Løkeberg grenda

Høvik

Hjem fra
SKANSKA

Løkeberg grenda

Moderne leiligheter, i solid, veletablert villastrøk.

Versjon 1 – 30. juni 2025

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.



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 tomt er ikke endelig prosjektert og kan avvike.

BO I BESTE 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 og rekkehus for både eldre og unge samt 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 →







06 Skanskas historie
11 Om prosjektet
12 Utomhusplan
16 Arkitekten
20 Fellesområder
26 Landskapsarkitekten
30 Området
36 Kart
37 Nabolagsprofil
40 Tilvalg
44 Etasjeplan
60 Plantegninger
120 Leveransebeskrivelse
124 Romskjema
126 Nøkkelopplysninger
132 Vedtekter
148 Kjøpekontrakt
162 KTI – spørreundersøkelse
163 Fordeler med å kjøpe nytt
164 Megler kontakt

SKANSKA

Over 100 år med bygging i Norge



Valkyrien stasjon



Gamle kraftverket

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

1887

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.

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.

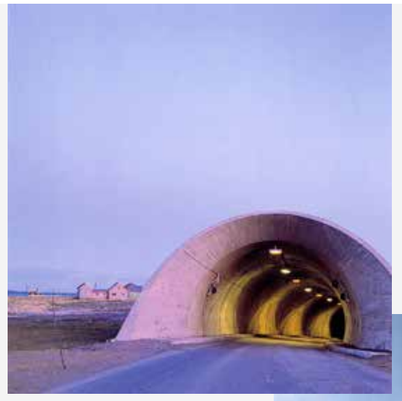
1983-1985

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



Vardø Portal



Statoil

I 1995 ble Selmer ASA børsnotert, og selskapet gjorde en rekke oppkjøp de neste årene.

1995

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.

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

2004

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

Om prosjektet
Utomhusplan
Arkitekten
Fellesområder
Landskapsarkitekten

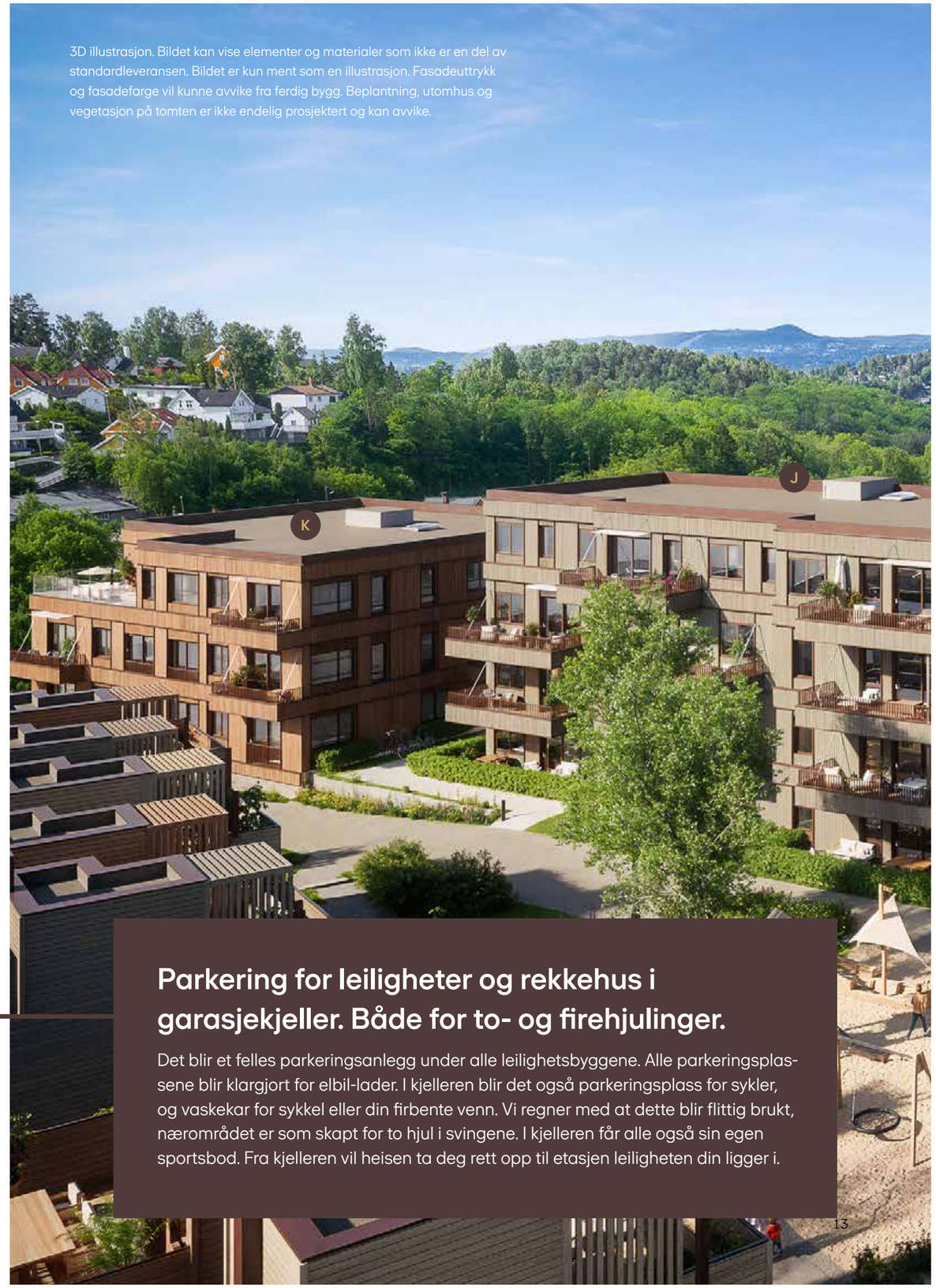


3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

MODERNE LEILIGHETER, I SOLID, VELETABLERT VILLASTRØK

Ønsker du et liv i en ny leilighet i Bærum, vil Løkeberggrenda oppfylle mange av ønskene dine. Leilighetene kommer i ulike størrelser fra to til fire rom, her vil mennesker i forskjellige faser i livet og med ulike behov finne seg et hjem som passer. På utsiden av leilighetene ligger et trivelig, sosialt tun, og når du ønsker ro kan du trekke deg tilbake til den private, romslige balkongen din.





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 vaskekar for sykkel eller din firbente venn. Vi regner med at dette blir flittig brukt, nærområdet er som skapt for to hjul i svingene. I kjelleren får alle også sin egen sportsbod. Fra kjelleren vil heisen ta deg rett opp til etasjen leiligheten din ligger i.



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.







Petter Alstad, Lotta Larsson og Silja Liise Nordvåg
LPO arkitekter

LPO ARKITEKTER

Lunt og grønt, tilpasset omgivelsene i Bærum.

I Løkeberggrenda har LPO arkitekter utviklet et nytt boligprosjekt med blandet bebyggelse mellom Kirkeveien og et etablert villaområde. Bebyggelsen rommer ulike boligtyper for ulike beboere i alle aldre og livsfaser.

Prosjektet består av 3 leilighetsbygg plassert langs med Kirkeveien, samt 28 rekkehus fordelt på syv rekker langs to av tomtens tre sider. Rekkene har forskyvninger i fasadene for å skape mer private soner til hver av boligene. De fleste av rekkehusene har i tillegg en variasjon av takterrasser, franske balkonger og markterrasser med gode solforhold.

Leilighetsbyggene har en miks av store og små leiligheter. De aller fleste har egen balkong, mens toppleilighetene har private og svært romslige takterrasser. Alle leilighetene får en lys og luftig planløsning, spesielt hjørneleilighetene som får store hjørnevinduer med vakker utsikt.

Leilighetsbyggene trappes ned mot øst og mot rekkehusene som omkranser et felles gårdstun med lekeplass og park. Tunet vil bli en fin møteplass for naboer og knytter seg til eksisterende turvei mellom Bekkestua og Sandvika. Ved å gjenskape det opprinnelige terrenget, vil det grønne preget i området styrkes og gi solrike uteområder med sikt til omkringliggende åser. Det vil også etableres gode adkomstmuligheter til det eksisterende gatenettet med gang- og sykkelvei samt kollektivtraseer.

Det er valgt ut varme, rødlige toner inspirert av tidligere leirpotteproduksjon på tomten og grønne toner som gir en gjenklang i naturen rundt tomten. Rekkehusene er gitt ulike farger for å bryte opp volumene og forsterke hver boenhets egen identitet. Boligblokkene får en rød og grønn farge med en mørkere tone på innramningene av vinduene. Disse fargene benyttes også på takoppbygg og til rekkehus for å knytte bebyggelsen på hele tomten sammen. Dette vil medvirke til at boligprosjektet vil fremstå helhetlig.

Det er også gjort tiltak for å skjerme boligene for støy fra Kirkeveien i form av en blanding av støyskjerm og beplanting som igjen vil forsterke prosjektets grønne karakter.

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.



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.



EN GOD KJERNE

Uteområdene i Løkeberggrenda blir en sosial oase. Stort nok til at behovene til de ulike beboerne kan bli dekket, samtidig lite nok til at det blir intimt og personlig.

Midten av det felles utomhusområdet blir dedikert til de minste. Her blir det lekeapparater tilpasset alt fra småtasser til større barn. 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, samt et regnbed, et fint, lite stykke natur som vil endre karakter og utseende i takt med årstidene.

Områdene rundt lekeplassen blir dedikert de voksne. Dette skal være langt mer enn et sted du passerer på vei opp til leiligheten din; vi ønsker at det skal bli en forlengelse av den. Dette blir et fint sted å være – perfekt for både en kjapp prat over en kaffekopp og lange fellesmåltider når værgudene er i godlaget. Her kommer det benker, bord, plantekasser for urter og grønnsaker og flere fine pergolaer. I grenda blir det også plantet frukttrær og bærbusker. Slik kan naboskapet dele mer enn fine øyeblikk, dere kan også dele på innhøstingen av epler og bær. Det blir sykkelparkering, og et fint lite hus med nedgang til felles garasjeanlegg. Du vil også kunne gå fra inngangsdøren din og rett ut i det fri, ytterkanten av fellesområdet blir knyttet sammen med friområdet som ligger like nedenfor. Her går det turvei til både Bekkestua og Engervannet. Bærum har mange fine naturopplevelser å by på. Du 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.

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 lekeplass 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 lekeplasser 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, forskjønne 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 forskjønner. Det er valgt solide materialer for fast dekke og benker, disse vil skape en fin kontrast til en lettere og levende vegetasjon.





Knut Bruflot,
Landskapsarkitekt

Området
Kart
Nabolagsprofil

I NÆRHETEN AV ALT

Sett fra 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 også kort hjemmefra. Henie Onstad Kunstsenter har en høy stjerne i norsk kulturliv, dette kan bli ditt lokale galleri hvor du til enhver tid kan se kunst av internasjonalt format. På Høvikodden kan du også nyte solen og saltvann eller ta en rusletur langs den fine kyststien. Den er fin året rundt. 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.

Strand kajakk-klubb.


Henie Onstad Kunstsenter



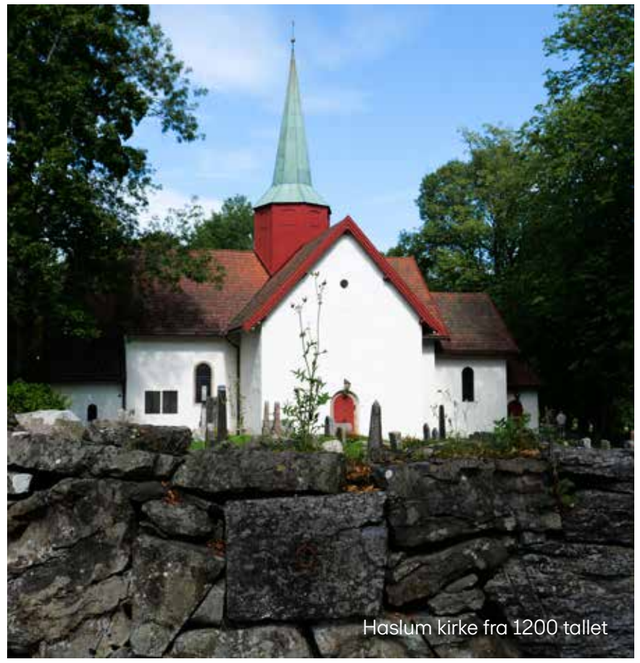


Strand kajakk klubb






Fine badeplasser på
Høvikodden og Kadettangen


Haslum kirke fra 1200 tallet






Ca. 9 min gange til
Haslum T-bane

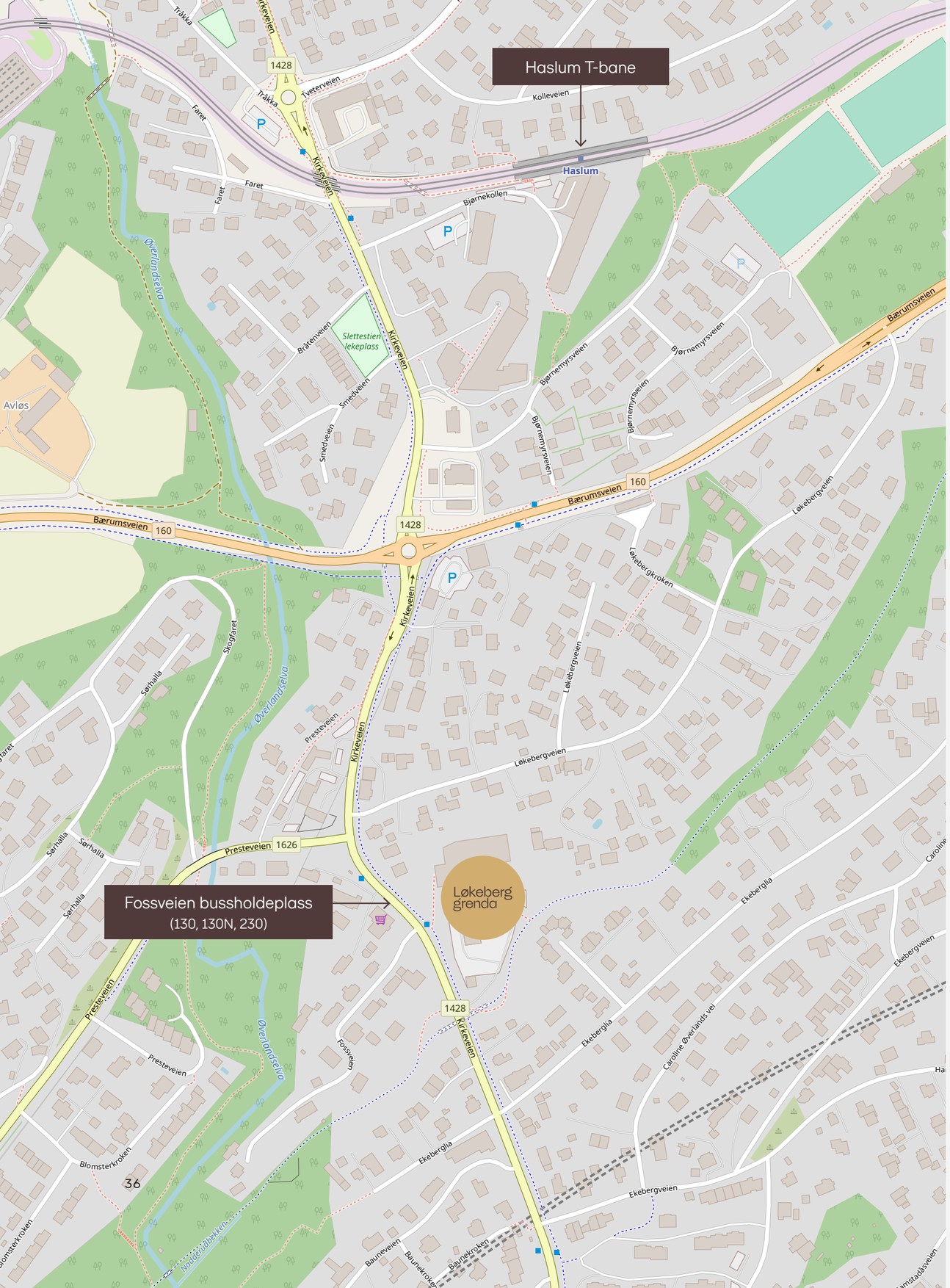

Oslo International School


Gjønnesjordet


Høvikveien Kjøtt & Kolonial

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 sykkeltur 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.

