Løkeberg grenda

Høvik

Hjem fra
SKANSKA



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.

Løkeberg grenda

Rekkehus for små og litt større barnefamilier.

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. Beplantning, utomhus og vegetasjon på tomt[illegible] 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. Boligene er 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
14 Arkitekten
18 Fellesområder
26 Landskapsarkitekten
30 Området
38 Kart
39 Nabolagsprofil
40 Rekkehusene
42 Tilvalg
54 Plantegninger
114 Leveransebeskrivelse
118 Romskjema
120 Nøkkelopplysninger
126 Vedtekter
136 Kjøpekontrakt
150 KTI – spørreundersøkelse
151 Fordeler med å kjøpe nytt
152 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.

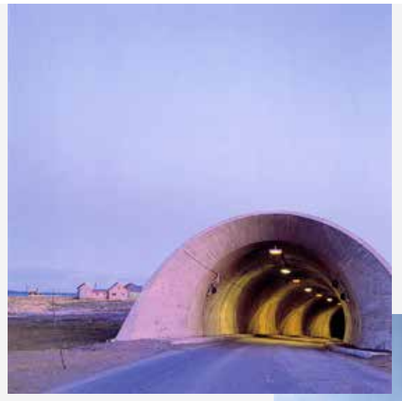
1983-1985

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.

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

2004

2000

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

i dag

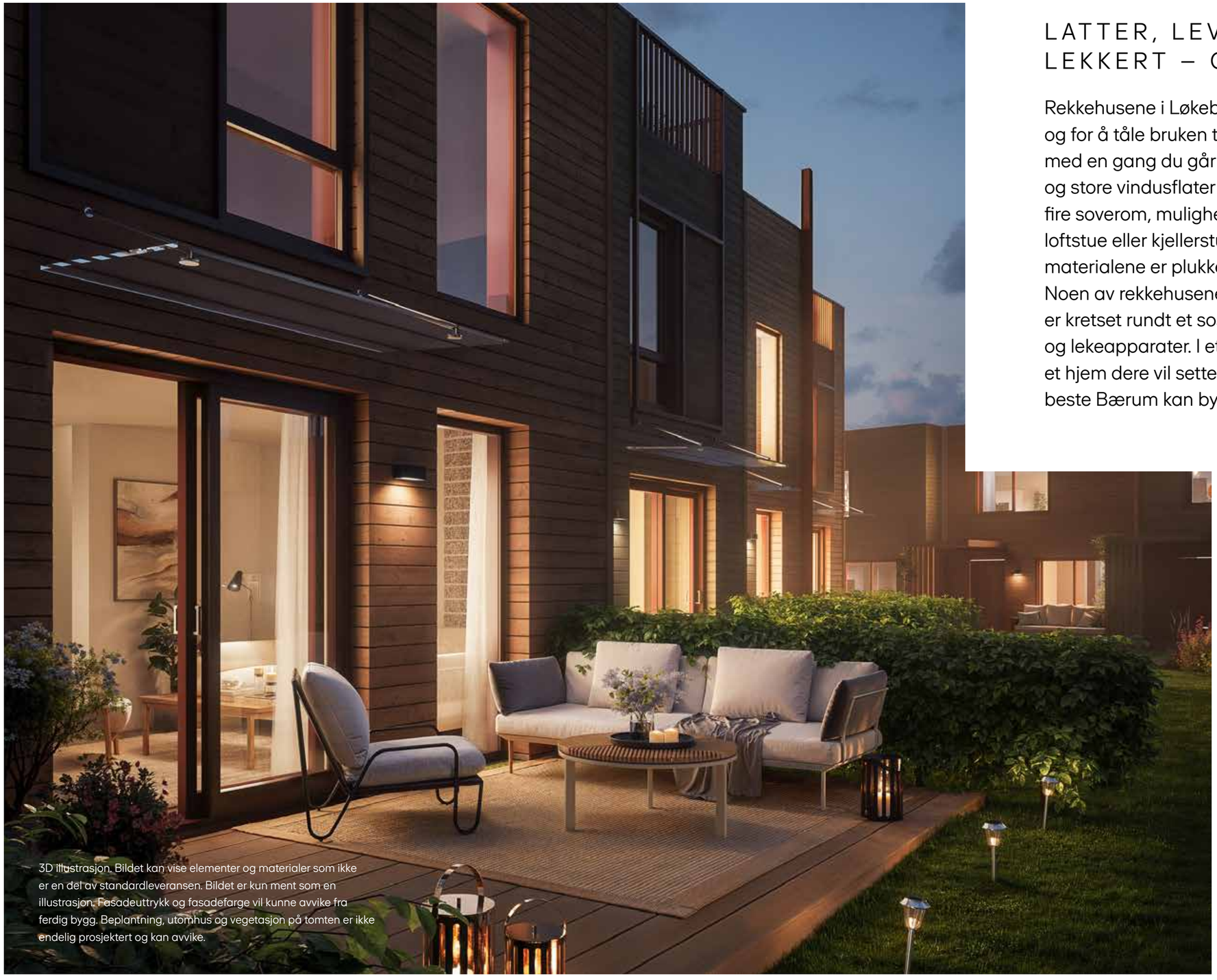
Det har skjedd mye. I dag er Skanska et av verdens største entreprenør- og eiendomsutviklingsfirma, og har til sammen ca 39 000 ansatte fordelt over Europa og USA.

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
Arkitekten
Fellesområder
Utomhusplan
Landskapsarkitekten



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

LATTER, LEVENDE, LEKKERT – OG PRIVAT

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



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. Nedgangen til parkeringskjelleren blir fra et lite hus på tunet.

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







Petter Alstad, xxx og xxx
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.



En ekstra stue uten tak

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

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

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



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

STORE OPPLEVELSER FOR DE SMÅ

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

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

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



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

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

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 en flott pergola samt 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

For barn blir det vanskeligere å bo bedre.

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

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


Henie Onstad Kunstsenter



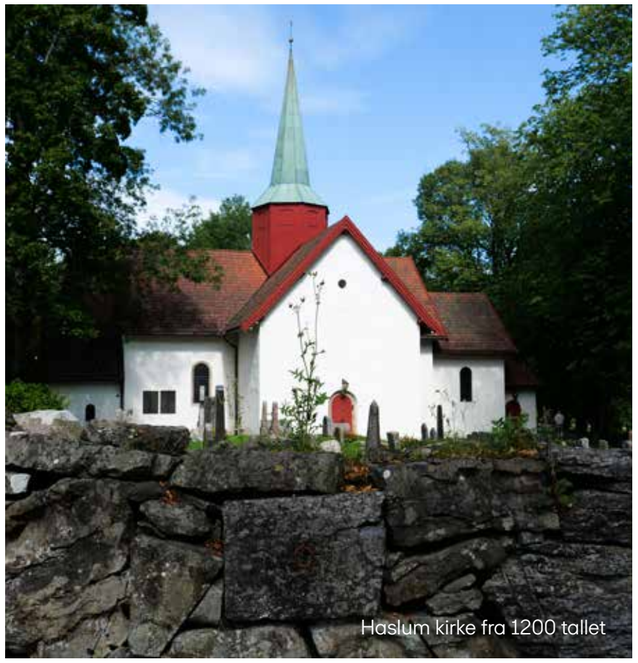


Strand kajakk klubb




Fine badeplasser på
Høvikodden og Kadettangen




Haslum kirke fra 1200 tallet






Ca. 9 min gange til
Haslum T-bane


Oslo International School


Gjønnesjordet


Høvikveien Kjøtt & Kolonial

MIDT I DET BESTE AV BÆRUM

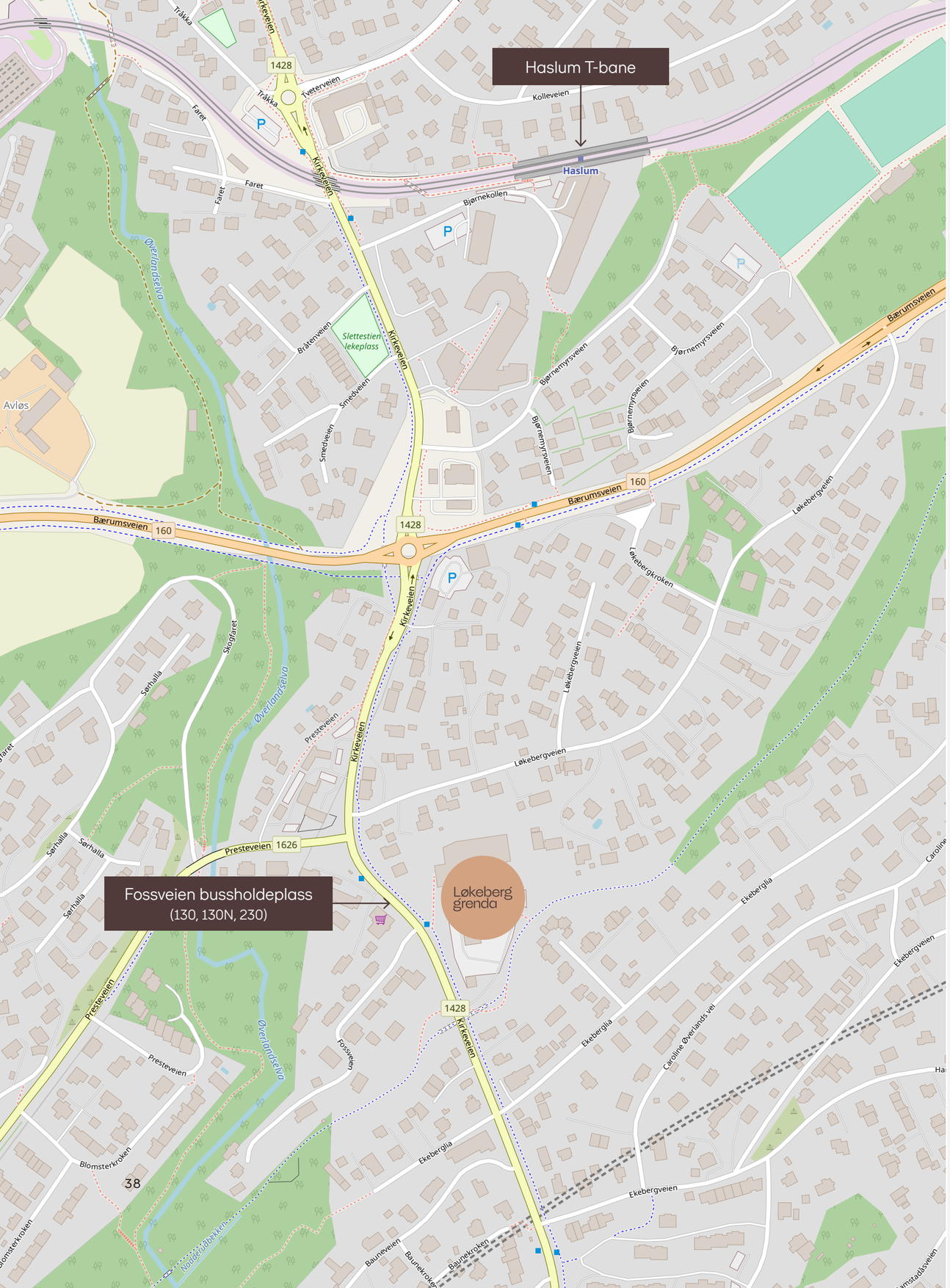
Sett i et litt høyt fugleperspektiv ligger Løkeberggrenda omtrent så midt i Bærum som det er mulig å komme. Omgitt av tradisjonell, velstelt og trivelig Bærumsbebyggelse med butikker, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon på alle kanter.
Du sykler til Sandvika på ca. et kvarter, her ligger små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

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

Strand kajakk-klubb.

