. I tillegg et fastbeløp kr. 1 300,- pr. bolig pr. måned. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.



KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner [...], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Forskudd på 10 %* av Kjøpesummen        | kr |
| Sluttoppgjør innen dato for overtagelse | kr |
| Kjøpesum                                | kr |

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

|                                         |    |     |
|-----------------------------------------|----|-----|
| Dokumentavgift til Staten               | kr |     |
| Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten  | kr | 585 |
| Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk) | kr | 585 |
| Omkostninger i alt                      | kr |     |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Kjøpesum og omkostninger, i alt | kr |
|---------------------------------|----|

\* 20% i forskudd ved salg til profesjonelle (selskap)

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x fellesutgifter. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 8101 23 68445 med kid: [...]

Eiendommen er formidlet av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
0191 Oslo  
E-post: post@roislandco.no  
Organisasjonsnummer: 994 194 410

Oppgjør blir foretatt av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
0191 Oslo  
E-post: oppgjor@roislandco.no  
Organisasjonsnummer: 994 194 410

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtagelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtagelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- 1) overtagelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) midlertidig brukstillatelse foreligger

HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg 3

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som



følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

1937/780-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning  
1947/5416-2/100 Skjønn vedr. kraftlinje overført gnr. 5 bnr. 1  
1948/5099-1/100 Erklæring/avtale vedr. beboelsesrom i lagerskur  
1968/306152-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning  
2022/1187588-1/200 Bestemmelser om vann/kloakk  
2022/1187605-1/200 Erklæring/avtale vedr. støyskjerm

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

6

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er Q3 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtagelse av boligen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtagelse inntreffer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) eventuell dagmulkt stanser

d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtagelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtagelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtagelse av slike fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

7

TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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



**SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER**

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

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

**ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER**

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

**ETTÅRSBEFARING**

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

**SELGERS KONTRAKTSBRUDD**

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

**KJØPERS KONTRAKTSBRUDD**

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13

FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53.

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.03.2024
- 2. Det tas forbehold om at det innen 01.03.2024 er solgt boliger som i samlet verdi, for prosjektet utgjør kr. 250 650 000,-, utgjør minst 30 % av totalverdien.
- 3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.03.2024

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren 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.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Som følge av Coronapandemien gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling i punkt 6. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer. Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

16

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

16-1 Sameiet Løkeberggrenda Boligsameie

Sameiet er et kombinert sameie bestående av 78 seksjoner, hvorav 71 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. Næringsseksjonene utgjør bod og parkering. Boligseksjonene i sameiet består av 28 rekkehus og 43 leiligheter.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

16-2 Spesielle forhold i byggetiden

Inntil Løkeberggrenda er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

16-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.



Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 6.

16-4 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget. Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslisters vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

16-6 Informasjon om skjeggkre

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova

2. Kontrakttegning av leiligheten/rekkehus

3. Grunnbokutskrift

4. Sameiebudsjet

5. Situasjonsplan

6. Digital boportal – generelle vilkår

7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:

• Etasjeplaner

• Salgstegninger

• Leveransebeskrivelse

• Nøkkelopplysninger

• Vedtekter

• Utomhusplan

• Reguleringsplan, kart og bestemmelser

8. Rammegodkjennelse

9. Garasjekontrakt

SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

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

Sted/dato:.....

Sted/dato:.....

.....

.....

.....  
For Skanska Eiendomsutvikling AS  
Gro Elisabeth Skahjem iht. fullmakt

.....  
Kjøper (e)



VI MÅLER KUNDETILFREDSHET  
Prognosesenterets bransjemåling

## Vi trenger din tilbakemelding

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss.

Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forbedre oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi

dine tilbakemeldinger. Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS. Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks).

Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.

**Som takk for at du deltar gir vi 100,- til WWF verdens naturfond for ditt svar.**

# Fordeler med å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

### BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle mangler som avdekkes vil bli rettet.

Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

### LAVE OMKOSTNINGER

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5% av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

### FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

Ta kontakt

Røisland & Co



Ingrid Anne Fossli  
Eiendomsmegler

938 85 778  
[ingrid@roislandco.no](mailto:ingrid@roislandco.no)



Andreas Øvsthus  
Eiendomsmegler

951 56 615  
[andreas@roislandco.no](mailto:andreas@roislandco.no)



Løkeberggrenda.no