Ankerveien mot Fossum.



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 Linje 3	9 min 0.8 km
Blommenholm stasjon Linje L1	20 min 1.6 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	4 min 3 km
Lysaker brygge Linje B11	9 min 6.6 km

Skoler

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. 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 Ballspill	10 min 0.8 km
Haslum idrettsanlegg Fotball	11 min 0.9 km
Gnist trening og helse	20 min
Friskis & Svettis	20 min

Dagligvare

Coop Prix Løkeberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 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) 9 barn, 1 avdeling	9 min 0.7 km
Haslum barnehage (1-5 år) 6 avdelinger	10 min 0.8 km

Tilvalg
Etasjeplan
Plantegninger

TILVALGSPROSESSEN

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, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Listen over tilvalgsmulighetene er lang, derfor har vi egen kunderådgiver på prosjektet og hos kjøkkenleverandør, som vil hjelpe deg med valgene. Her får du også tett og god oppfølging, fra du kjøper leiligheten til ferdigbefaringen er gjennomført.













3D-illustrasjon fra leilighet I-202. 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. Endelig farge og utforming på utvendig kledning, terrassegulv og rekkverk vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Plassering av utelamper kan avvike fra illustrasjonen. Balkongen ligger i gul støysone fra Kirkeveien og er ikke medregnet i prosjekts totale utendørs oppholdsareal iht kommunens krav, men kan fritt brukes slik hver beboer ønsker.

ETASJEPLANER - BLOKK I

1. ETG



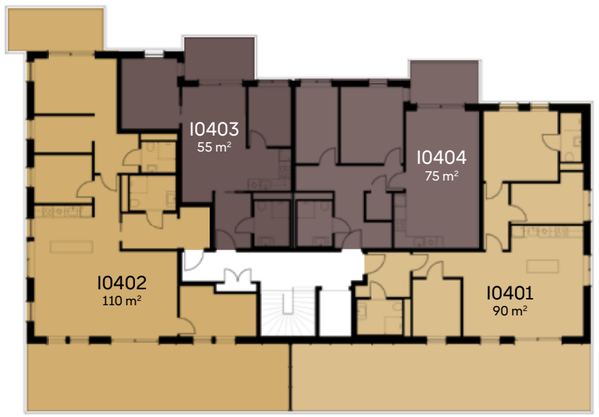
2. ETG



3. ETG



4. ETG



2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS



ETASJEPLANER - BLOKK J

1. ETG



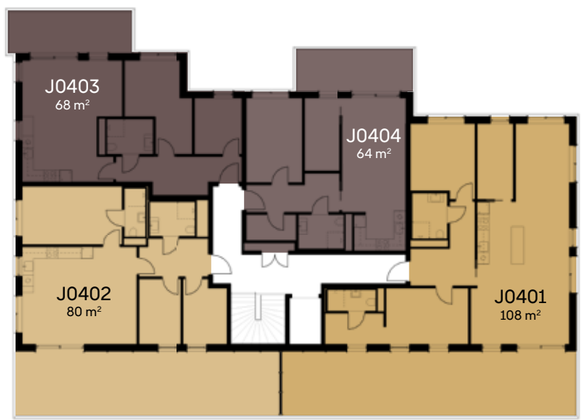
2. ETG



3. ETG



4. ETG

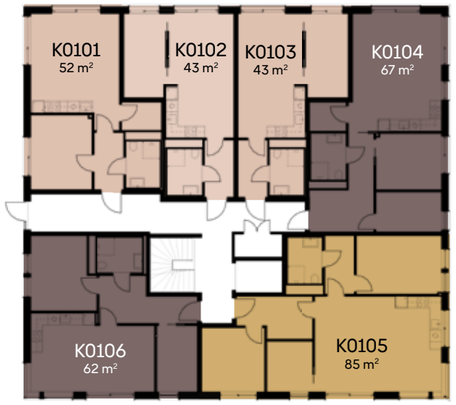


2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS



ETASJEPLANER - BLOKK K

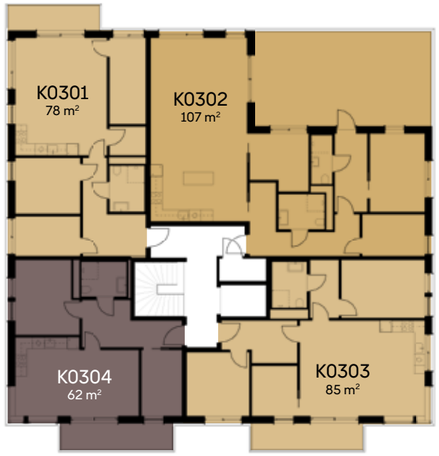
1. ETG



2. ETG



3. ETG



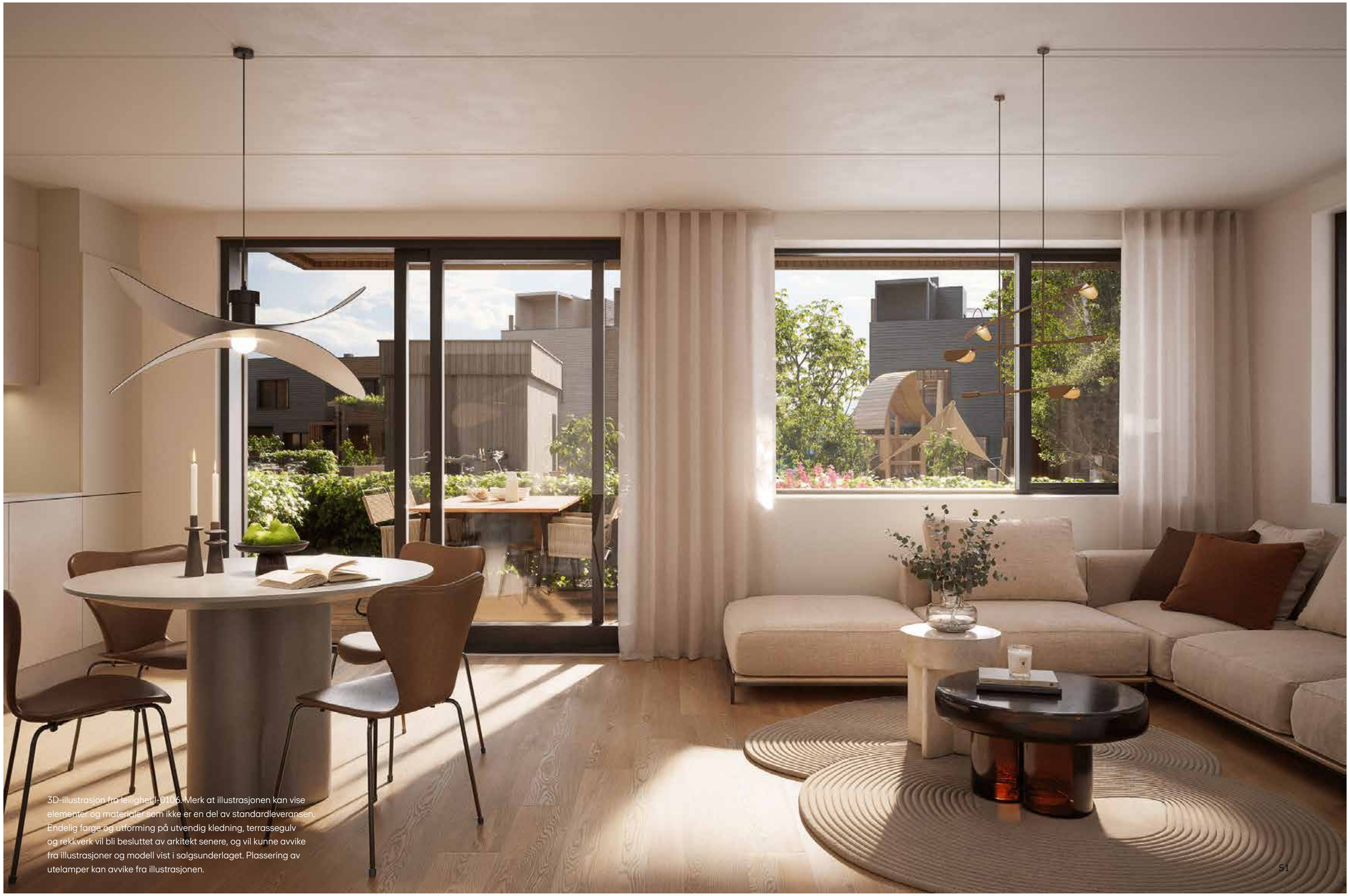


2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

3D-illustrasjon fra leilighet I-203. 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



3D-illustrasjon av bad leilighet I-0303. Vaskemaskin som vist her er ikke en del av standard leveranse



3D-illustrasjon fra leilighet I-0106. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Endelig farge og utforming på utvendig kledning, terrassegulv og rekkverk vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Plassering av utelamper kan avvike fra illustrasjonen.



3D-illustrasjon fra leilighet J-0301. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Endelig farge og utforming på utvendig kledning, terrassegulv og rekkverk vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Plassering av utelamper kan avvike fra illustrasjonen.



3D-illustrasjon fra leilighet I-0301. 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



3D-illustrasjon fra leilighet I-0402. 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. Takbelysning, gardiner og gardinoppheng er ikke en del av standard leveranse.

Plantegninger

2-roms 3-roms 4-roms

BRA-i – Internt bruksareal: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e – Ekstrent bruksareal: Bruksarealet av alle tilhørende rom utenfor boenheten.

TBA – Terrasse- og balkongareal: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

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 bygge-beskrivelse, opplysninger om eiendommen og forbehold. Salgsoppgaven er avtalegrunnlaget for bud og aksept.

2-ROMS

0 1 5m

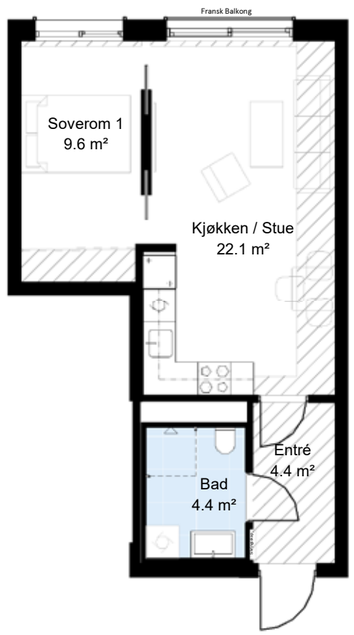
Leilighetsnr. K-0102

Etasje: 1

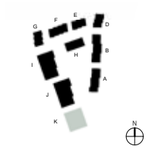
BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 46 kvm



N







2-ROMS

0 1 5m

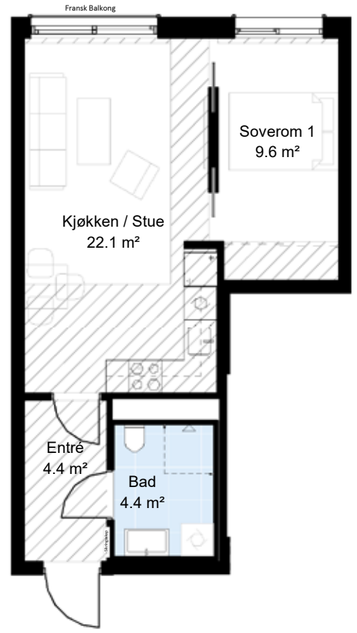
Leilighetsnr. K-0103

Etasje: 1

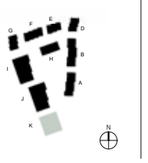
BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 46 kvm



N







2-ROMS

0 1 5m

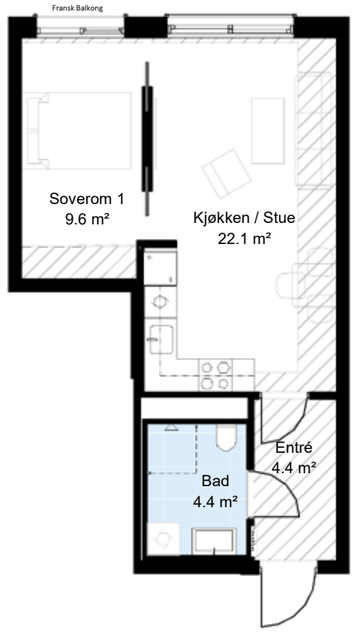
Leilighetsnr. K-0202

Etasje: 2

BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 46 kvm











2-ROMS

0 1 5m

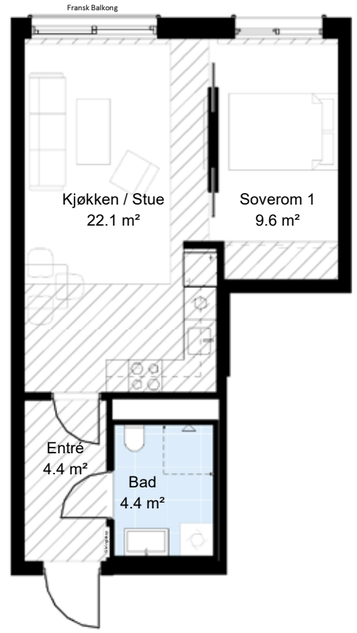
Leilighetsnr. K-0203

Etasje: 2

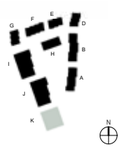
BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 46 kvm