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
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, smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt. annet), elektropunkter, m.m.
Du får også muligheten til å bestille peis og pipe som tilvalg.

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





Kilde Rais A/S







3D-illustrasjon fra rekkehus A1. 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.



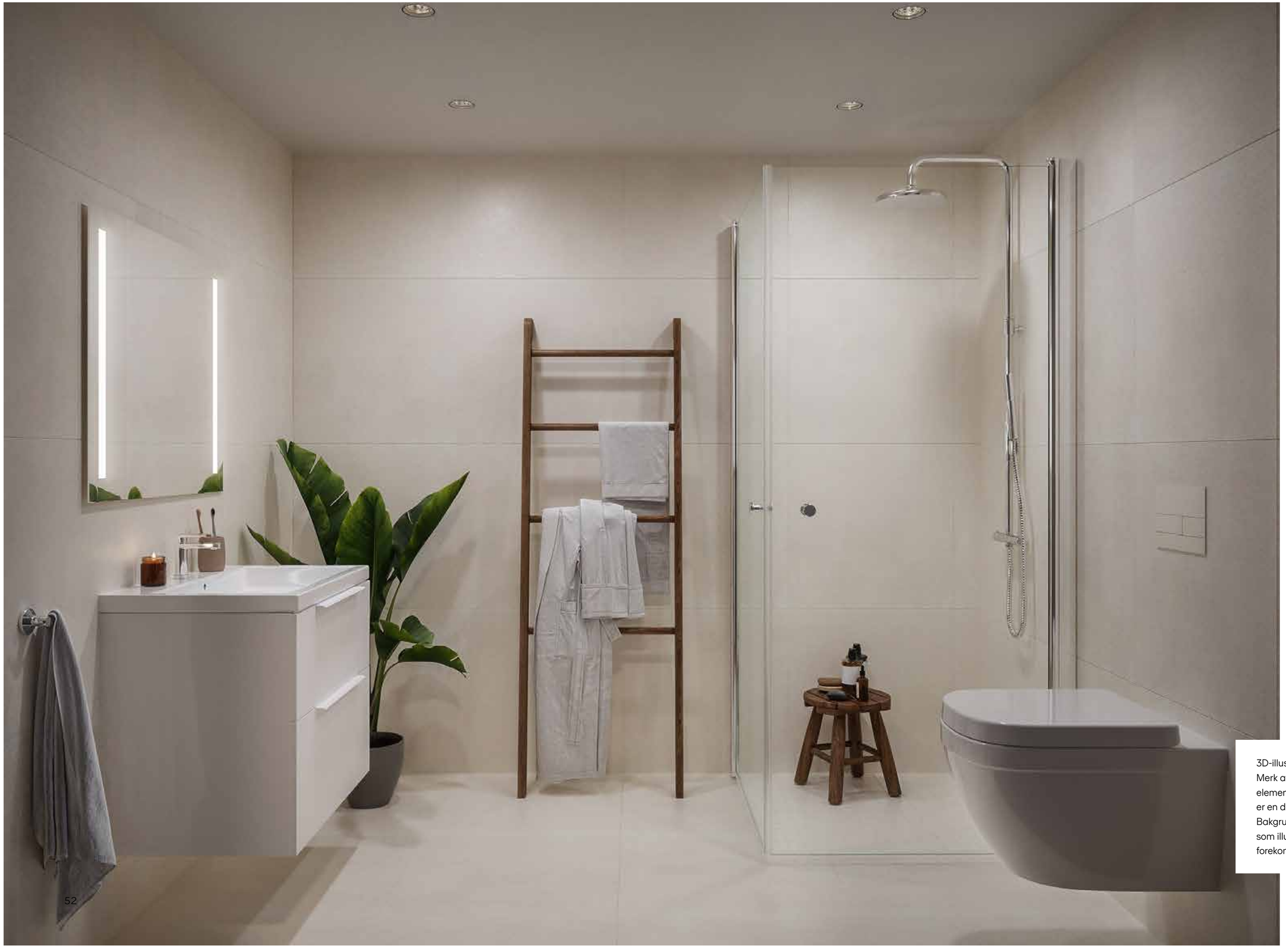
3D-illustrasjon fra rekkehus A1. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.



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

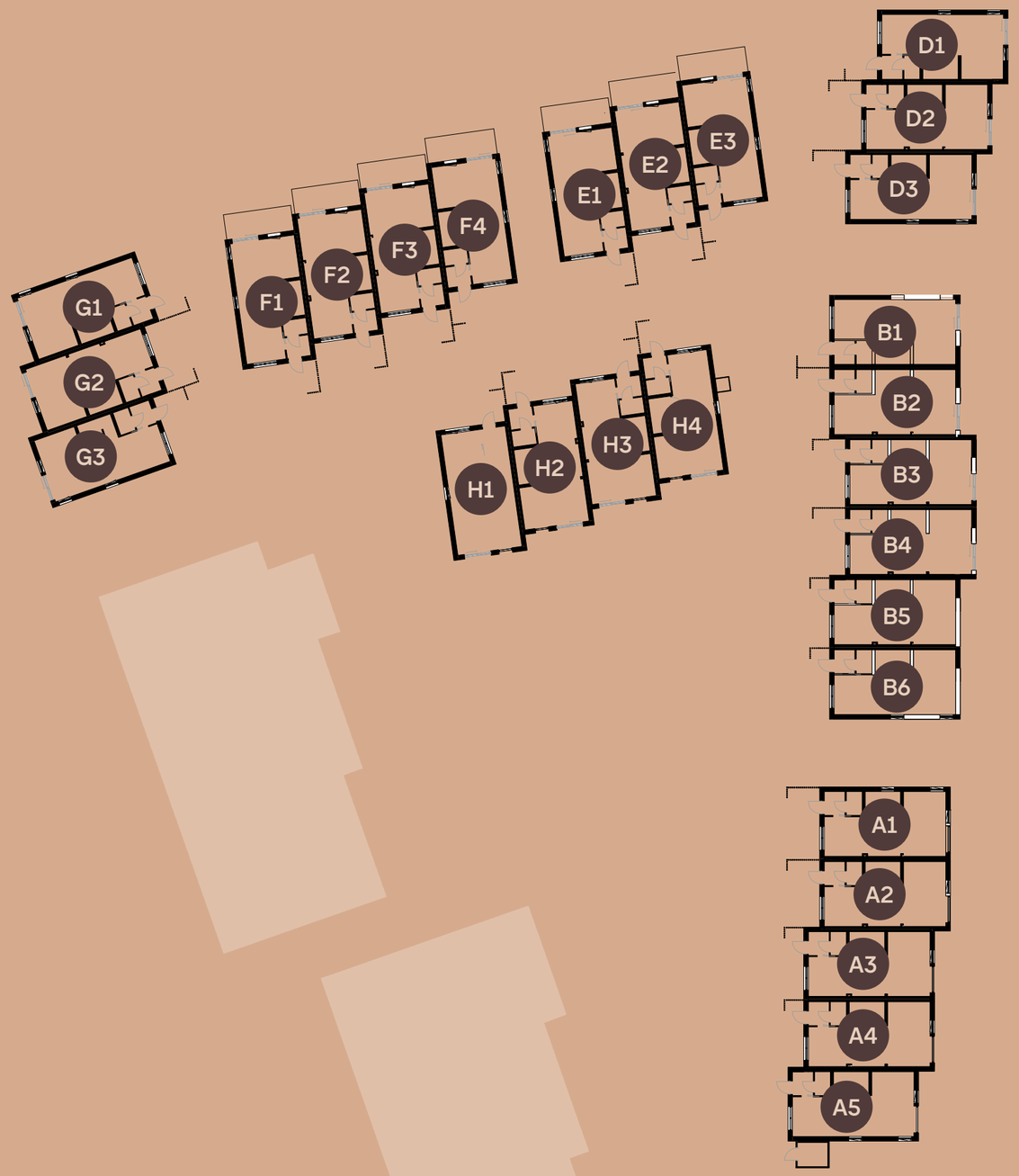


3D-illustrasjon fra rekkehus B6. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.



3D-illustrasjon fra rekkehus B6. 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.

Plantegninger



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.

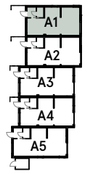
Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme.

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

REKKEHUS: A1

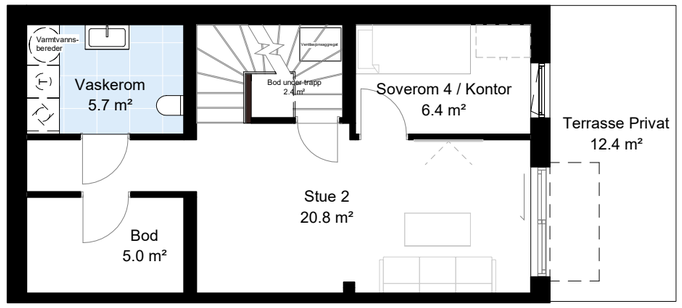
BRA-i: 141 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 146 kvm | TBA: 63 kvm





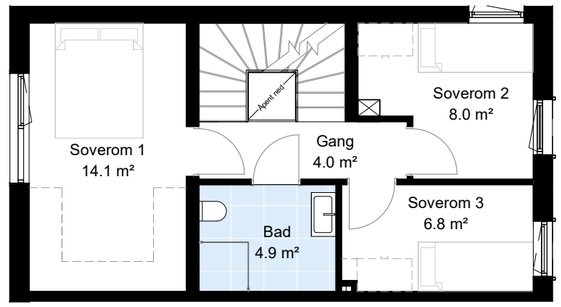


N



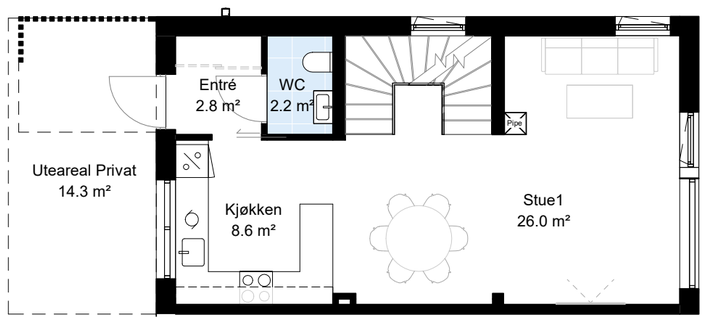
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



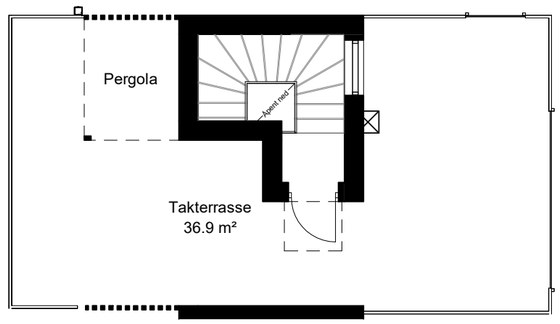
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



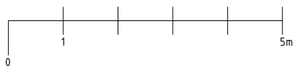
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



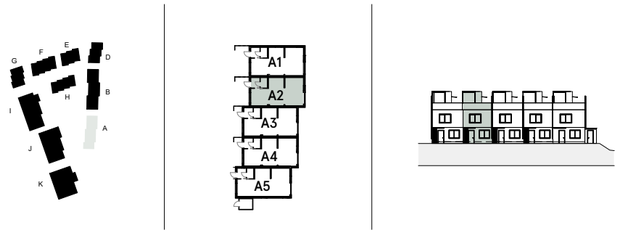
PLAN 3

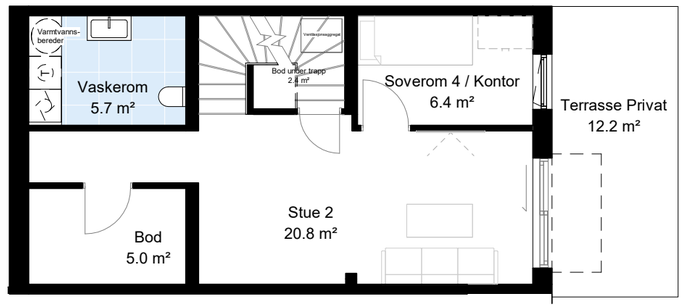
BRA-i: 6 kvm



REKKEHUS: A2

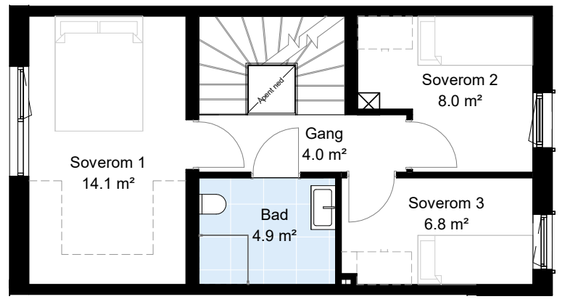
BRA-i: 141 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 146 kvm | TBA: 62 kvm





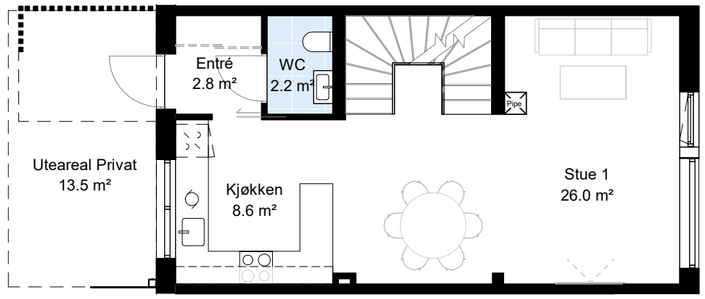
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



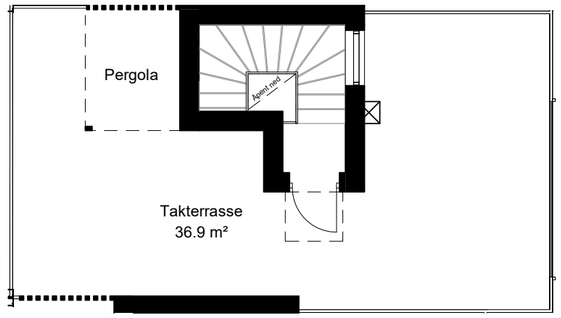
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

BRA-i: 45 kvm

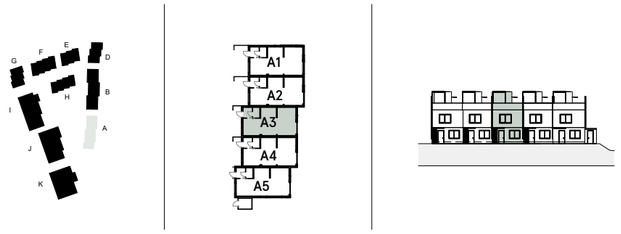


PLAN 3

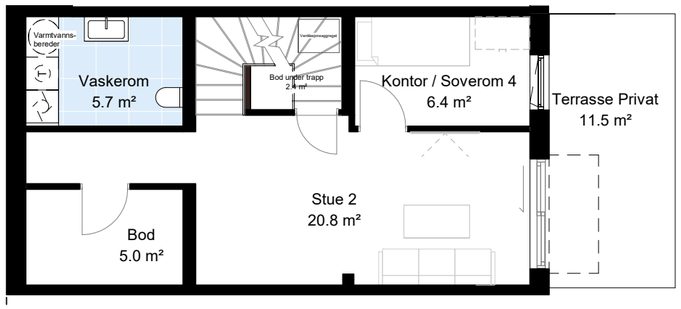
BRA-i: 6 kvm

REKKEHUS: A3

BRA-i: 141 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 146 kvm | TBA: 63 kvm

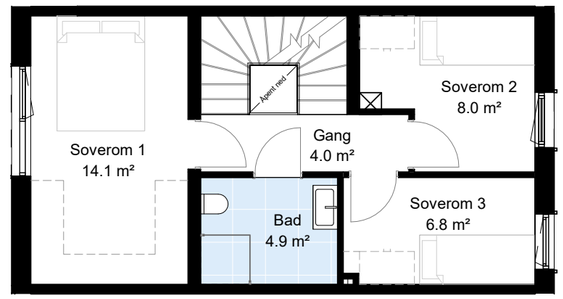


N



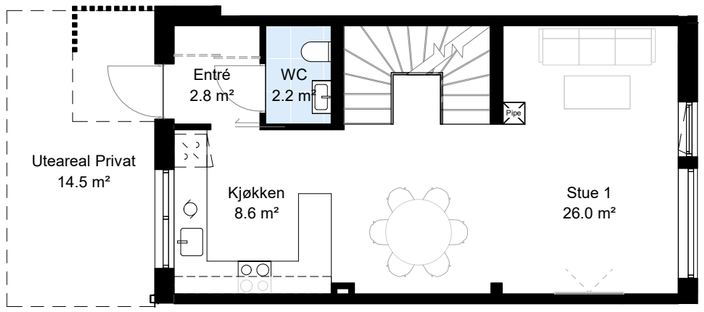
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



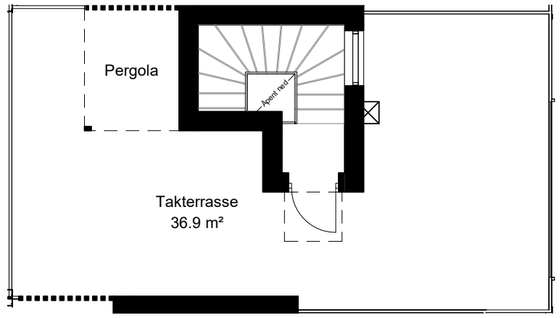
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



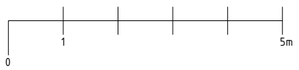
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



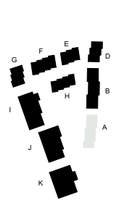
PLAN 3

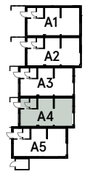
BRA-i: 6 kvm



REKKEHUS: A4

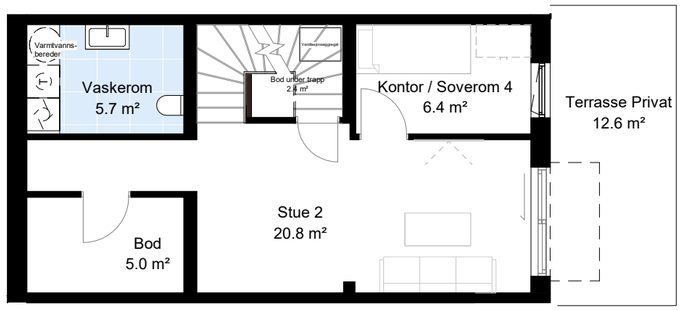
BRA-i: 141 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 146 kvm | TBA: 63 kvm





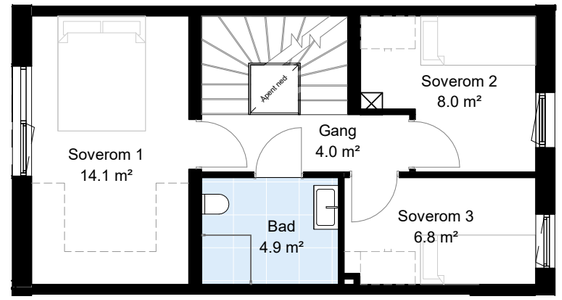


N



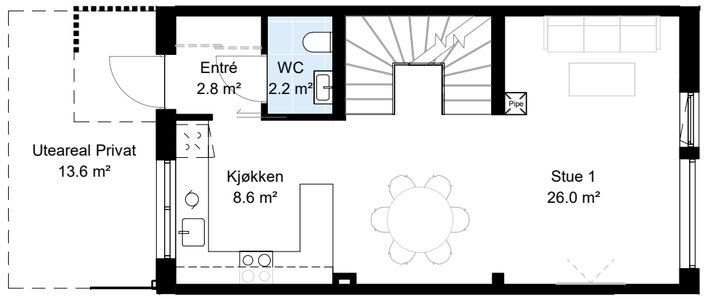
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



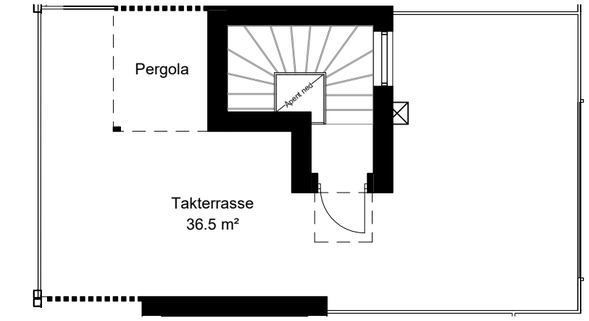
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