2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0105

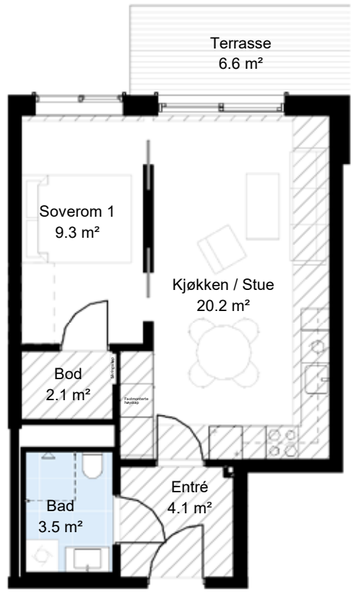
Etasje: 1

BRA-i: 44 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 46 kvm

TBA: 7 kvm



N



2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0205

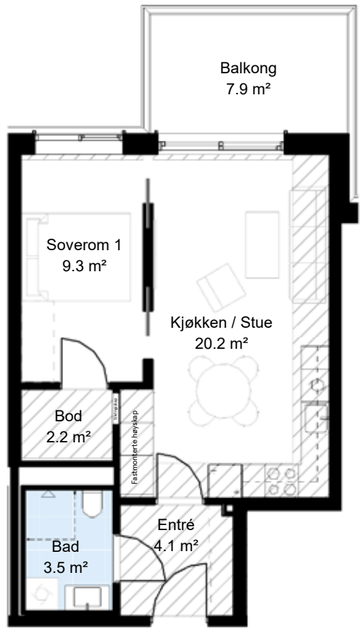
Etasje: 2

BRA-i: 44 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 46 kvm

TBA: 8 kvm



N



2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0305

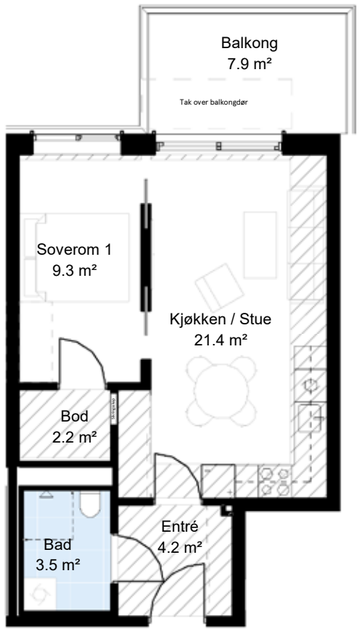
Etasje: 3

BRA-i: 44 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 46 kvm

TBA: 8 kvm



N



2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0104

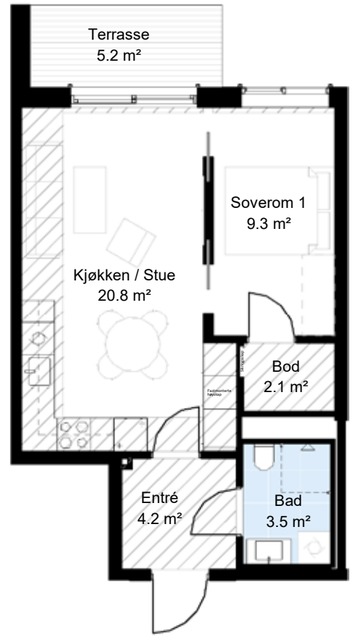
Etasje: 1

BRA-i: 44 kvm

BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 47 kvm

TBA: 5 kvm



N



2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0204

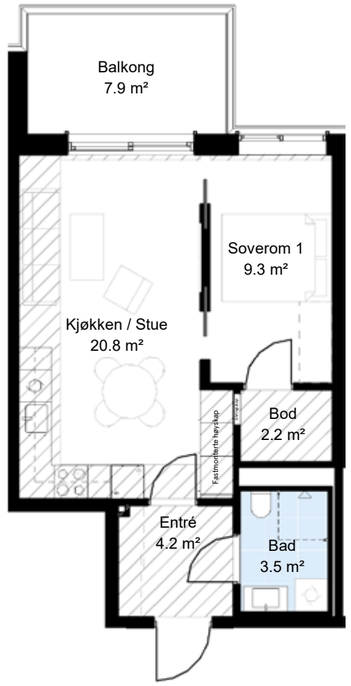
Etasje: 2

BRA-i: 44 kvm

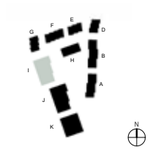
BRA-e: 3 kvm

Sum BRA: 47 kvm

TBA: 8 kvm











2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0304

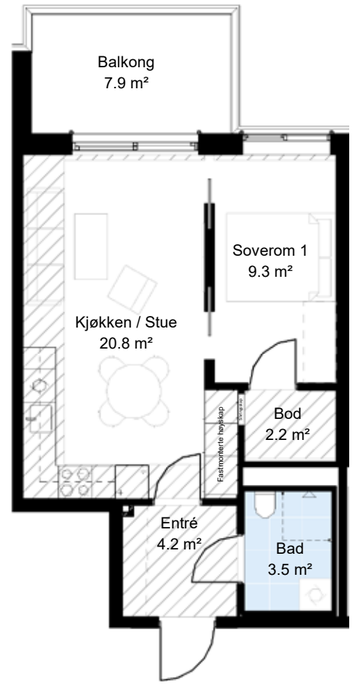
Etasje: 3

BRA-i: 44 kvm

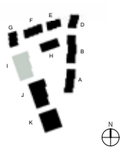
BRA-e: 3 kvm

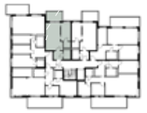
Sum BRA: 47 kvm

TBA: 8 kvm











2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0102

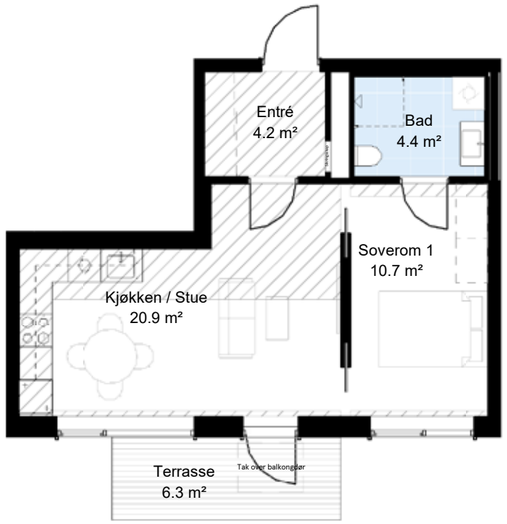
Etasje: 1

BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 48 kvm

TBA: 6 kvm



N



2-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0101

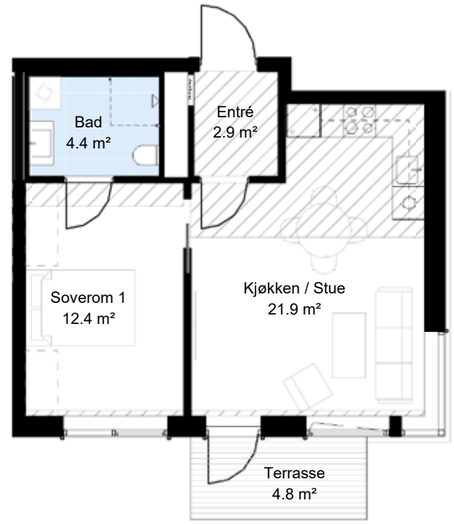
Etasje: 1

BRA-i: 44 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 49 kvm

TBA: 5 kvm



N



2-ROMS



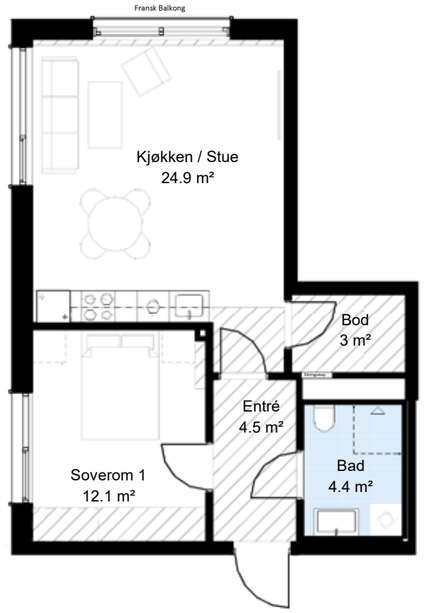
Leilighetsnr. K-0101

Etasje: 1

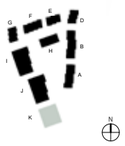
BRA-i: 52 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 57 kvm











3-ROMS



Leilighetsnr. I-0403

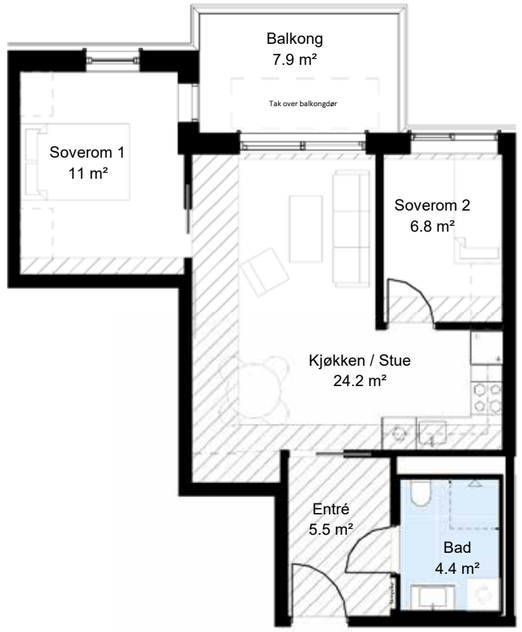
Etasje: 4

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 60 kvm

TBA: 8 kvm











3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0106

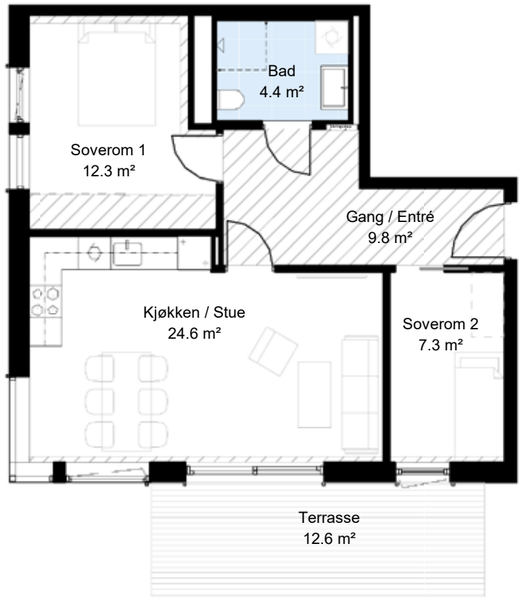
Etasje: 1

BRA-i: 62 kvm

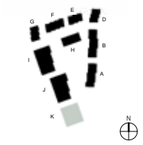
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 67 kvm

TBA: 13 kvm



N







3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0206

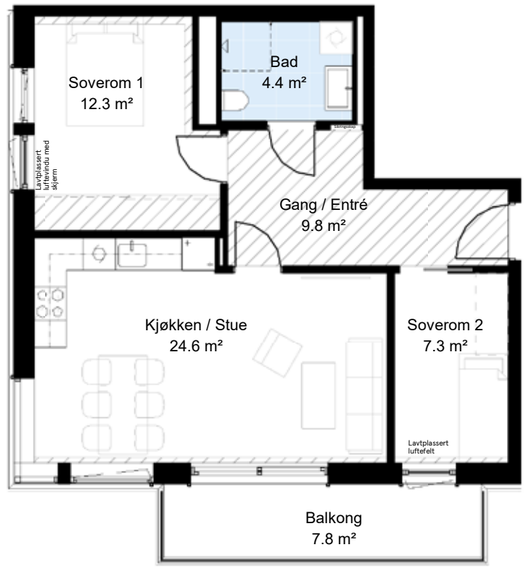
Etasje: 2

BRA-i: 62 kvm

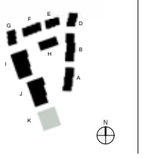
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 67 kvm

TBA: 8 kvm



N







3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0304

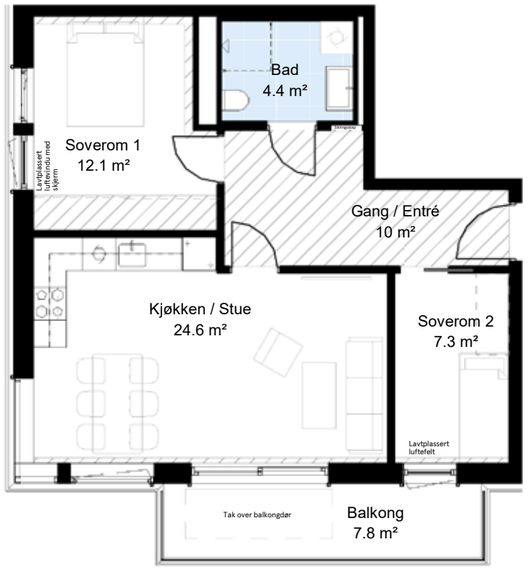
Etasje: 3

BRA-i: 62 kvm

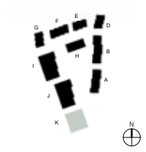
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 67 kvm

TBA: 8 kvm



N







3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0404

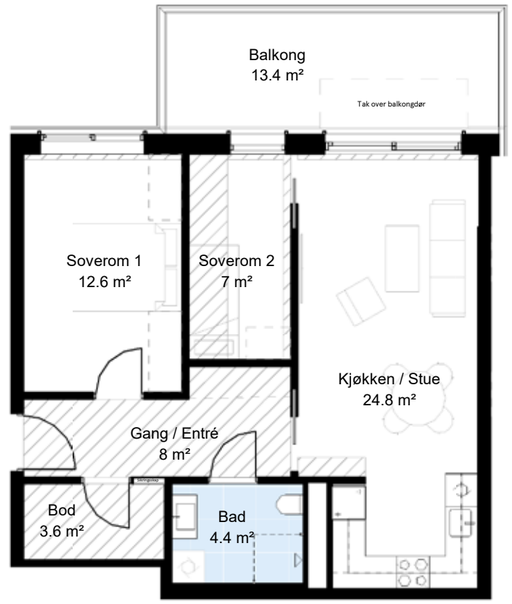
Etasje: 4

BRA-i: 64 kvm

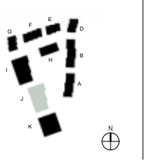
BRA-e: 5 kvm

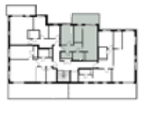
Sum BRA: 69 kvm

TBA: 13 kvm



N







3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0106

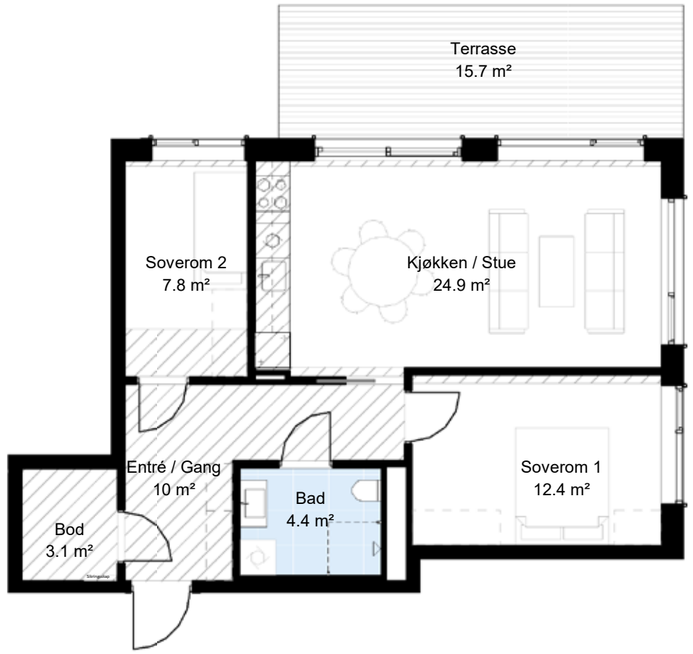
Etasje:

BRA-i: 66 kvm

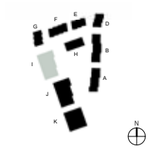
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 71 kvm