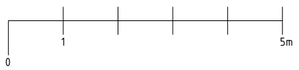
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



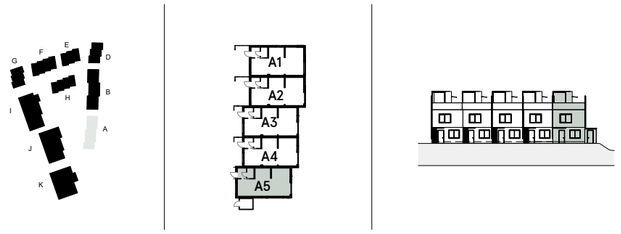
PLAN 3

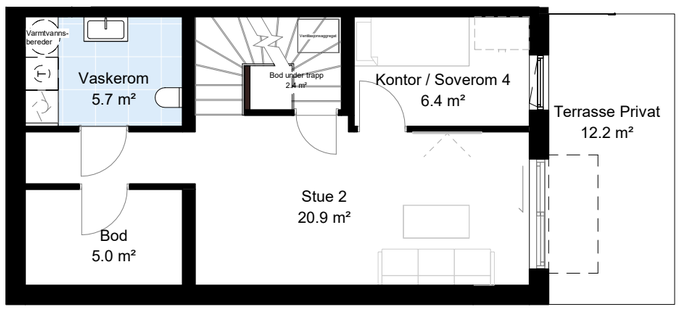
BRA-i: 6 kvm



REKKEHUS: A5

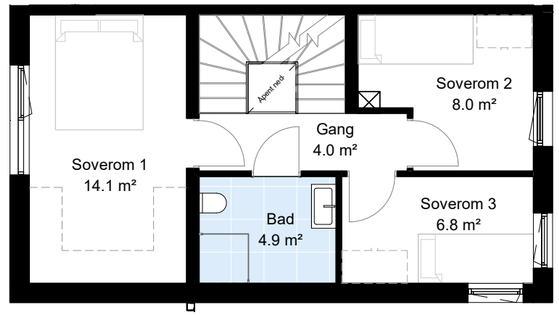
BRA-i: 141 kvm | BRA-e: 9 kvm | Sum BRA: 150 kvm | TBA: 62 kvm





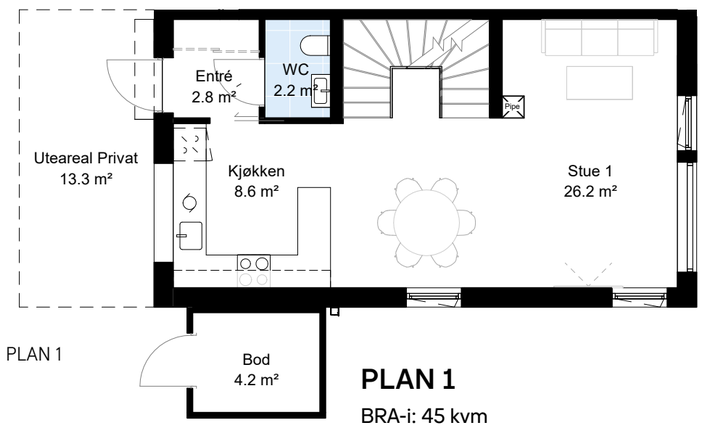
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



PLAN 2

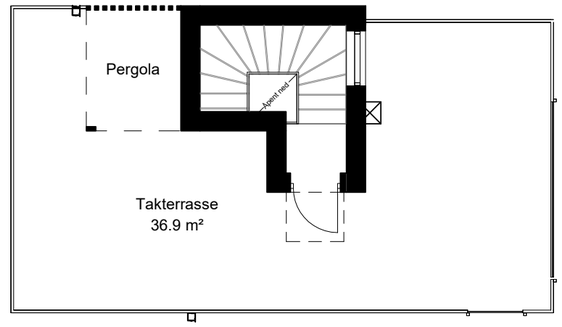
BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

PLAN 1

BRA-i: 45 kvm

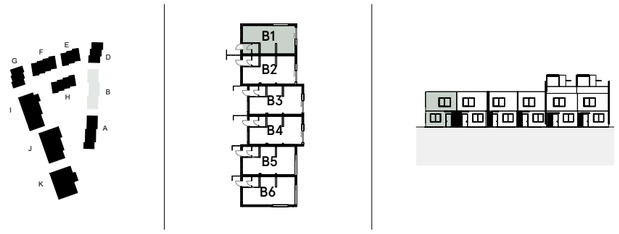


PLAN 3

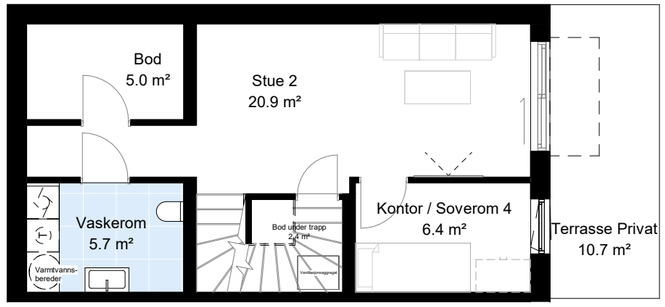
BRA-i: 6 kvm

REKKEHUS: B1

BRA-i: 136 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 141 kvm | TBA: 23 kvm

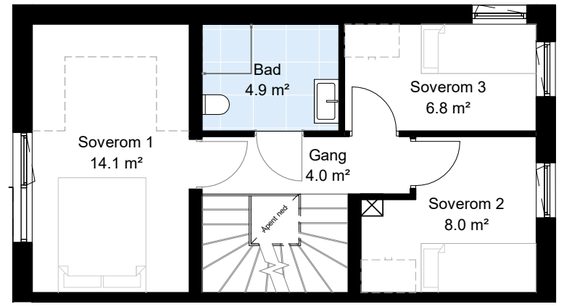


N



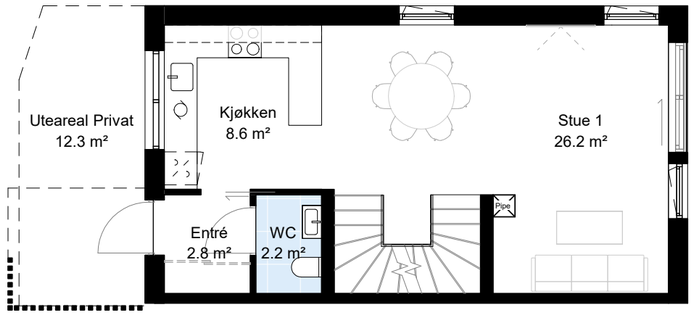
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

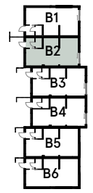
BRA-i: 46 kvm

0 1 5m

REKKEHUS: B2

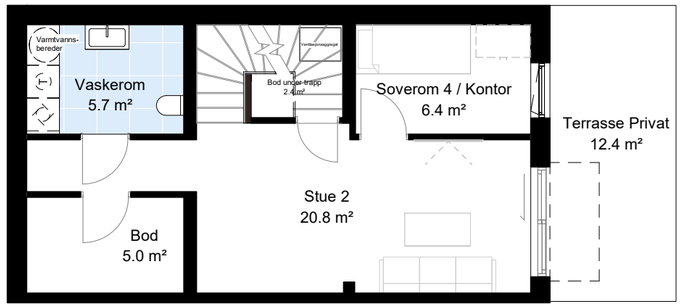
BRA-i: 136 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 141 kvm | TBA: 22 kvm





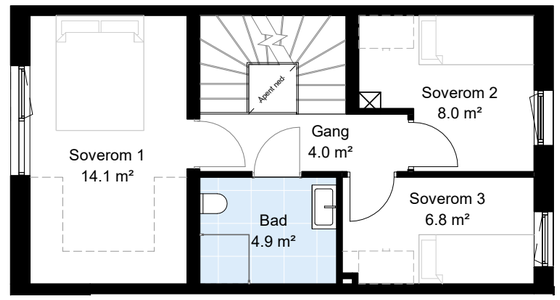


N



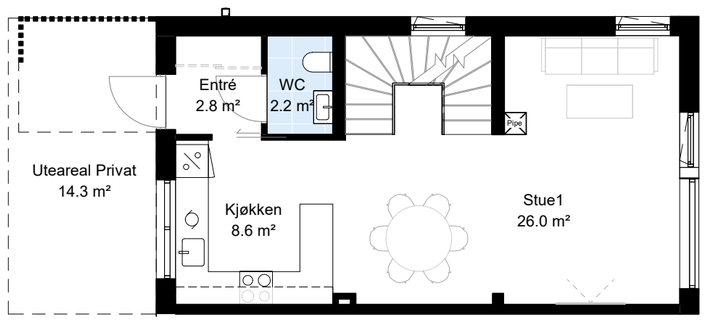
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



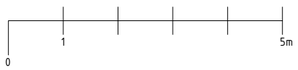
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

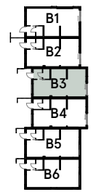
BRA-i: 46 kvm



REKKEHUS: B3

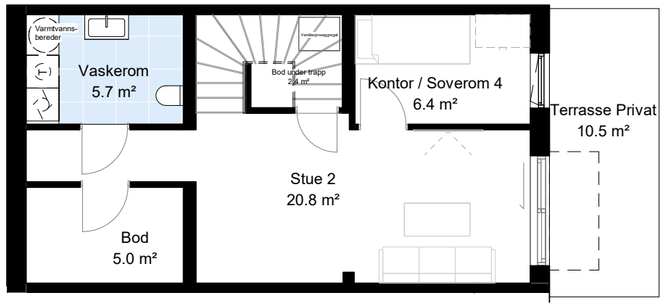
BRA-i: 136 kvm | BRA-e: 6 kvm | Sum BRA: 141 kvm | TBA: 22 kvm





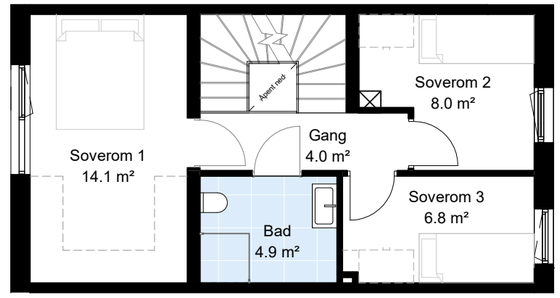


N



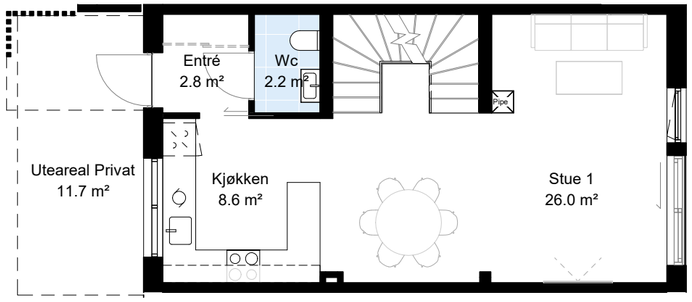
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