TBA: 16 kvm











3-ROMS

0 1 5m

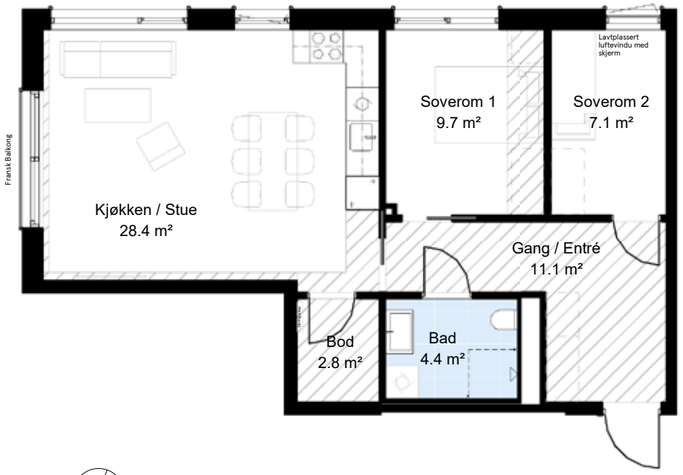
Leilighetsnr. K-0104

Etasje: 1

BRA-i: 67 kvm

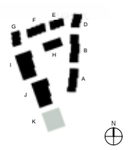
Sum BRA: 72 kvm

BRA-e: 5 kvm













3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0201

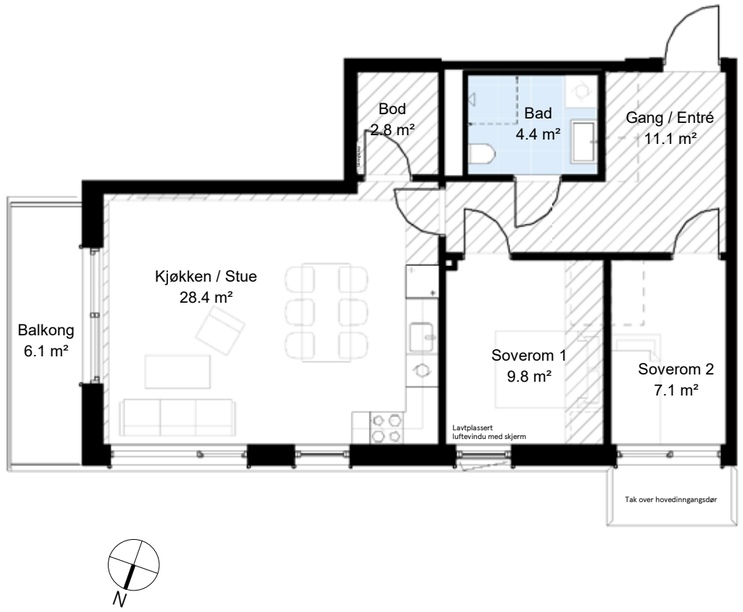
Etasje: 2

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 72 kvm

TBA: 6 kvm





3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0204

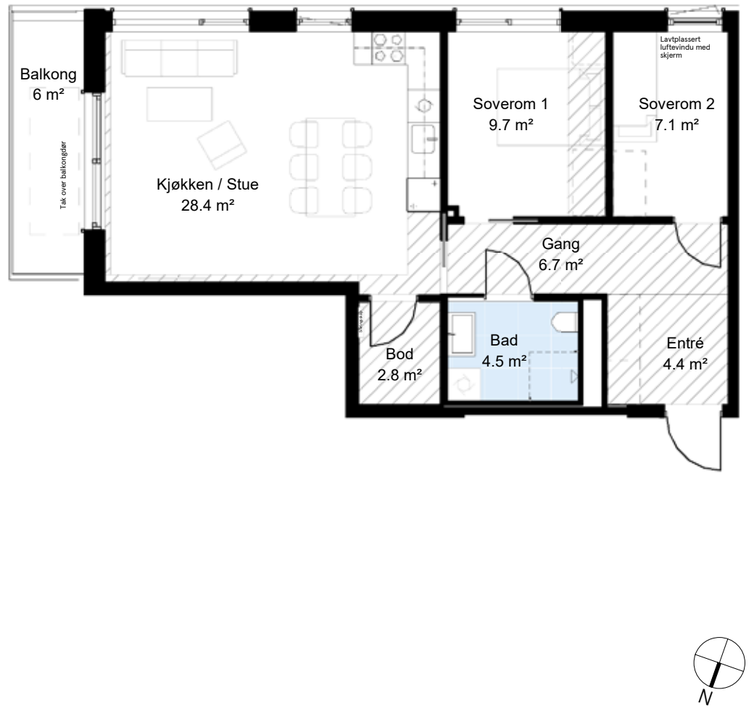
Etasje: 2

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 72 kvm

TBA: 6 kvm





3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0403

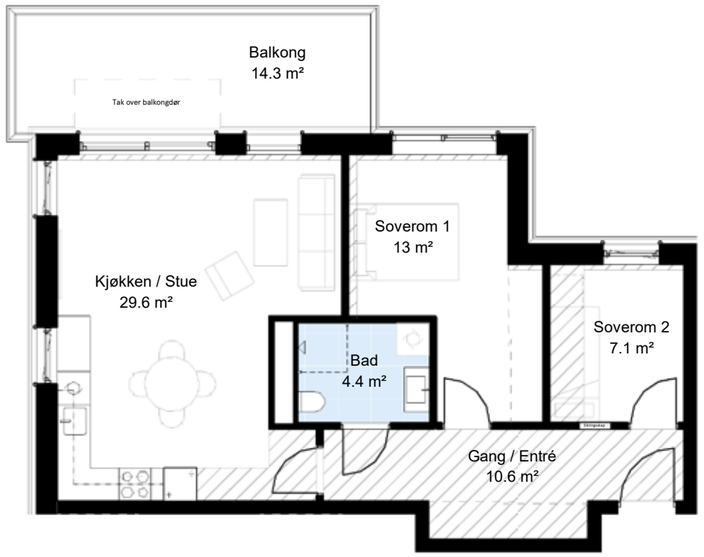
Etasje: 4

BRA-i: 68 kvm

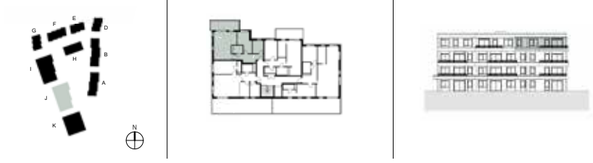
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 73 kvm

TBA: 14 kvm



N



3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0206

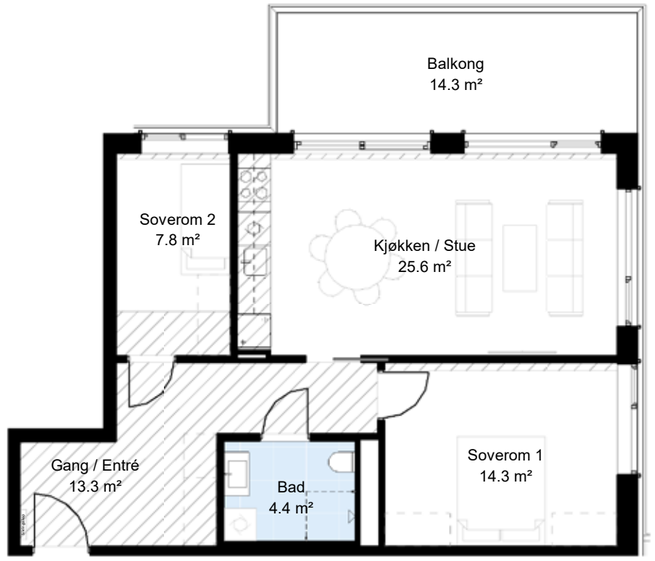
Etasje: 2

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 74 kvm

TBA: 14 kvm



N



3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0306

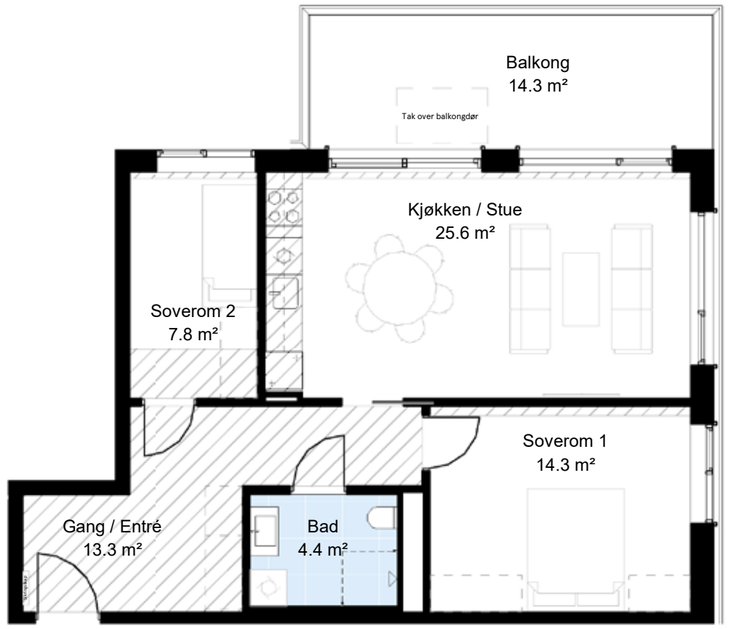
Etasje: 3

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 74 kvm

TBA: 14 kvm





3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0106

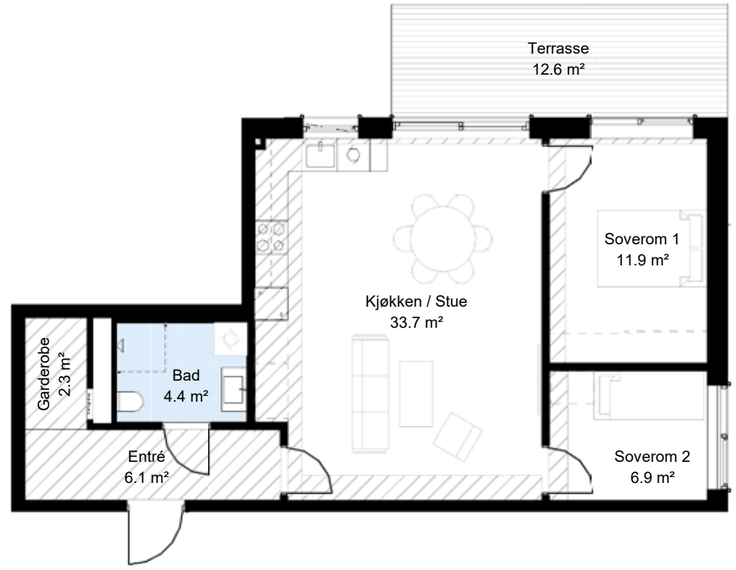
Etasje: 1

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 74 kvm

TBA: 13 kvm





3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0204

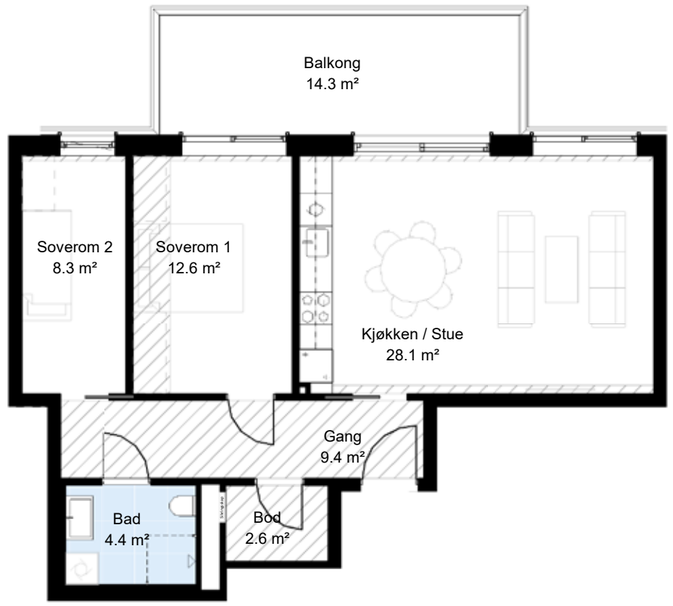
Etasje: 2

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 74 kvm

TBA: 14 kvm



N



3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0205

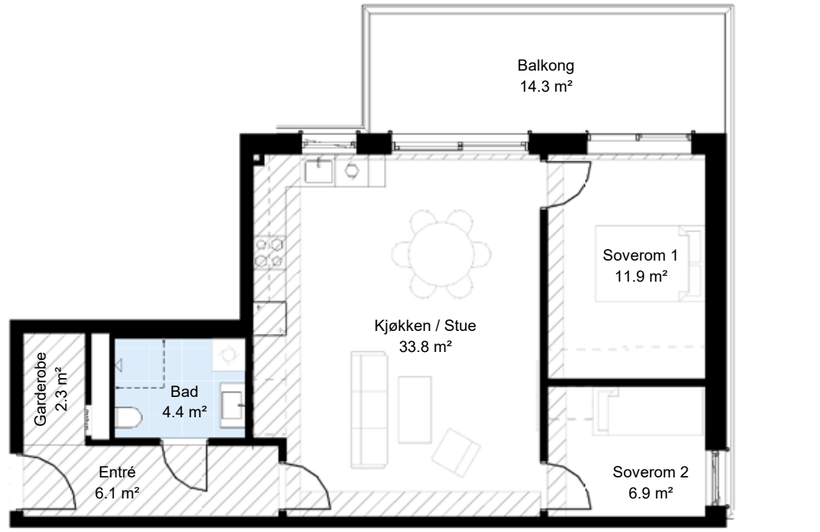
Etasje: 2

BRA-i: 69 kvm

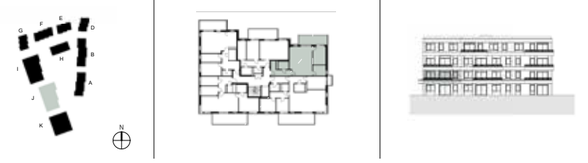
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 74 kvm

TBA: 14 kvm



N



3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0304

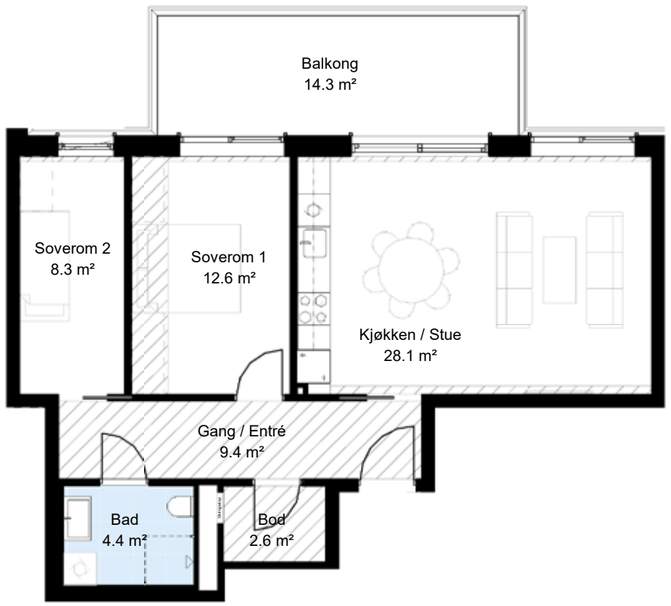
Etasje: 3

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 74 kvm

TBA: 14 kvm







3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0305

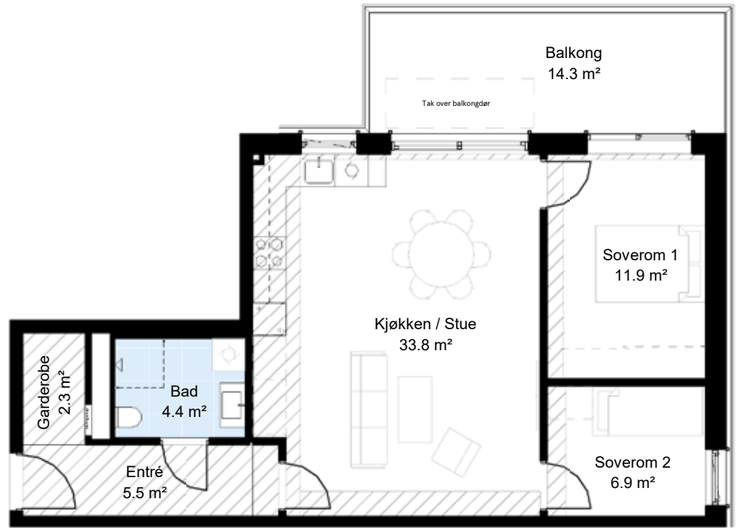
Etasje: 3

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 74 kvm

TBA: 14 kvm







3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0105

Etasje: 1

BRA-i: 73 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 78 kvm

TBA: 14 kvm



N







3-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0404

Etasje: 4

BRA-i: 75 kvm

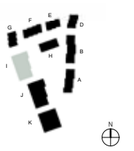
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 81 kvm

TBA: 8 kvm



N







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0301

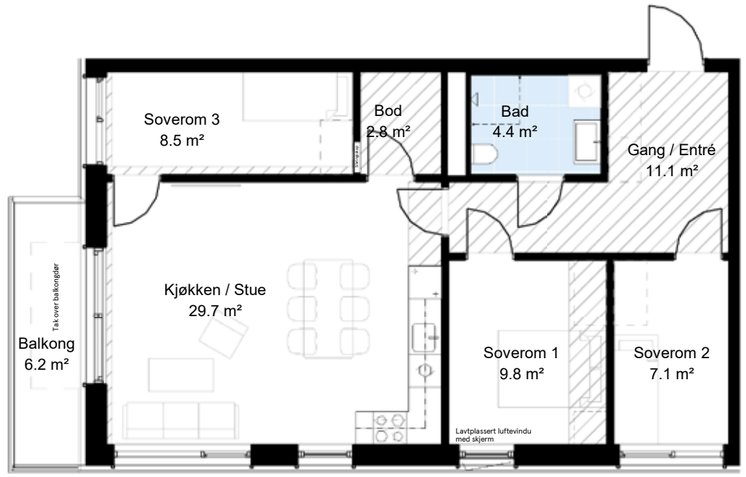
Etasje: 3

BRA-i: 78 kvm

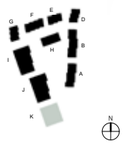
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 83 kvm