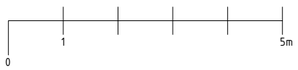
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

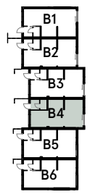
BRA-i: 46 kvm



REKKEHUS: B4

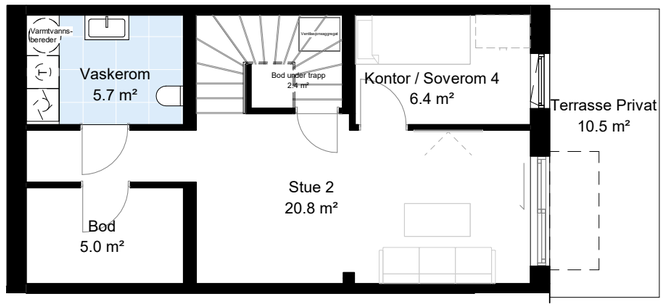
BRA-i: 140 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 145 kvm | TBA: 59 kvm





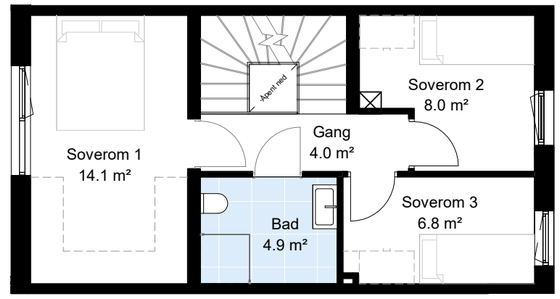


N



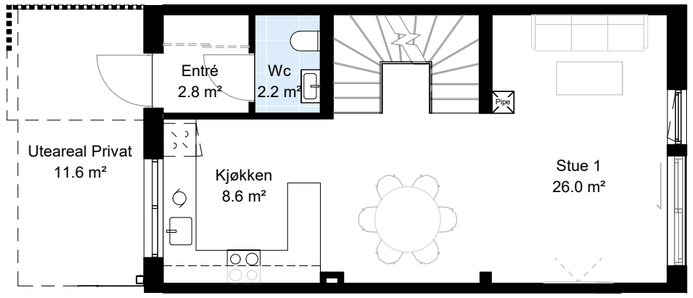
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



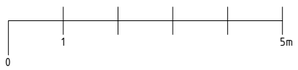
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



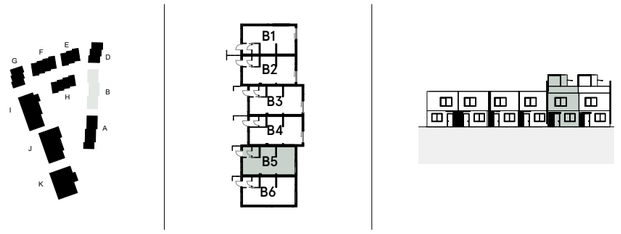
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm

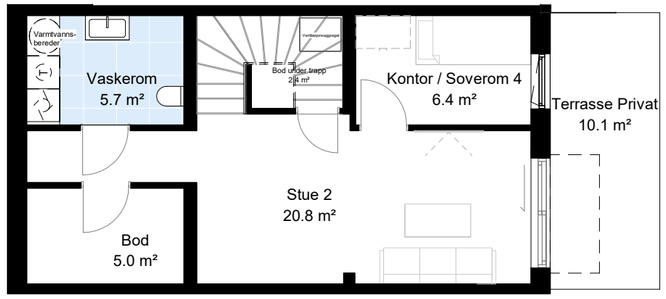


REKKEHUS: B5

BRA-i: 140 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 145 kvm | TBA: 69 kvm

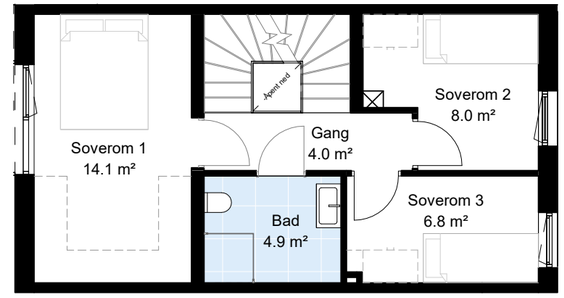


N



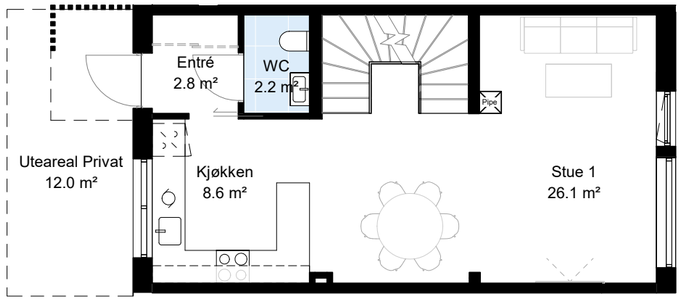
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



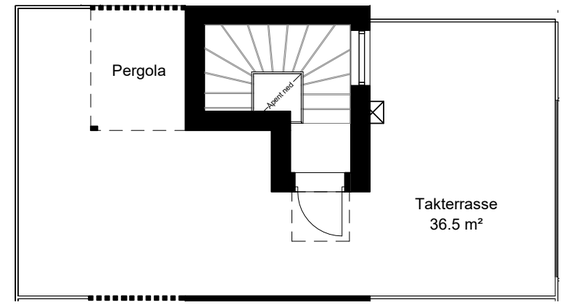
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



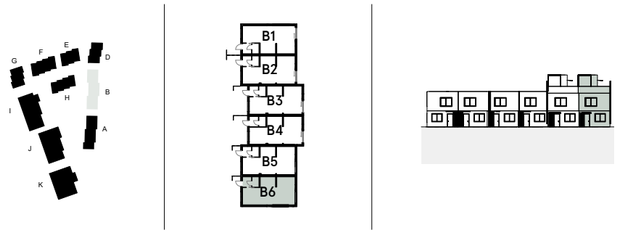
PLAN 3

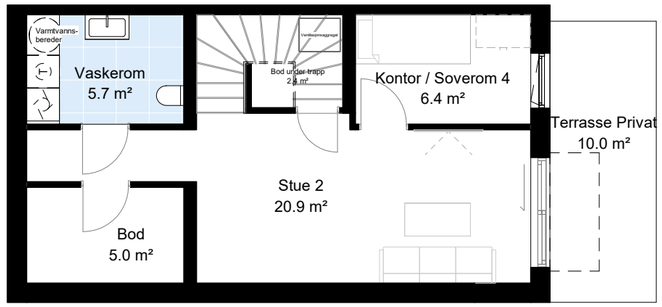
BRA-i: 5 kvm

0 1 5m

REKKEHUS: B6

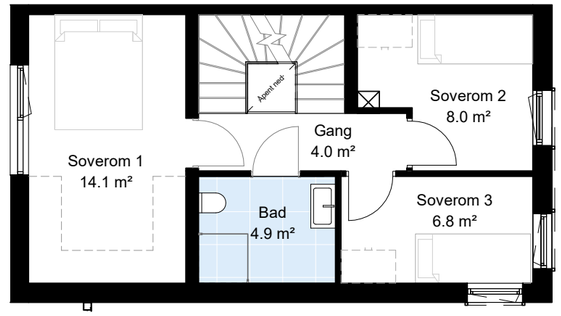
BRA-i: 140 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 145 kvm | TBA: 58 kvm





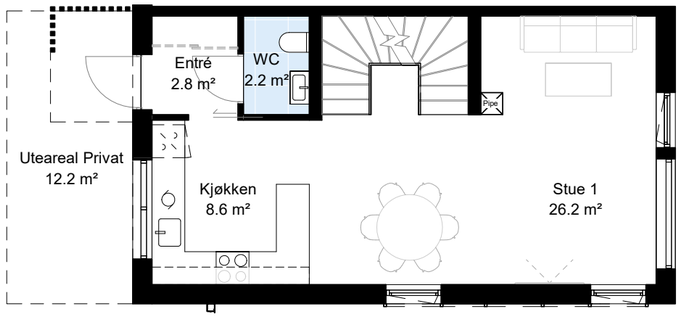
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



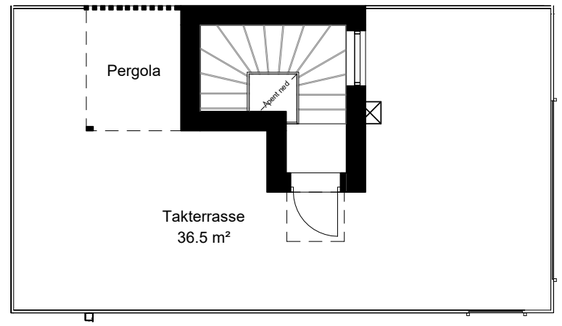
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



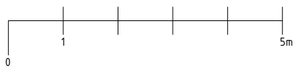
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



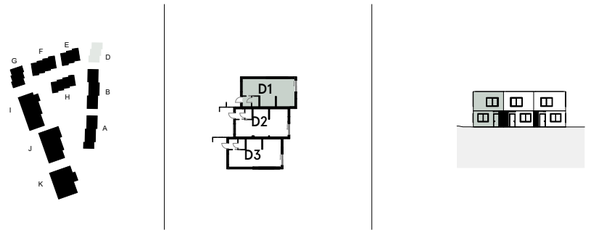
PLAN 3

BRA-i: 5 kvm

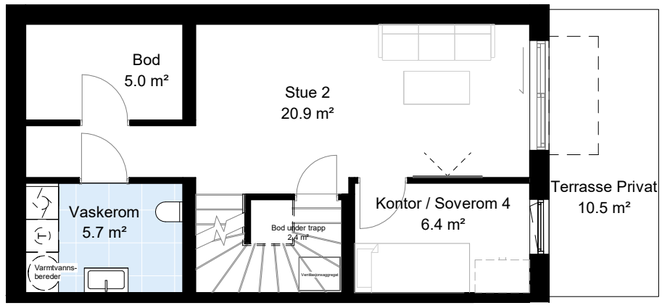


REKKEHUS: D1

BRA-i: 136 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 141 kvm | TBA: 24 kvm