TBA: 6 kvm



N







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0101

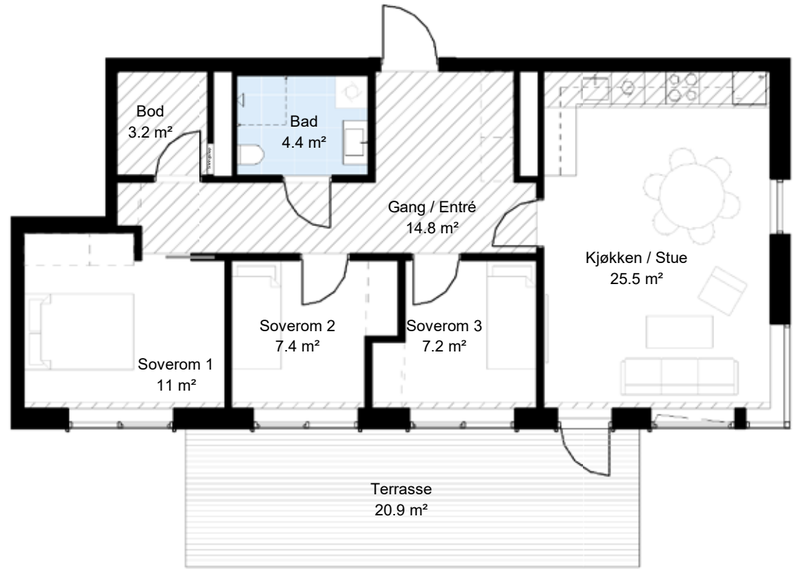
Etasje: 1

BRA-i: 79 kvm

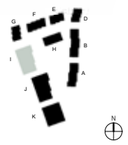
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 84 kvm

TBA: 21 kvm



N







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0402

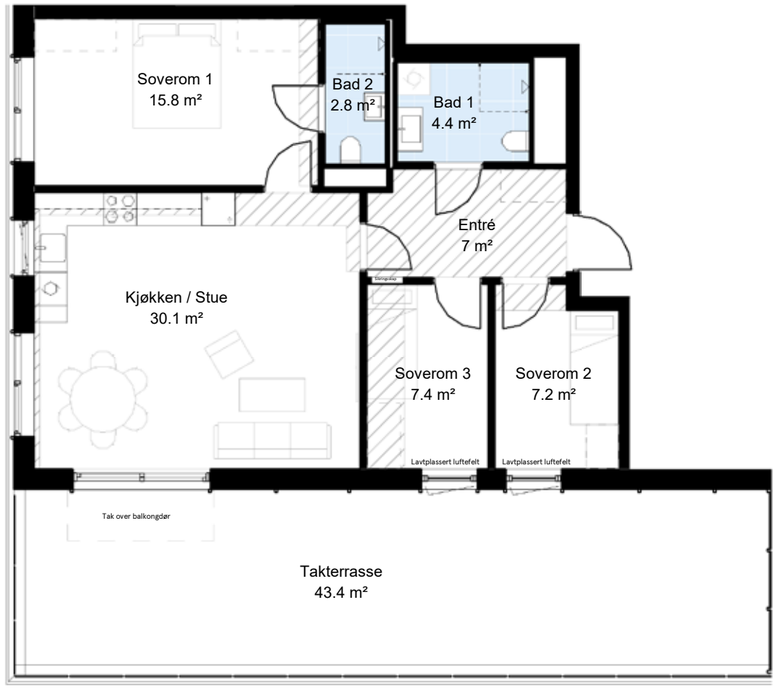
Etasje: 4

BRA-i: 80 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 85 kvm

TBA: 43 kvm







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0102

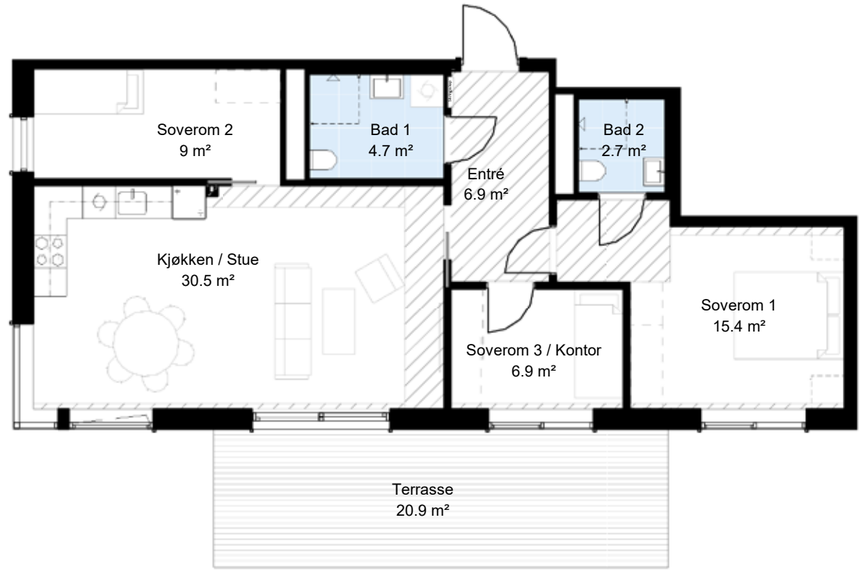
Etasje: 1

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 87 kvm

TBA: 21 kvm







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0202

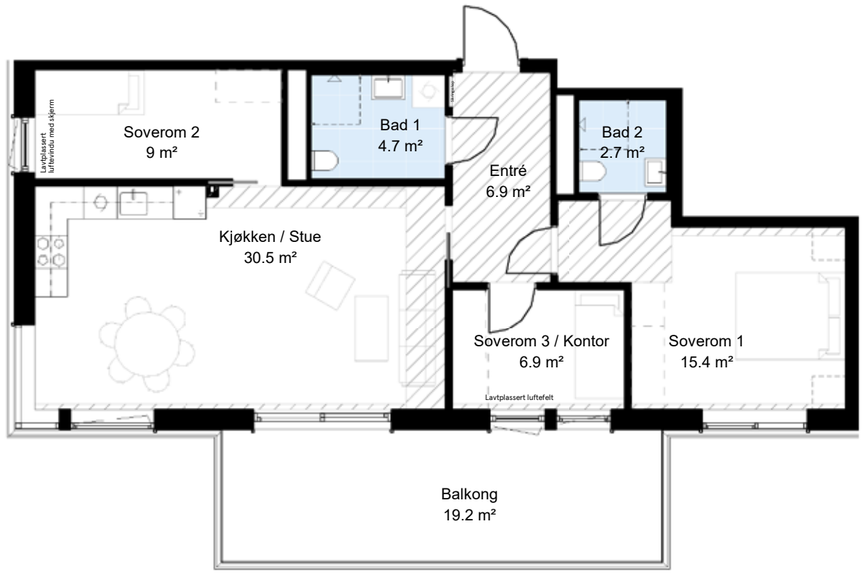
Etasje: 2

BRA-i: 82 kvm

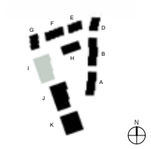
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 87 kvm

TBA: 19 kvm











4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0302

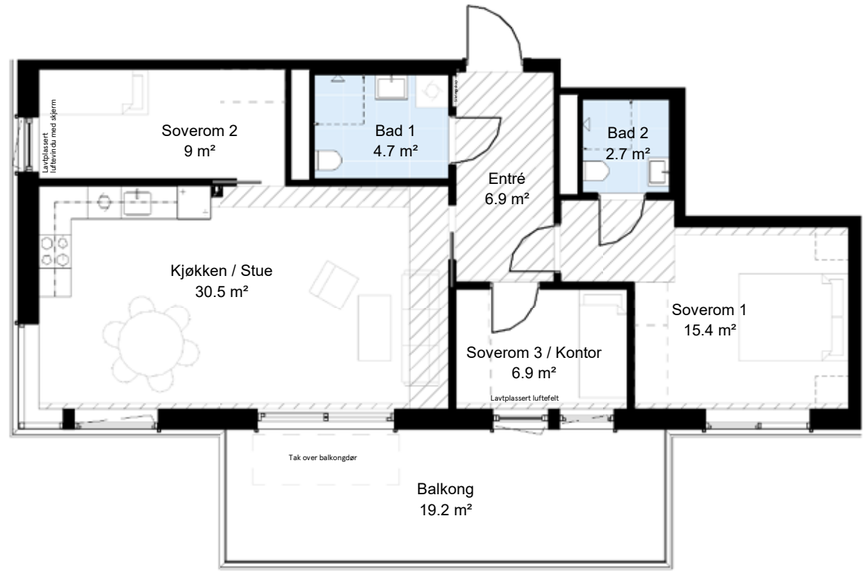
Etasje: 3

BRA-i: 82 kvm

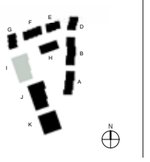
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 87 kvm

TBA: 19 kvm











4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0104

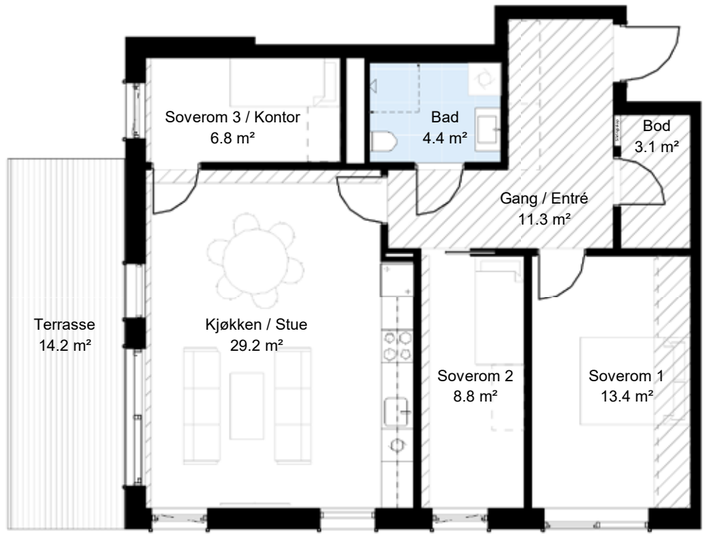
Etasje: 1

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 87 kvm

TBA: 14 kvm



N



4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0203

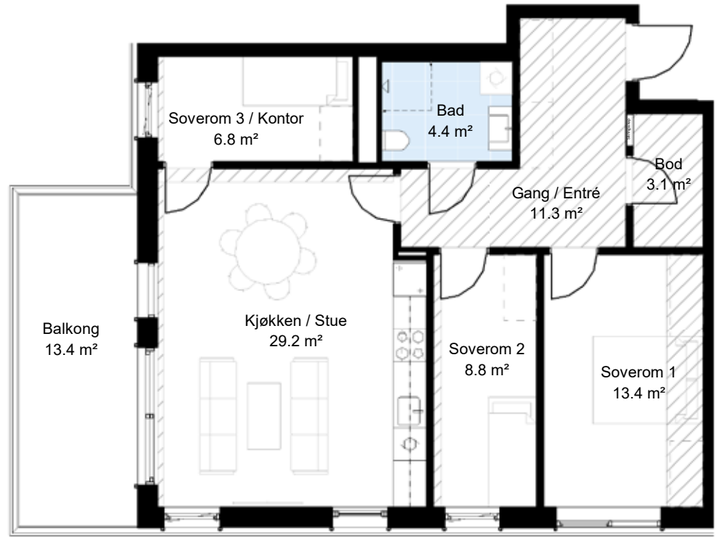
Etasje: 2

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 87 kvm

TBA: 13 kvm



N



4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0303

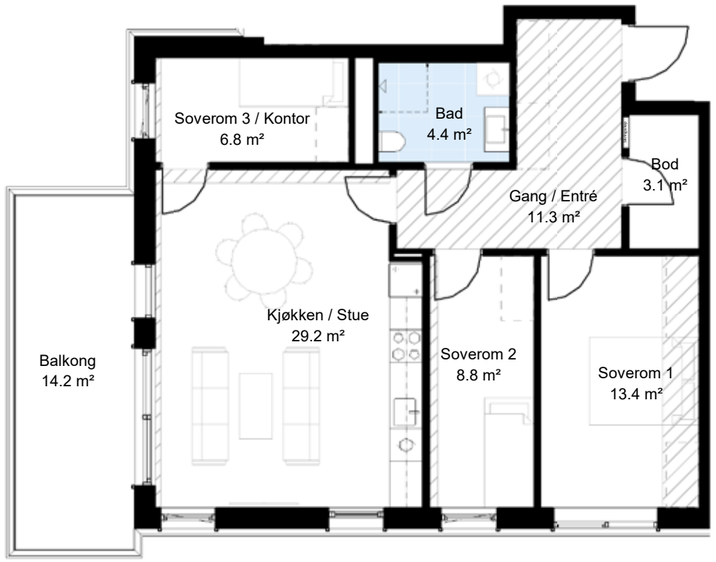
Etasje: 3

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 87 kvm

TBA: 14 kvm





4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0103

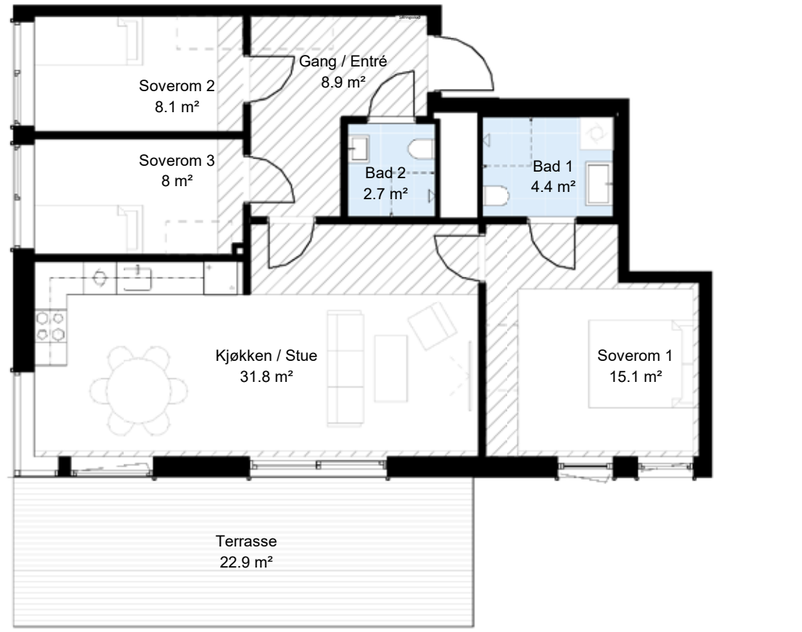
Etasje: 1

BRA-i: 84 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 89 kvm

TBA: 23 kvm





4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0105

Etasje: 1

BRA-i: 85 kvm

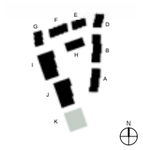
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 90 kvm

TBA: 13 kvm











4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0205

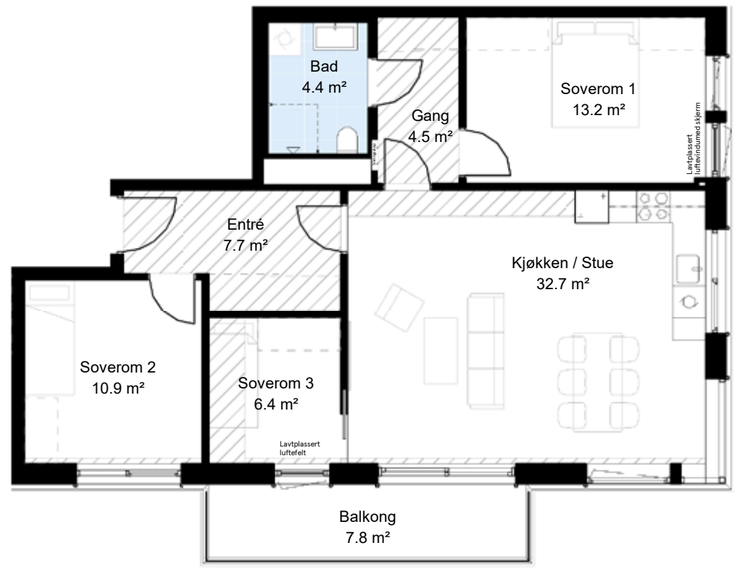
Etasje: 2

BRA-i: 85 kvm

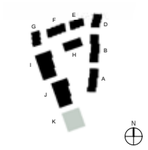
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 90 kvm

TBA: 8 kvm











4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0303

Etasje: 3

BRA-i: 85 kvm

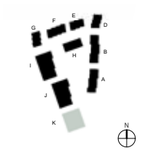
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 90 kvm

TBA: 8 kvm



N







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0103

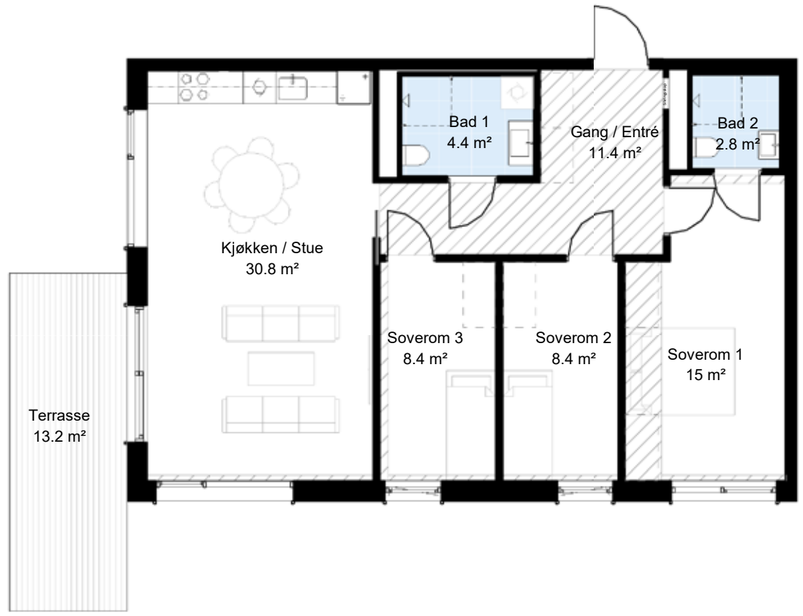
Etasje: 1

BRA-i: 87 kvm

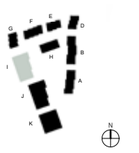
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 92 kvm

TBA: 13 kvm



N







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0203

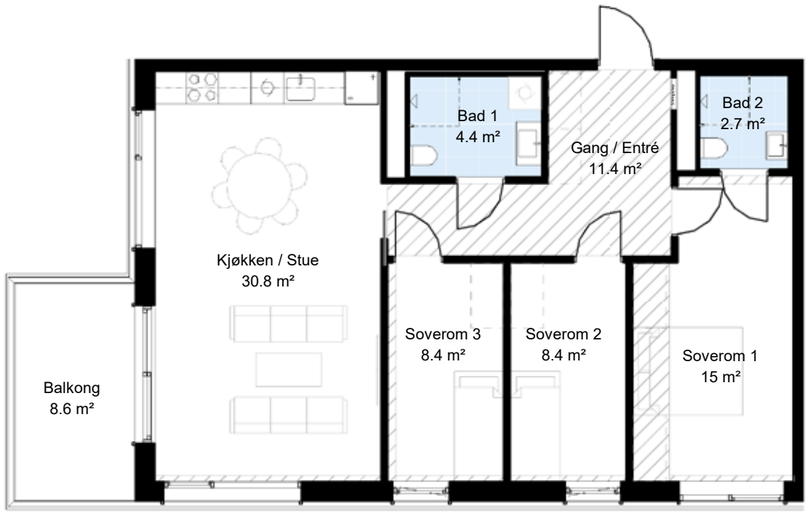
Etasje: 2

BRA-i: 87 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 92 kvm

TBA: 9 kvm



N



4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0303

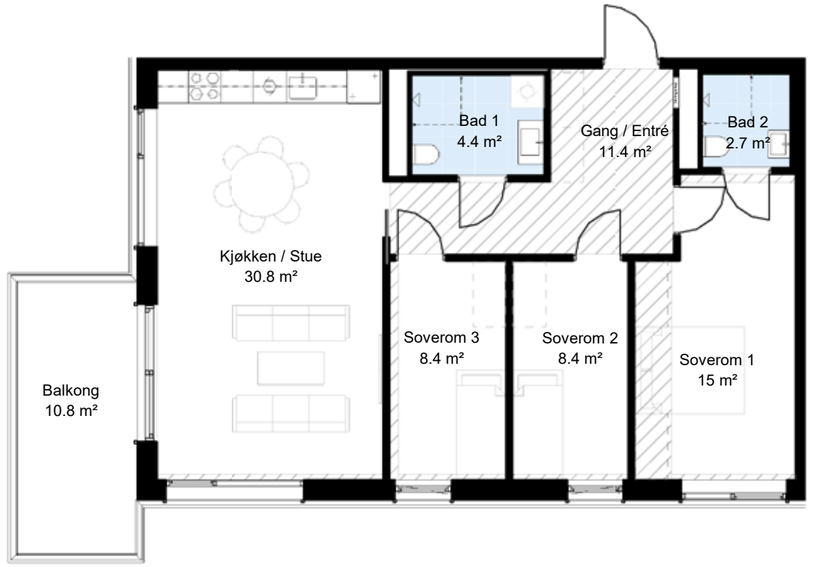
Etasje: 3

BRA-i: 87 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 93 kvm

TBA: 11 kvm



N



4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0202

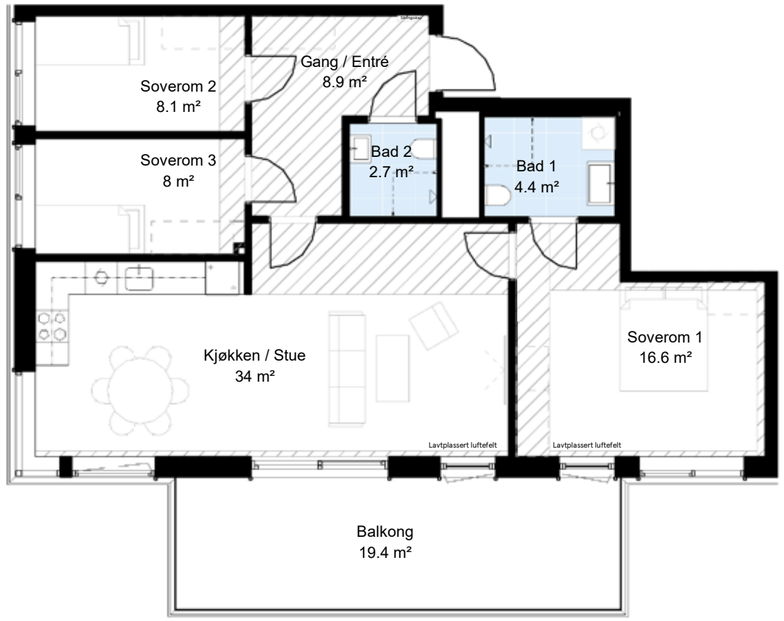
Etasje: 2

BRA-i: 88 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 93 kvm

TBA: 19 kvm







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0302

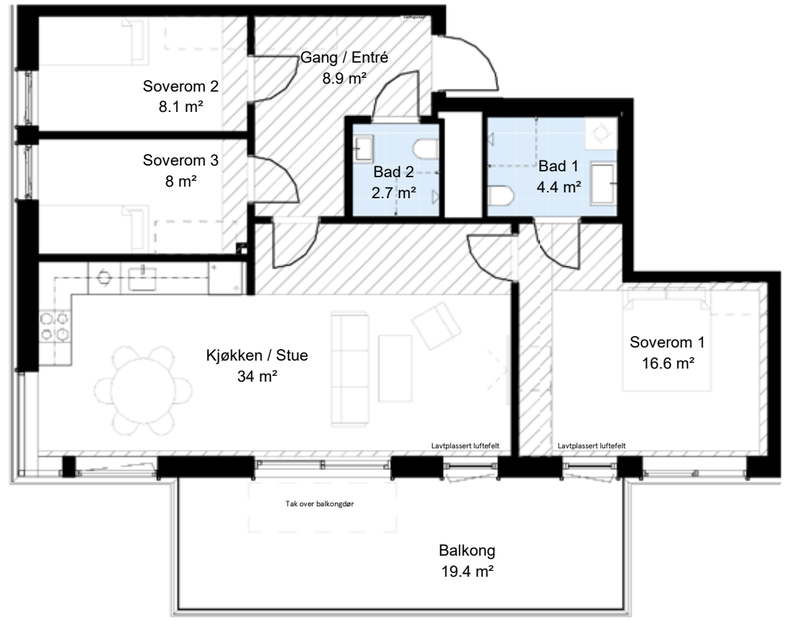
Etasje: 3

BRA-i: 88 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 93 kvm

TBA: 19 kvm





4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0401

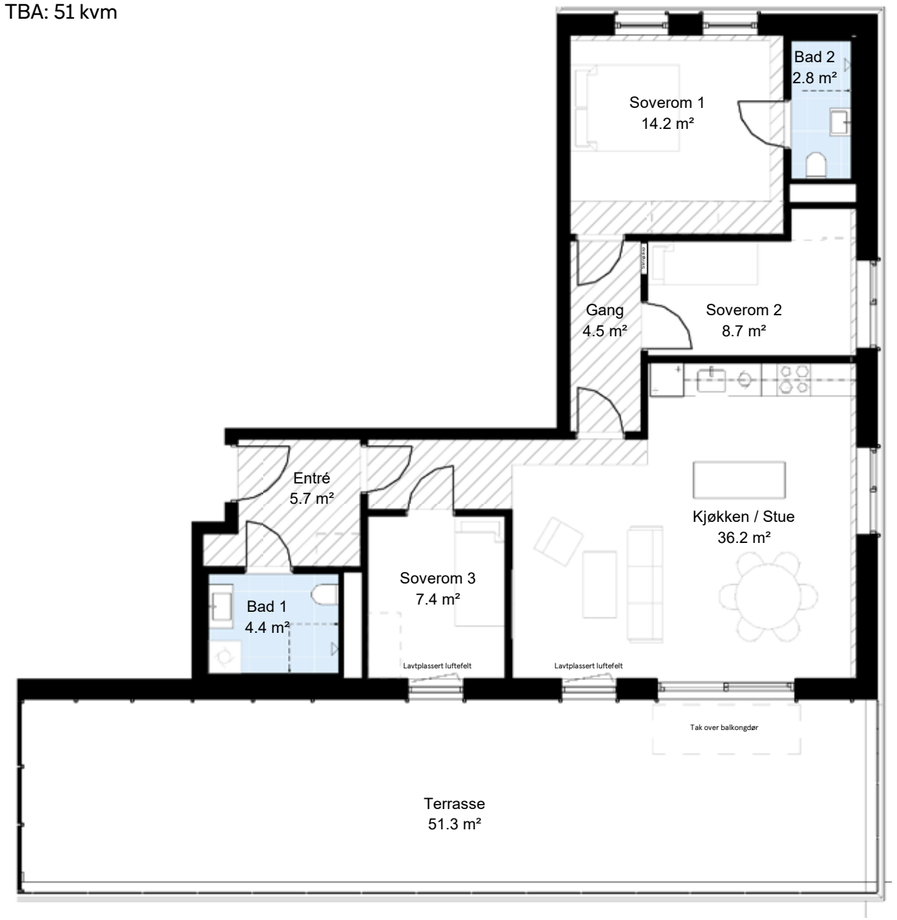
Etasje: 4

BRA-i: 90 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 95 kvm

TBA: 51 kvm



N



4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0201

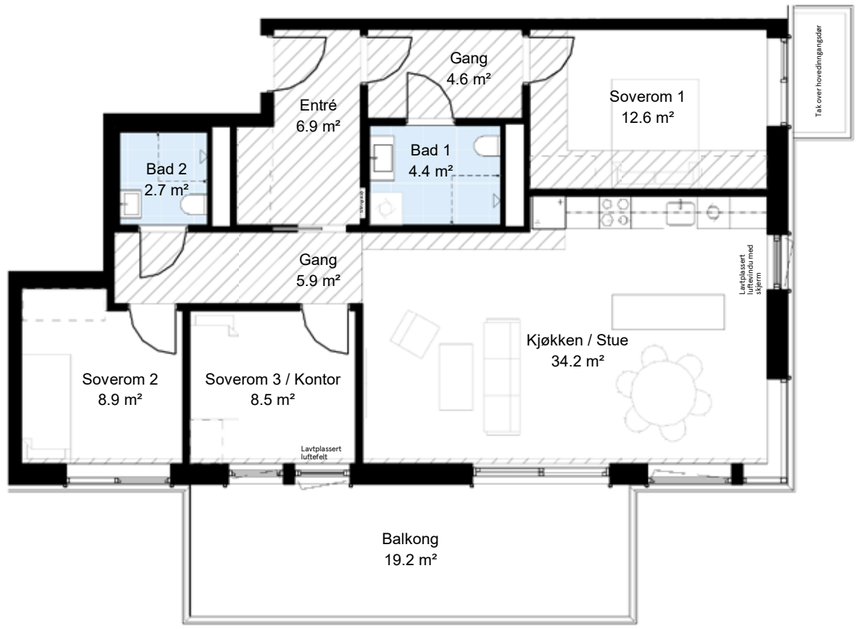
Etasje: 2

BRA-i: 95 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 100 kvm

TBA: 19 kvm



N



4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. I-0301

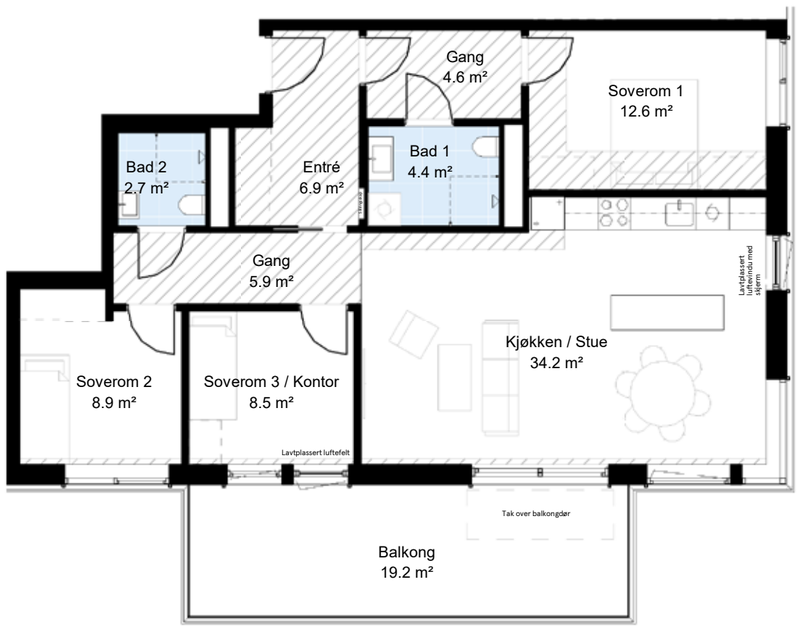
Etasje: 1

BRA-i: 95 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 100 kvm

TBA: 19 kvm



N







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. K-0302

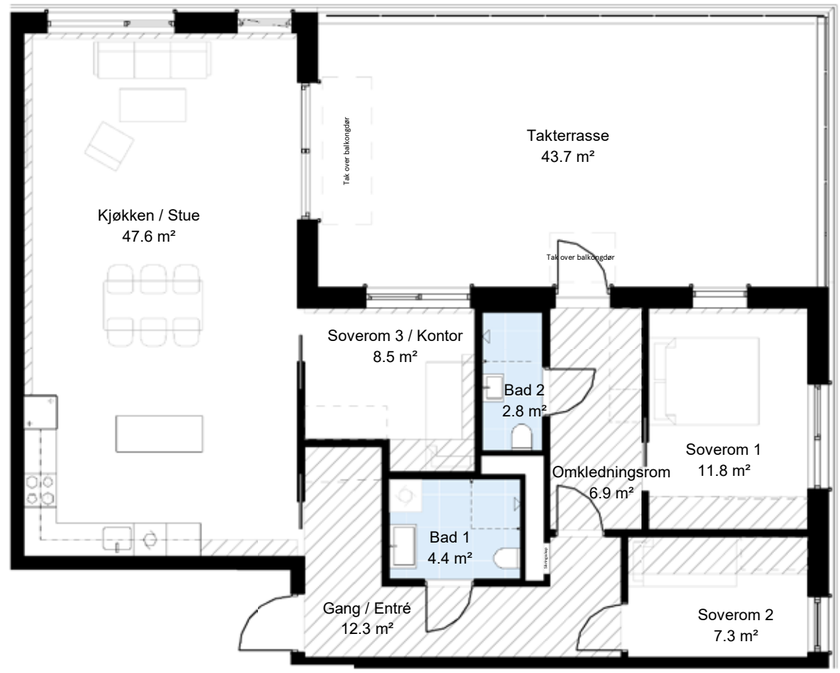
Etasje: 3

BRA-i: 107 kvm

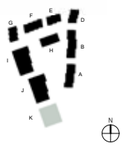
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 112 kvm