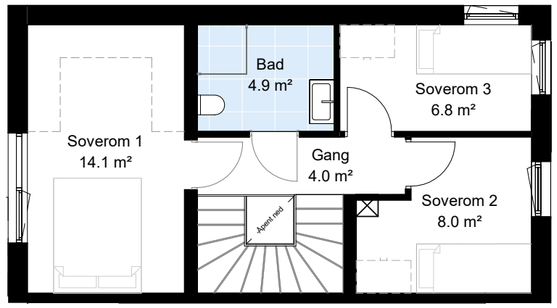


N



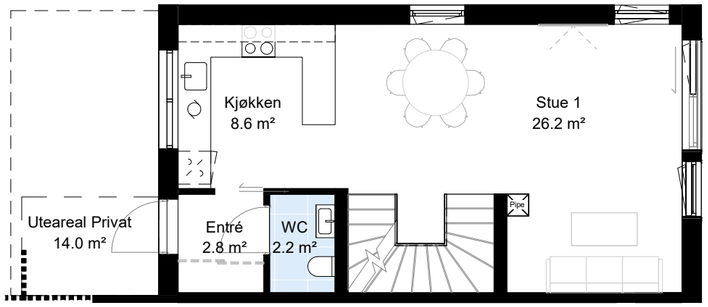
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

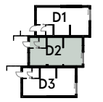
BRA-i: 46 kvm

0 1 5m

REKKEHUS: D2

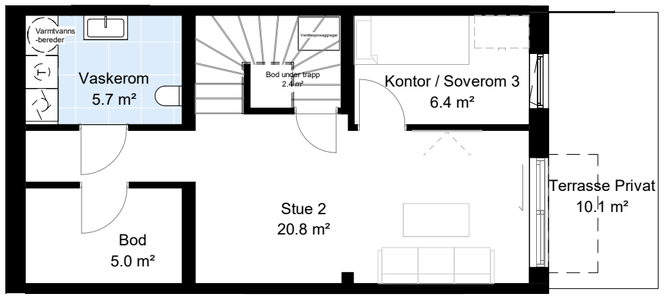
BRA-i: 136 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 141 kvm | TBA: 24 kvm





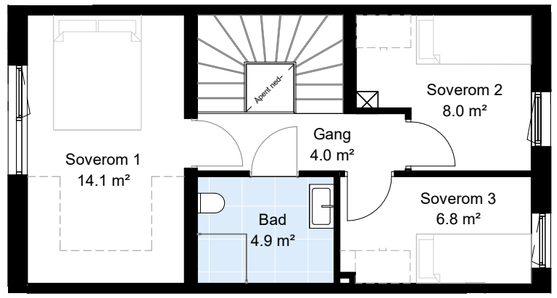


N



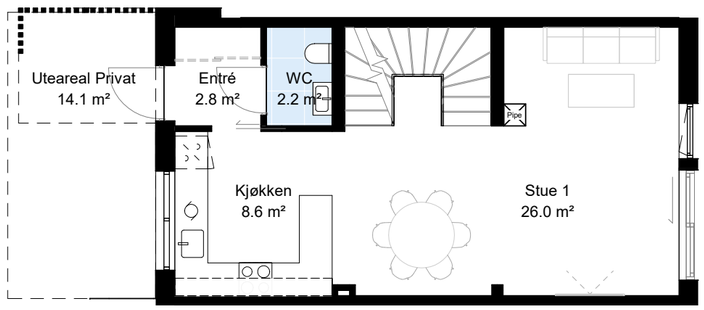
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



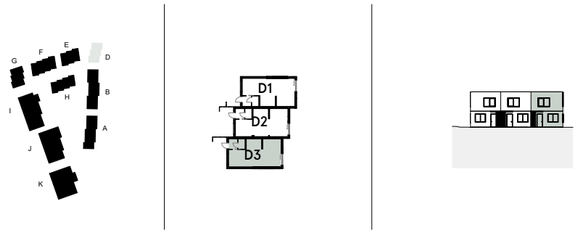
PLAN 1

BRA-i: 46 kvm

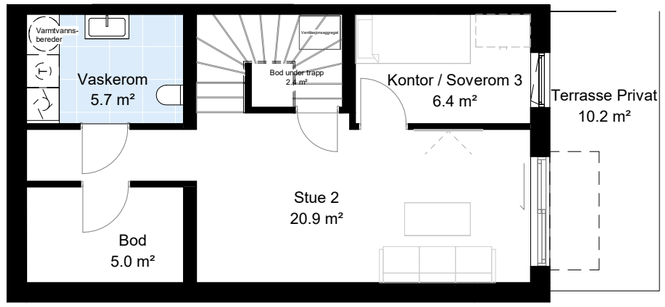
0 1 5m

REKKEHUS: D3

BRA-i: 136 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 141 kvm | TBA: 25 kvm

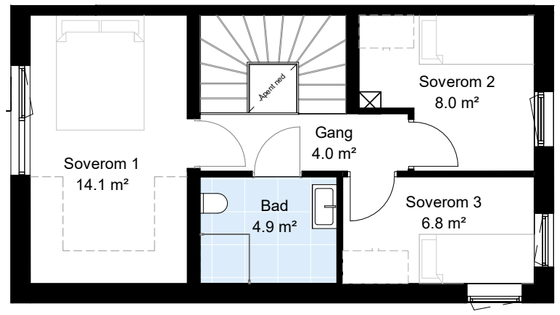


N



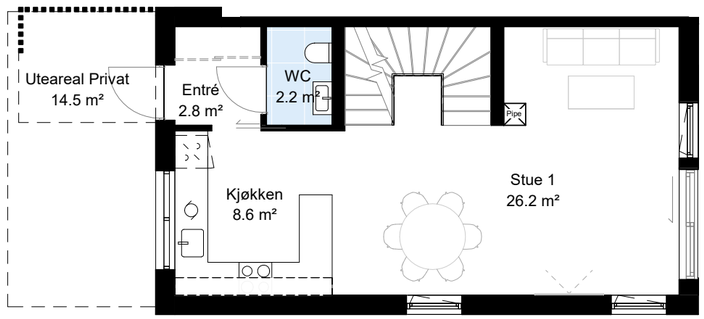
PLAN U

BRA-i: 45 kvm



PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 1

BRA-i: 45 kvm

0 1 5m

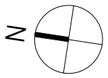
REKKEHUS: E1

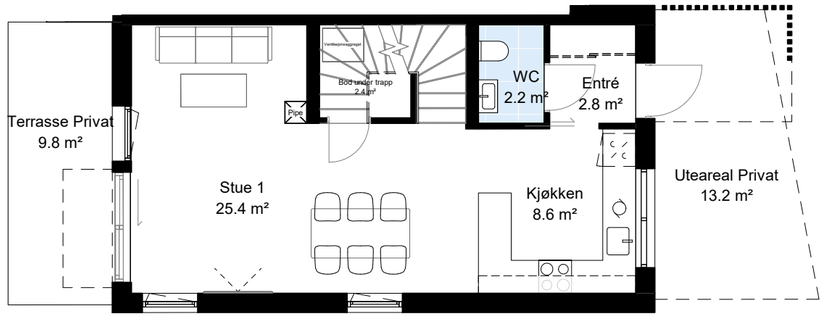
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 38 kvm





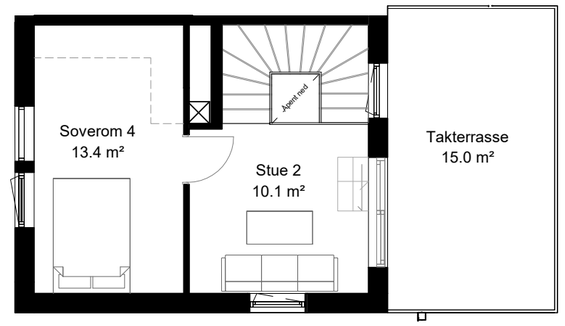






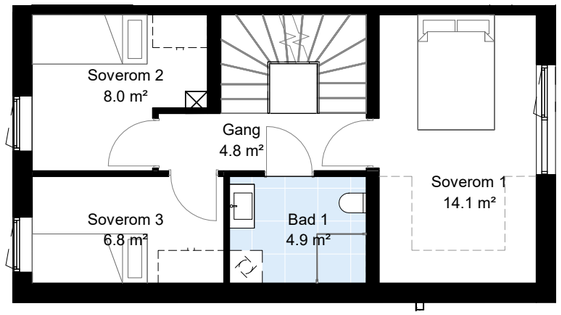
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



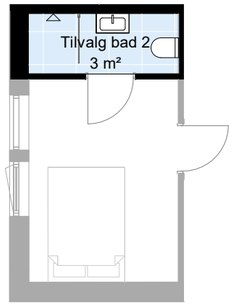
PLAN 3

BRA-i: 30 kvm



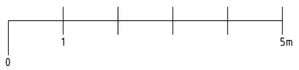
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



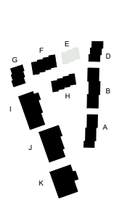
PLAN 3

Tilvalg bad



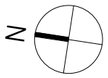
REKKEHUS: E2

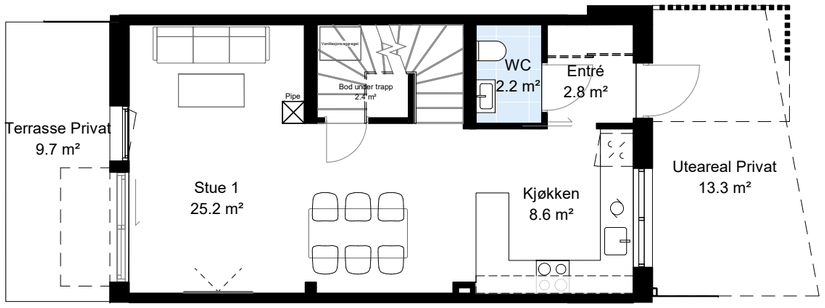
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 38 kvm





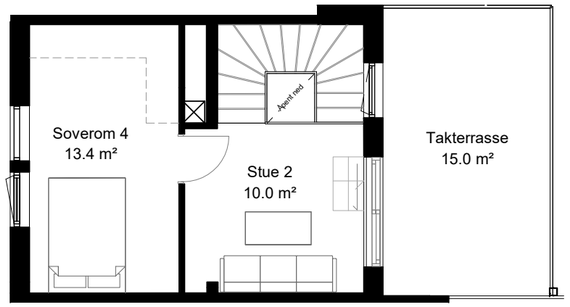






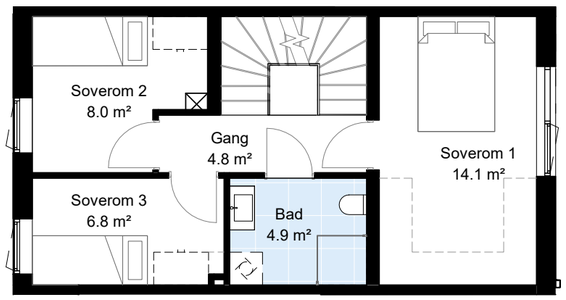
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