TBA: 44 kvm



N







4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0401

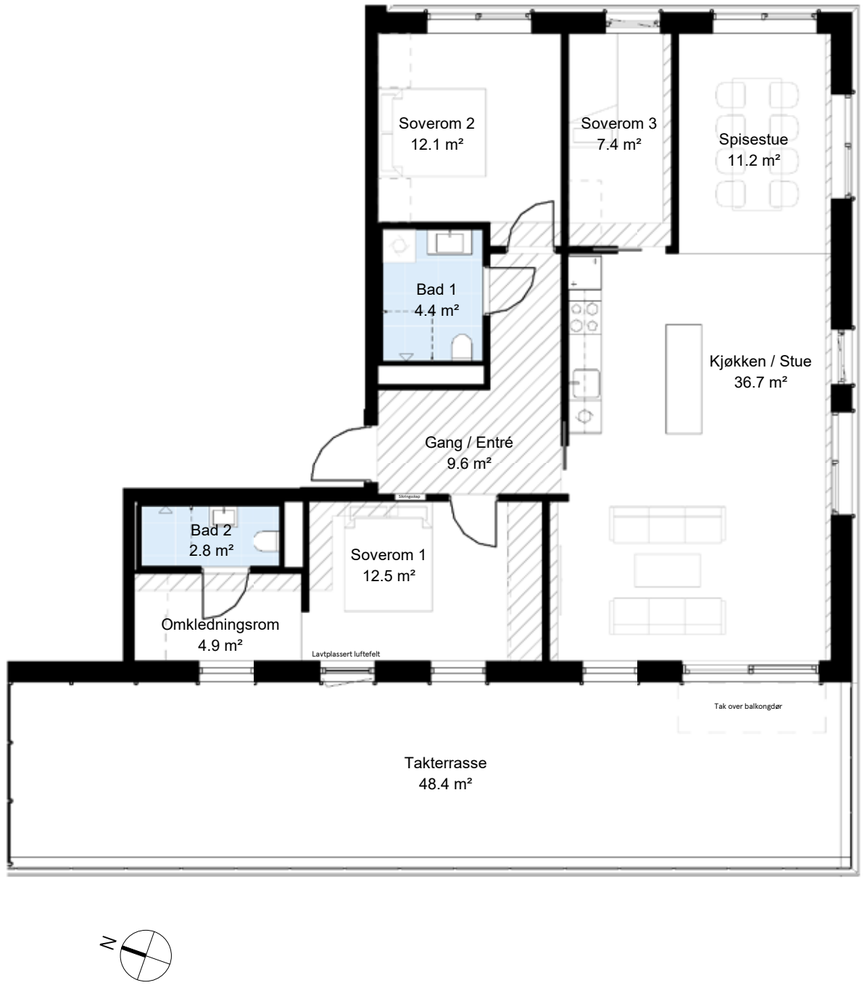
Etasje: 4

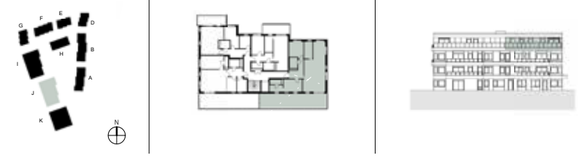
BRA-i: 108 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 113 kvm

TBA: 48 kvm





4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0201

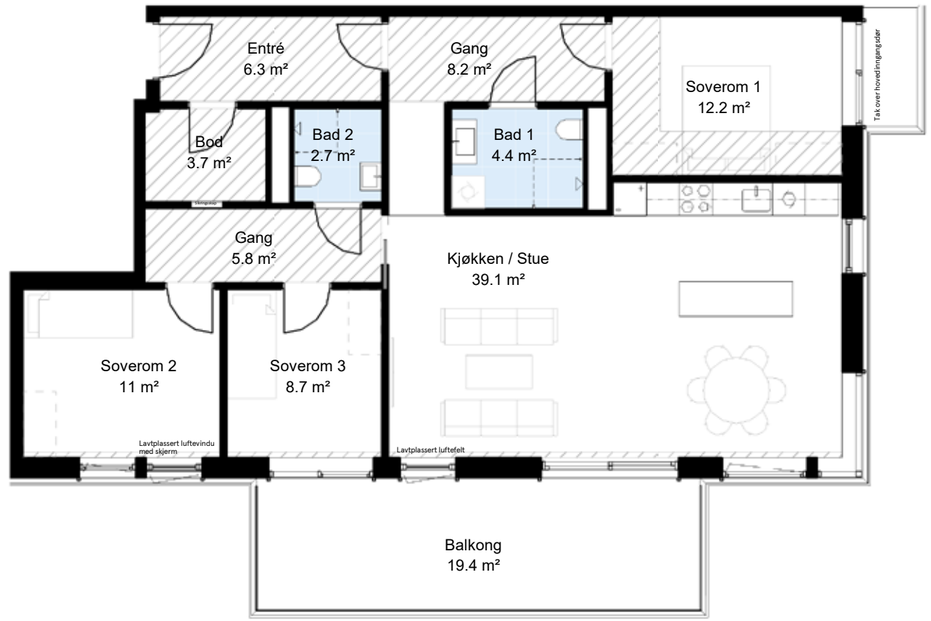
Etasje: 2

BRA-i: 109 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 114 kvm

TBA: 19 kvm





4-ROMS

0 1 5m

Leilighetsnr. J-0301

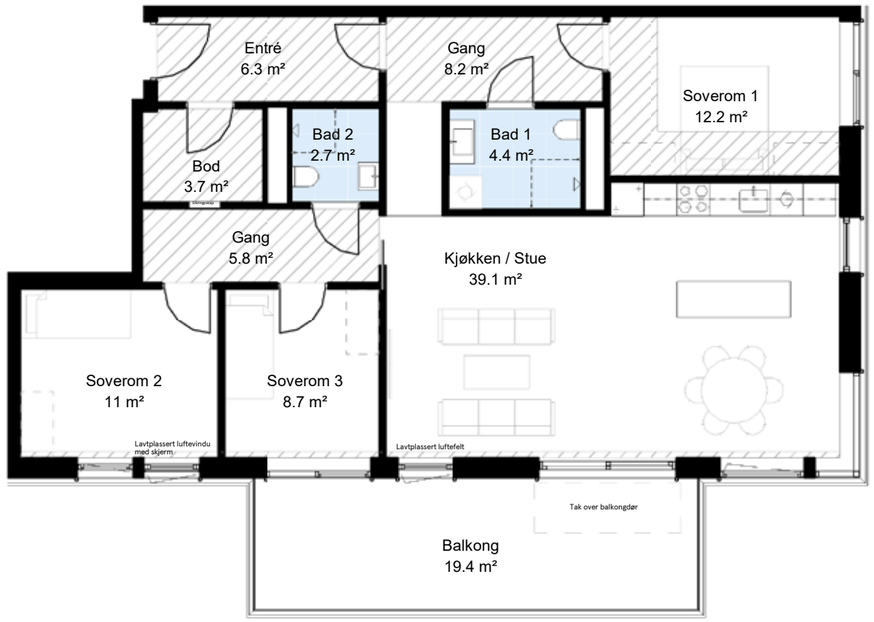
Etasje: 3

BRA-i: 109 kvm

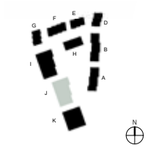
BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 114 kvm

TBA: 19 kvm



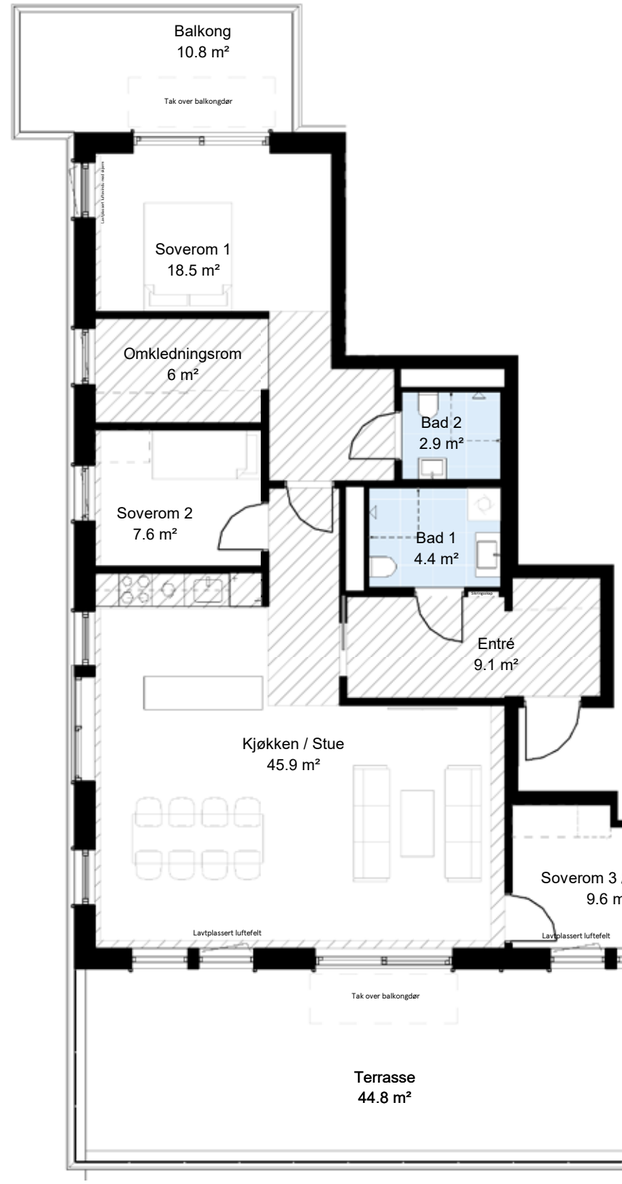
N







0 1 5m



4-ROMS

Leilighetsnr. I-0402

Etasje: 4

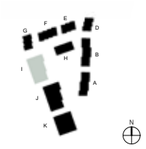
BRA-i: 110 kvm

BRA-e: 5 kvm

Sum BRA: 115 kvm

TBA: 11 x 44 kvm

N







Leveransebeskrivelse
Salgsoppgave
Romskjema
KTI
Megler kontakt

LEVERANSEBESKRIVELSE – LEILIGHETER

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.

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

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter gul eller oransje og energikarakter A, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn B. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM
Byggene er fundamentert med peler til fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER
Fasadene består av isolert klimavegg med utvendig luftet trekledning med innslag av fasadeplater, jfr. fasadetegninger, og innvendig gipsplatekledning. Utvendig trekledning leveres med grunning og to strøk beis.

VINDUER OG BALKONGDØRER
Vinduer og balkongdører leveres som trevinduer med utvendig mantling i aluminium. Utvendig farge avklares med arkitekt. Innvendig farge Dempet Sort NCS S-8500N. Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter.

Solavskjerming av vinduer leveres i omfang iht. krav fra Teknisk forskrift og inneklimaberegninger, som utvendige screens med elektrisk betjening dersom annen løsning ikke er oppgitt for den enkelte leilighet. Det vil være mulig å kjøpe screens for de fleste ytterligere vinduer som tilvalg, dersom dette ønskes.

INNERVEGGER
Vegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon. Betongvegger mellom heis og oppholdsrom vil ha påforing med gips for ivaretakelse av lydkrav. Ved eventuell overgang mellom gips og betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist.

DØRER
Inngangsdører til leilighetene er kompakte med glatt dørblad og kikkhull, og leveres etter arkitektens fargevalg med lik farge på innside og utside. Karm i samme farge som dørblad, hvitmalte utforinger og gerikter. Dørvridere i børstet stål utførelse. Leveres som standard med FG-godkjent sylinderlås med nøkkel. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav.

Innvendige dører modell Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit, med tetningslister, hvite karmer, utforinger og gerikter. Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Dørvridere i børstet stål. Dørterskel i tilnærmet samme farge som standardparketten. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

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
Malt betonghimling med synlige v-fuger, eller malt gipshimling i nedforede områder. Standard takhøyde er ca. 255 cm med unntak av entre/gang, baderom og boder som har standard takhøyde på ca. 225 cm. Det vil kunne forekomme redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot ca 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og for andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning.
I bod vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler. Det leveres ikke taklister. I de fleste leiligheter vil ventilasjonsaggregatet være innfelt i himling i entré/gang, med inspeksjonsluke.

BAD
Badene leveres som typegodkjente prefabrikkerte baderomsmoduler.

Badene leveres med flislagte vegger og gulv. Flisformat 60x60 cm, og 5x5 cm på gulv i nedsenket dusjsone.

Det leveres servantskap med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjvegger med klart glass, og speil med integrert belysning. Se romskjema for nærmere beskrivelse.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling. Et fordelingsskap for kaldt- og varmtvann vil være innfelt i vegg.

Hvite LED downlights i tak, med dimmebryter.

Romhøyde i bad vil være minimum 220 cm.

KJØKKEN
Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av ventilator og kjøkkenvask.

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal. Se romskjema for nærmere beskrivelse.

Det leveres uttrekkbar slimlineventilator i stål utførelse, med kullfilter og omluft.

Det leveres hvitevarepakke fra Electrolux eller tilsvarende bestående av stekeovn, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/frys kombiskap.

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobeskap i de fleste entreer og på soverom.

BRANN
Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav. Det vil være synlige sprinklerhoder enten i nedforede gipshimlinger, eller i høytsittende innkassinger på vegg. Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift.

BALKONG/TERRASSE
Balkonger og terrasser leveres med impregnerte terrassebord. Det leveres klart glassrekkverk eller spilerekkverk i kombinasjon med brystninger som vist på fasadetegninger. Det leveres LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt. Undersiden av eventuelle ovenforliggende balkonger vil være i ubehandlet betong. For leiligheter med takterrasser leveres 1 stk LED utelampe pr ca 6 m fasade.

Balkonger leveres som tette dekker med sluk, men er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/terrasse må påregnes som følge av regn, snø og vind. Avtrekk til ventilasjonsanlegget kan bli plassert på eller i nærheten av balkonger/terrasser. På balkong uten overdekning/ takterrasser leveres baldakin over dør. Utføres som glassplate opphengt med skråstag i metall med utstikk på ca. 90 cm.

Enkelte balkonger som ligger i plan 2 og 3 mot Kirkeveien ligger i gul støysone. Dette gjør at balkongene ikke medregnes i total utendørs oppholdsareal for boligene i henhold til kommunens krav, men balkongene kan fritt brukes slik hver beboer ønsker. Kfr. kontraktstegning.

OPPVARMING
Byggene leveres svært godt isolert og vil dermed ha et lavt behov for oppvarming. Boligene leveres med termostatstyrt elektrisk gulvvarme i baderom, entré, stue og kjøkken. I baderom i form av varmekabler innstøpt i betonggulv, i øvrige rom i form av varmefolie. Det vil være mulighet til å bestille komfortvarme i gulv (elektrisk varmefolie) i andre rom mot pristillegg.

VENTILASJON
Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i hver leilighet. Ventilasjons-aggregat vil som hovedregel være integrert i himling i entré eller gang. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Luftinntak og avkast i fasade.
Det leveres kjøkkenventilator med kullfilter.