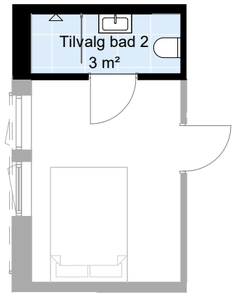
PLAN 3

BRA-i: 30 kvm



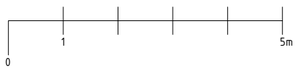
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

Tilvalg bad



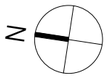
REKKEHUS: E3

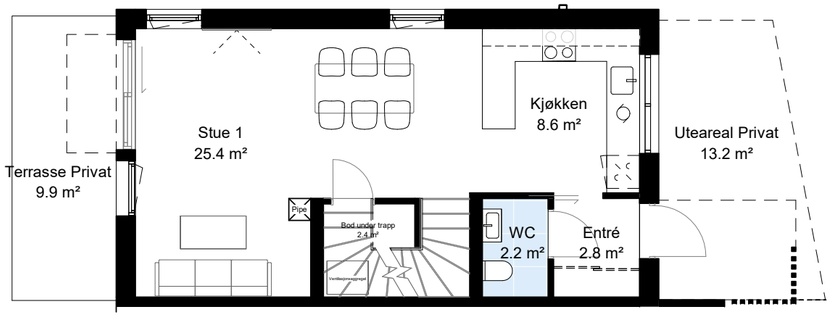
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 38 kvm





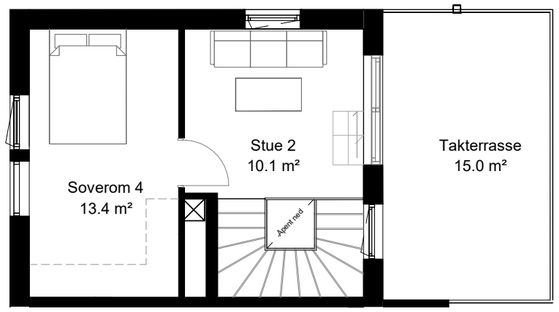






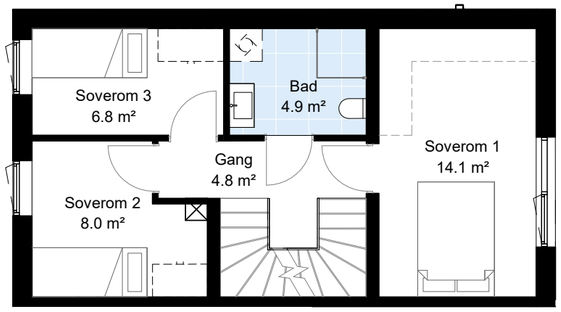
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



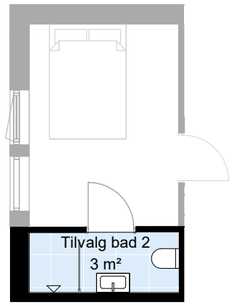
PLAN 3

BRA-i: 30 kvm



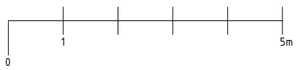
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



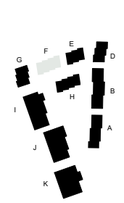
PLAN 3

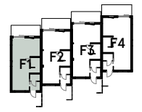
Tilvalg bad



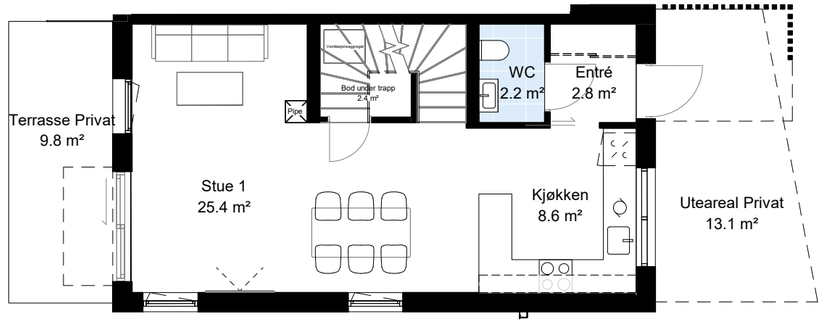
REKKEHUS: F1

BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 38 kvm



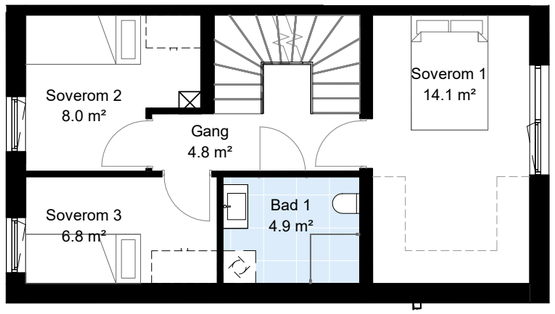






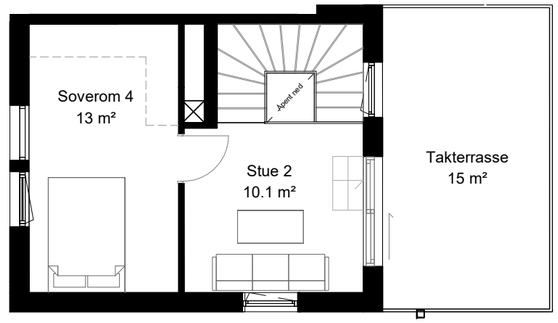
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



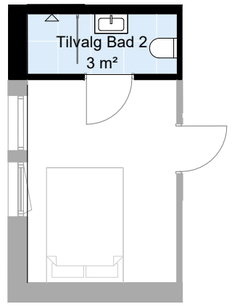
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

BRA-i: 30 kvm

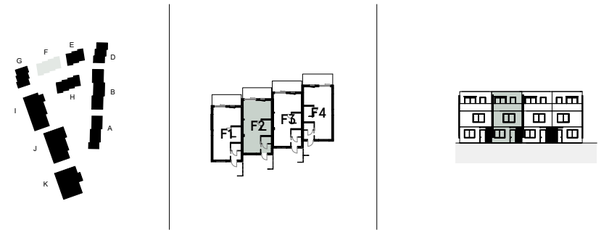


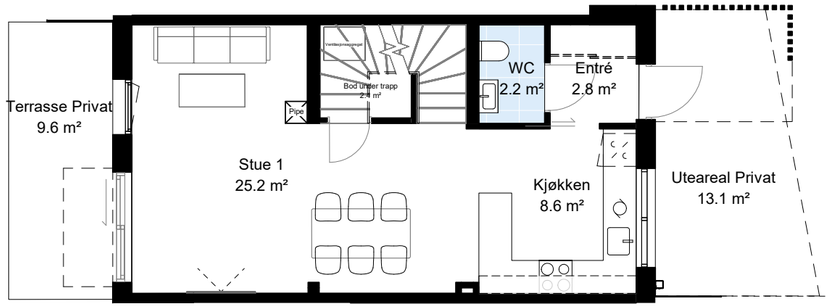
PLAN 3

Tilvalg bad

REKKEHUS: F2

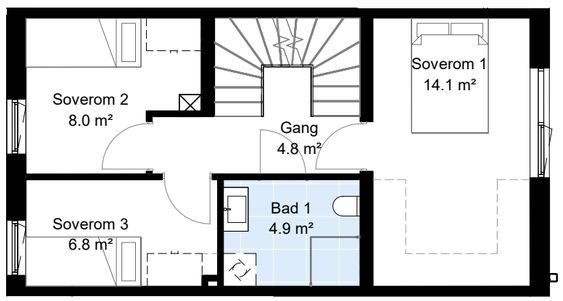
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 38 kvm





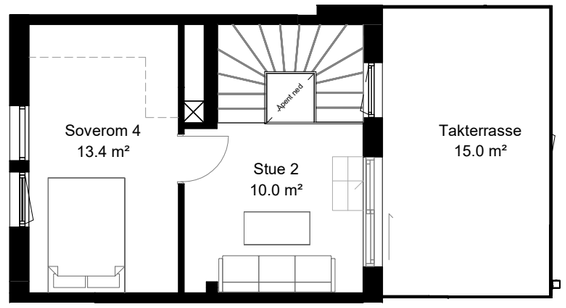
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



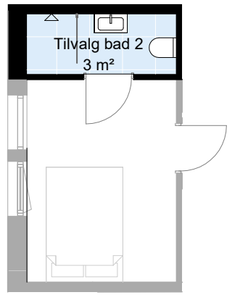
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

BRA-i: 30 kvm

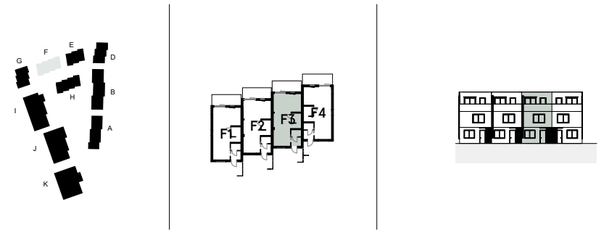


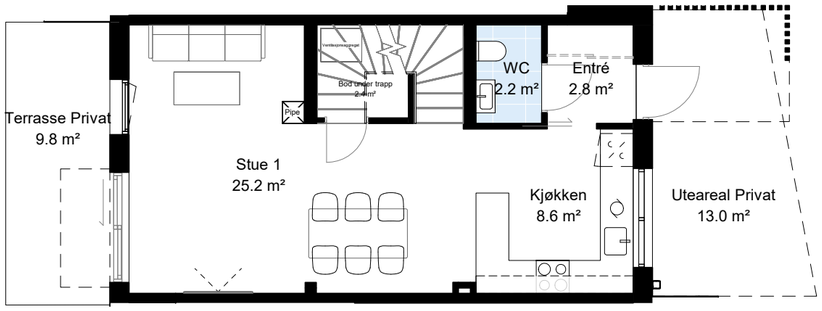
PLAN 3

Tilvalg bad

REKKEHUS: F3

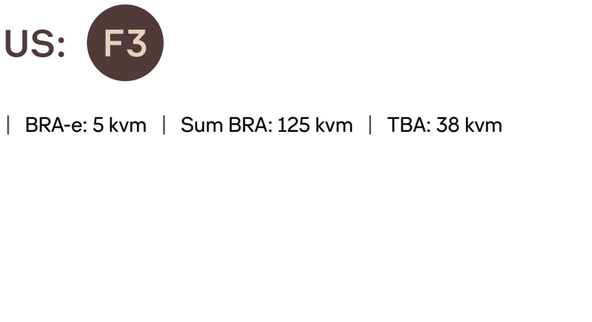
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 38 kvm