VVS
Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet luft til vann varmepumpe. Det vil være egne målere for varmt tappevann i hver leilighet.

ELEKTRO
Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli utarbeidet for hver leilighet og sendt til kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg. Krav til antall strømuttak er definert (NEK 400) ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom med samme funksjon vil derfor variere fra leilighet til leilighet.

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med hvite brytere og kontakter. Der det er betongvegger, eller der lydkrav i leilighetsskillevegger krever det, kan det elektriske anlegget ligge åpent. For lyspunkt i betonghimling leveres høyt plassert stikkontakt på vegg, med bryter. Det leveres downlights i entré, antall lyspunkter og plassering vil variere for de ulike leilighetene.

Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, fortrinnsvis plassert i bod eller entre. Hovedsikring og målere blir plassert i trapperommet. I tilknytning til sikringsskap leveres det fiberkontakt til router.
Det leveres ikke kablede TV- eller nettverkspunkter, men legges til rette for trådløs WIFI i boenheten. Utbygger inngår avtale med leverandør på vegne av sameiet.

INNVENDIGE FELLESAREALER
Hovedinngangsdør i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg. Utstyres med dørpumpe eller dørautomatikk ut fra aktuelle sikkerhets- og tilgjengelighetskrav. Inngangsdører, dører til garasje og dører mellom garasje og trapperom skal være utstyrt med elektrisk sluttstykke og RFID nøkkelfritt låssystem med kode-, app- og/eller brikkestyring. Eksakt system blir besluttet ut fra tilgjengelige løsninger nærmere leveranse.
Utvendig porttelefon med kamera ved inngangen til hver blokk, med innvendig svarapparat med skjerm i hver leilighet.

Inngangspartiene i plan 1, samt sluser til trapperom i kjellerplan, leveres med storformatfliser på gulv. I øvrige innvendige fellesarealer over kjellerplan og i trapper leveres slitesterkt gulvbelegg. Vegger leveres sparklet og malt. Farger avklares senere i samråd med arkitekt. Trapper har spilerekkverk i lakkert stål.

I bodsoner og tekniske rom o.l. i kjeller leveres gulv med egnet malerbehandling, vegger flekksparkles ved behov og males.

Postkasser monteres innvendig ved hvert inngangsparti.

Det leveres en sportsbod i felles kjeller til hver enhet.

HEIS
Heis fra garasjeanlegget og opp til alle leilighetenes inngangsplan. Heiskupé vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom. Alarmoverføring til vaktsentral.

GARASJEKJELLER
Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift og kodetablå, samt GSM- eller app-styrt åpningssystem for fjernåpning.
Gulv i garasje leveres som støvbundet brettskurt betong. Garasje og øvrige kjellerarealer vil ha en enklere standard på overflater enn fellesarealer i boligetasjene.

Garasjeplasser utformes basert på gjeldende normer på prosjekteringstidspunktet, men mindre avvik kan forekomme. 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. I forbindelse med detaljprosjekteringen vil det kunne bli enkelte endringer i forhold til tegninger som foreligger ved salgstidspunktet.

I garasjekjeller blir det eget rom til sykkelparkering. Det leveres ett vaskekar som kan benyttes til vask av sykkel.

Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming ut over frostsikring. Gulvet er støpt betong, uten drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold.

Alle garasjeplasser leveres forberedt for elbillader, lader kan kjøpes som tilvalg. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt, med individuell måling av strømforbruk.

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 på bakkeplan 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 og belysning innfelt i himlingen i de overbygde partiene rundt hovedinngangene. Det leveres sykkelstativ flere steder på eiendommen.

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, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten.

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 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, 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 og 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 leiligheter. 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, nedforinger 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.

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 – LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGGER	TAK
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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt betonghimling med synlige v-fuger, eller malt gipshimling i nedforede områder. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt betonghimling med synlige v-fuger, eller malt gipshimling i nedforede områder. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
ENTRE	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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt betonghimling med synlige v-fuger, eller malt gipshimling i nedforede områder. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt betonghimling med synlige v-fuger, eller malt gipshimling i nedforede områder. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.
BAD/WC	Gulvflis i format 60 x 60 cm, format 5 x 5 cm i nedsenket dusjsone. Type Marazzi Factor Bianco eller tilsvarende.	Veggflis i format 60 x 60 cm. Type Marazzi Factor Bianco eller tilsvarende.	Malt slett overflate.
BOD	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 Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt betonghimling med synlige v-fuger, eller malt gipshimling i nedforede områder. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.

ROM	ELEKTRO	VARME/SANITÆR/ VENTILAJSON	INNREDNING
KJØKKEN	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400. Tekniske stikkkontakter for stekeovn, platetopp, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED belysning under overskap over kjøkkenbenk, med bryter.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme. Uttrekkbar slimline ventilator med front i stål utførelse, med kullfilter og omluft.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Uno Palett, med fronter i farge «Korn» som standard. Hvite skrog. Dekksider følger kjøkkenfargen. Laminat benkeplate i tykkelse 20 mm, med en oppkant på vegg. Malte vegger mellom over- og underskap. Underlimt vask i rustfritt stål. Kjøkkenkran i krom. Benkeskap og høyskap leveres med grep i børstet stål, overskap leveres med push-open. Skapdører og skuffer leveres med dempere. Foring i kjøkkenfarge mellom overskap og tak.
STUE	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme.	
ENTRE	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400. LED downlights i himling.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Dette kan bestilles som tilvalg.
SOVEROM	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.		Det leveres ikke garderobeskap som standard. Dette kan bestilles som tilvalg.
BAD/WC	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400. LED downlights i himling med dimmer. Innfelt LED-lys i speil. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel der slike er vist på tegning.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme. Forberedt for tilkobling av vaskemaskin der slike er vist på tegning. Sluk i gulv i dusjsone. Et fordelingsskap for kaldt- og varmtvann vil være innfelt i vegg.	Servantskap med skuffer med fronter i matt hvit utførelse, med softclose og hvit gripelist. Bredde iht plantegning. Heldekkende hvit servant. Vegghengt toalett type Grohe Euro Ceramic Rimless eller tilsvarende. Dusjvegger i klart glass. Servantarmatur og dusjbatteri inkl stang/ håndusj i krom utførelse.
BOD	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.		

Romskjema og leveransebeskrivelse kompletterer hverandre og må ses i sammenheng.
Det tas forbehold om at spesifiserte produkter er tilgjengelige ved tidspunkt for utførelse.
Utbygger har anledning til å erstatte utgåtte produkter med alternative produkter av tilsvarende kvalitet og utførelse.

NØKKELOPPLYSNINGER

Løkeberggrenda Boligsameie

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER
Kirkeveien 59, endelige adresser tildeles senere.
Gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune. Seksjonsnummer for de enkelte boliger tildeles senere.

EIER/SELGER
Skanska Bolig 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.
Selskapet er eid av Skanska Norge AS.

TOMT OG GRUNNAREAL
Sameiet vil få eiet tomt. Tomtens areal er ca. 9 883 m2. Enkelte seksjoner vil få privat uteoppholdsareal på bakkeplan som tilleggsdel til boligseksjonen.

BEBYGGELSE
Løkeberggrenda Boligsameie vil bestå av 58 leiligheter fordelt på tre bygg, 28 rekkehus, samt parkering, boder m.m. i kjellerplan. Rekkehusene er planlagt som et borettslag innenfor sameiet. Alle vil ha rettigheter til felles garasjekjeller, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

PARKERINGSPLASSER / KJELLERBOD
For rekkehusene medfølger 1 p-plass som er inkludert i kjøpesum.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene, men det er mulighet for kjøp av garasjeplass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene.

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.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en næringsseksjon innenfor sameiet, der kjøp av p-plass gir eierskap til en ideell andel i denne seksjonen.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

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
1956/9-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
1968/306152-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning
1984/29361-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
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.

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 legge 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 6 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. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar 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
Overtakelse for leilighetene vil være i tidsrommet fra 1. august til 1. november 2027.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring to-fire uker før overtakelse 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.lovdata.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, forretningsførsel, 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 2 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)
- Strømleveranser
- 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 kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 780,- pr. kvm BRA for leiligheter.
Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,-

Startkapital til sameiet, 2 * månedlige felleskostnader.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet 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 tinglysings omkostninger 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. 2025 ikke eiendomsskatt i Bærum Kommune.

AREALER DEFINISJONER
Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-I
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttede vegger.

BRA-E
Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

TBA
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA
Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i og BRA-e.

Salgstegning for den enkelte leilighet er tilgjengelig i boligvelger og i prospekt. Kontraktstegning vil bli oversendt kjøper etter at prosjektet er ferdig detaljprosjektert.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

TBA er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og arealet følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA / GARANTIER
Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig 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
Selgers forbehold vedrørende igangsettelse er frafalt.

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, nedforinger 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.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:
- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

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 folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2025 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2025 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendomtomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/ 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. 36 000,-. I tillegg kommer oppgjørshonorar på kr 5.700,- pr. solgte enhet.

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 22.01.2026

V E D T E K T E R

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:

- 86 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene),
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 87 (heretter parkeringsseksjonen),
- 1 næringsseksjon for overskuddsbod (heretter bodseksjonen),

i eiendommen gnr. 8, bnr. 50 i Bærum kommune.

Boligseksjonene består av 58 leiligheter, snr. 1-58 (heretter leiligheter) og 28 rekkehus, snr. 59-86 (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 beplanting, nyplanting 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. 87. Det er 9 gjesteplasser seksjonert som fellesareal.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere som har ervervet dette og ligger i ett eget tingsrettslig sameie 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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) 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 utskiftning 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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 utskiftning 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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. 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 utskiftning 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.

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 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. **8. Styret og dets vedtak**

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 85 ordinære p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal seksjonert som en næringsseksjon nr. 87. Sameier som har ervervet bruksrett til en ordinær parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/86 av seksjonsnummer 87.

(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. 87, 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 besluttes 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.



Sauejordet på Hosle.

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 Bolig AS Organisasjonsnummer 979 476 256

Adresse Postboks 1175 Sentrum

Selgers representant er……..…..,

Navn ……. Telefon……

Adresse……. E-post:……..

og "Kjøper"

Kjøper…… Fødsels-og personnr…….

Kjøper…… Fødsels-og personnr…….

Adresse……. E-post:……..

Telefon……

Løkeberggrenda.no

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. Kirkeveien 59 KS er heleid av Skanska Norge AS. Eiendommen er regulert i henhold detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. […].

Til eierseksjonen medfølger:
- 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 totalt 86 boenheter, hvorav 58 leiligheter fordelt på tre bygg, og 28 rekkehus. Disse utgjør sammen Løkeberggrenda Boligsameie. Rekkehusene vil bli organisert som et borettslag innenfor sameiet. Alle vil ha rettigheter til felles garasjekjeller, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7. 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 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 […] for første driftsår. 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
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr
Omkostninger i alt	kr
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper bærer risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545,00 pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Valgte tilvalg blir en del av kjøpesummens totale verdi på skjøtet.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 2 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.

Løkebergrenda.no

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 7 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 overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

HEFTELSER

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
1956/9-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
1968/306152-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning
1984/29361-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
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

Overtakelse for leilighetene vil være i tidsrommet fra 1. august til 1. november 2027.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden som nevnt over.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, 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 overtakelse 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 overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

Løkeberggrenda.no

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 overtakelse 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 overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse 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.

Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

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 overtakelse 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/oppgjørsmegler 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 overtakelse, 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 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 tinglysing.

8

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).

9

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.

Løkebergrenda.no

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.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10

ETTÅRSBEFARING

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

11

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.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger 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 vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15

SELGERS FORBEHOLD

Selgers forbehold vedrørende igangsettelse er frafalt.

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

Løkeberggrenda Boligsameie er planlagt med totalt 86 boenheter, hvorav 58 leiligheter fordelt på tre bygg, og 28 rekkehus. Rekkehusene er planlagt organisert som et eget borettslag som vil være eier av de 28 rekkehusseksjonene.

Det etableres parkering i felles garasjekjeller. Garasjekjeller er planlagt å utgjøre en egen seksjon (næringsseksjon) innenfor sameiet, der kjøp av p-plass gir eierskap til en tilsvarende ideell eierandel i seksjonen.

Selger tar forbehold om endelig organisering. Om det viser seg nødvendig eller hensiktsmessig kan rekkehus, parkeringsanlegg og/eller utomhusanlegg bli fradelt som egne eiendommer, med felles forvaltning og bruksrettigheter mellom boligsameiene/borettslaget basert på egne vedtekter.

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

Utbyggingen av eiendommen, bestående av leilighetsbygg og rekkehus med tilhørende felles arealer, er av Selger planlagt gjennomført som en samlet utbygging. Det må likevel påregnes en tidsperiode mellom første innflytting og endelig ferdigstillelse der det fortsatt kan pågå arbeider innenfor utbyggingsområdet. Dersom sameiet har overtatt eierskapet til deler av eiendommen før prosjektet er ferdigstilt, er sameiet forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte utvendige arealer i nødvendig omfang for adkomst, lagring, riggformål o.l. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper dette kan medføre i denne fasen.

Sameiet er videre forpliktet til yte nødvendig medvirkning til gjennomføring av eventuelle gjenstående formelle prosesser som tomtefradeling, grensejustering, seksjonering/reseksjonering, tinglysing av rettigheter m.m., for etablering av eiendommer og rettigheter i samsvar med utbyggers intensjoner og for ivaretakelse av offentlige krav tilknyttet byggesaken.

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 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 tiltakslister 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.

17

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.

18

VEDLEGG

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

Løkeberggrenda.no

1. Bustadoppføringslova
2. Kontraktstegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjett
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
    - Etasjeplaner
    - Salgstegninger
    - Leveransebeskrivelse
    - Nøkkelopplysninger
    - Foreløpig vedtekter
    - Foreløpig utomhusplan
    - Reguleringsplan, kart og bestemmelser
8. Rammetillatelse
9. Garasjekontrakt

19

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 Bolig AS Gro Elisabeth Skahjem iht. fullmakt	Kjøper (e)

KTI

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.

Design: Lemon.no

Ta kontakt

Røisland & Co



Ingrid Anne Fossli
Eiendomsmegler

938 85 778
ingrid@roislandco.no



Andreas Øvsthus
Eiendomsmegler

951 56 615
andreas@roislandco.no

Løkeberggrenda utvikles av Skanska Eiendomsutvikling

Når du åpner døren til ditt nye hjem fra Skanska, har du et solid lag med Norges fremste fagfolk i ryggen. Vi skaper hjem som er gode å bo i hele livet, med varige kvaliteter både inne og ute. Og når du kjøper din neste bolig fra Skanska, så kan du være trygg på at det er vi selv som bygger den.

Med en av Norges ledende entreprenørvirksomheter i eget hus, tar vi oss av hele byggeprosessen selv – så du alltid vet hvem som gjør jobben. Kjøper du bolig av oss, gjør du avtalen med et tradisjonsrikt selskap med norske røtter helt tilbake til 1906, som i dag har en stor, internasjonal virksomhet i både Europa og USA.

Men akkurat som deg, er vi mest opptatt av det som kommer – og hvordan vi kan gjøre fremtiden bedre for alle. Derfor bygger Skanska også byer og lokalsamfunn som gjør hverdagen tryggere for kommende generasjoner.

Vi bygger nye skoler og sykehus, biblioteker og kontorer. Vi bygger veier, bruer og tunneler som får deg trygt hjem, og vi bygger vannkraften som sikrer oss fornybar energi. Vi forsker og utvikler energieffektive løsninger for fremtidens klimasmarte bygg, og vi deltar aktivt i byutviklingen for å skape stedene der folk møtes og trives.

I hele Skanska finner du 30 000 kollegaer som bygger for et bedre samfunn. Det gir trygghet å være stor og solid, både for oss og for deg som kunde. Men det er de nære relasjonene som er nøkkelen, og vi står alltid klare for å høre hvilke drømmer du har for ditt nye hjem.

Hjem fra
SKANSKA

Løkeberggrenda.no

Hjem fra
SKANSKA