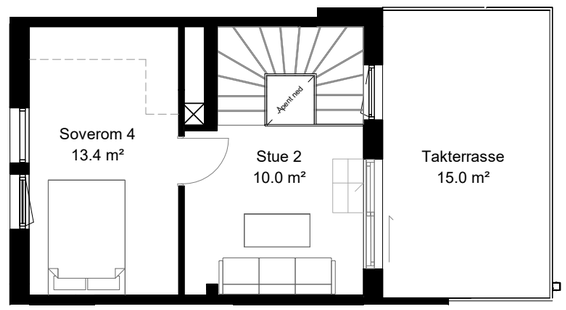
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



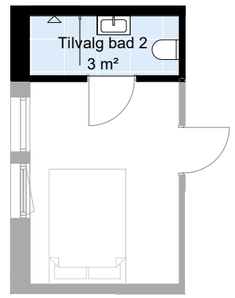
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

BRA-i: 30 kvm



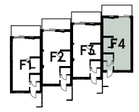
PLAN 3

Tilvalg bad

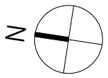
REKKEHUS: F4

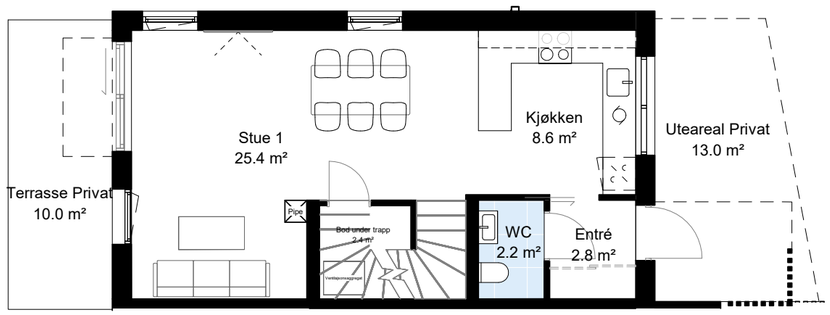
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 38 kvm





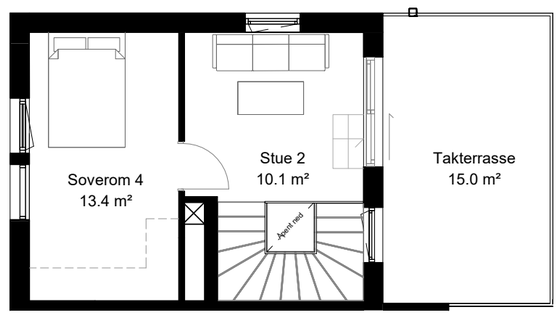






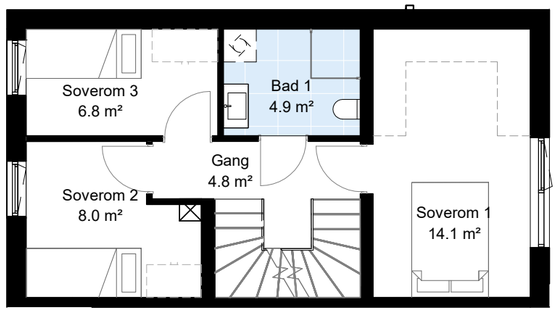
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



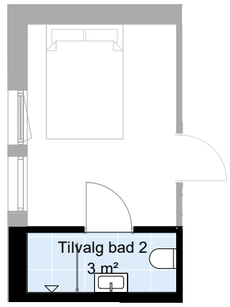
PLAN 3

BRA-i: 30 kvm



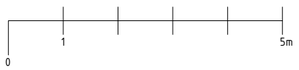
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



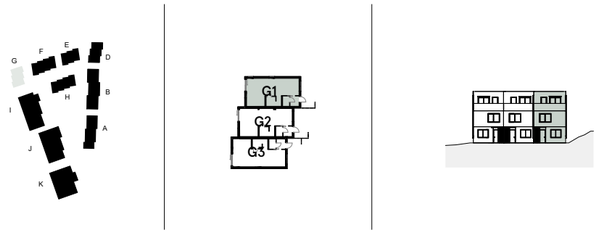
PLAN 3

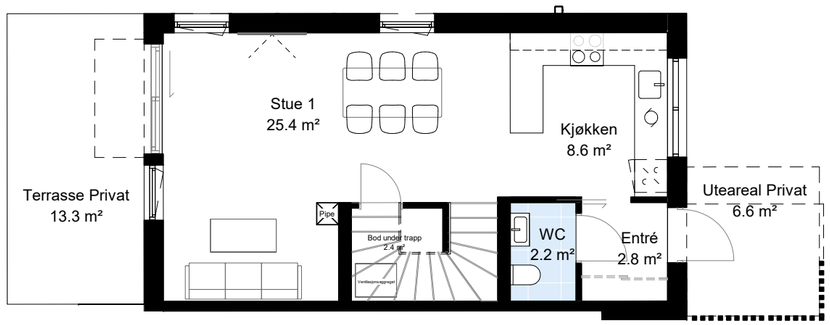
Tilvalg bad



REKKEHUS: G1

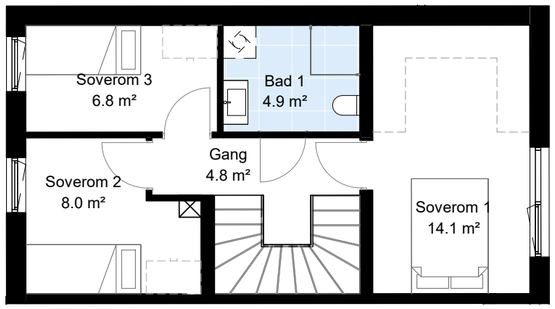
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 35 kvm





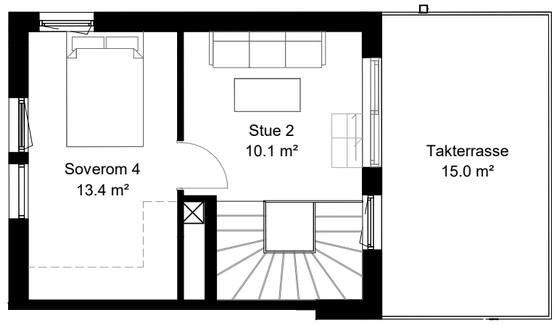
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



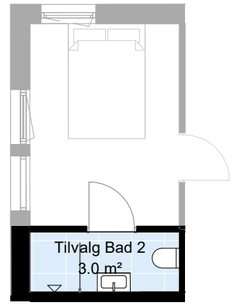
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



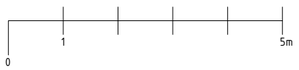
PLAN 3

BRA-i: 30 kvm



PLAN 3

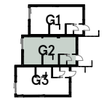
Tilvalg bad



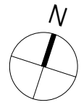
REKKEHUS: G2

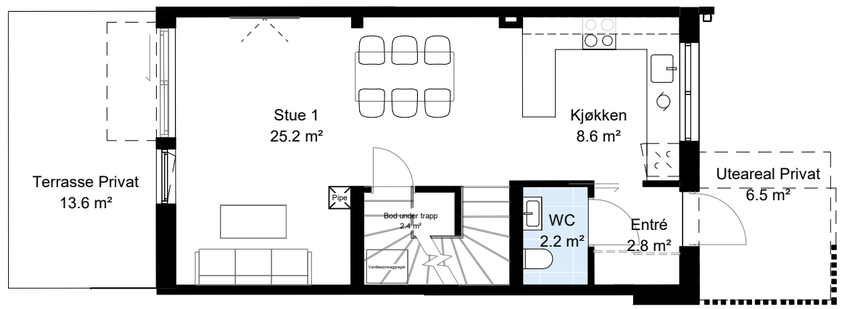
BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 34 kvm





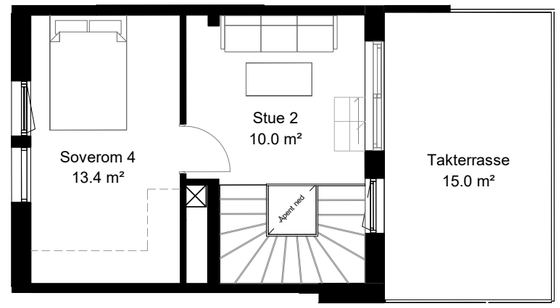






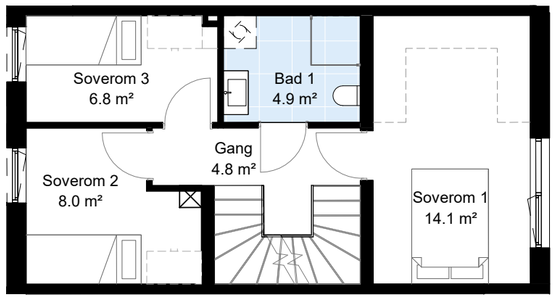
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



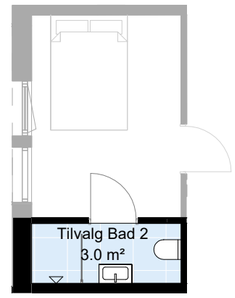
PLAN 3

BRA-i: 30 kvm



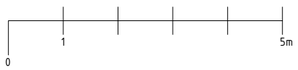
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

Tilvalg bad



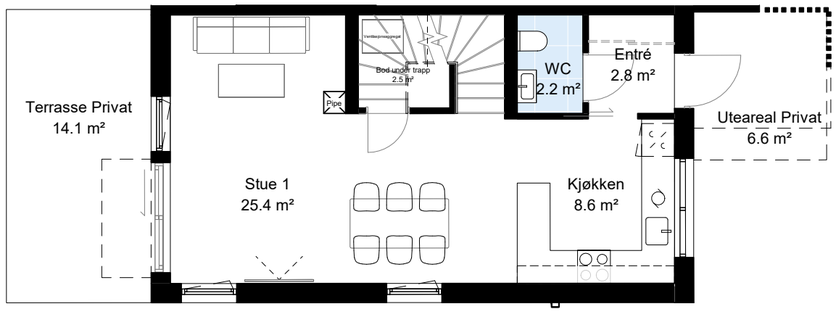
REKKEHUS: G3

BRA-i: 120 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 125 kvm | TBA: 36 kvm



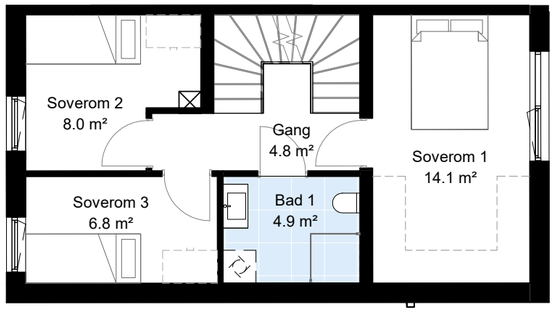






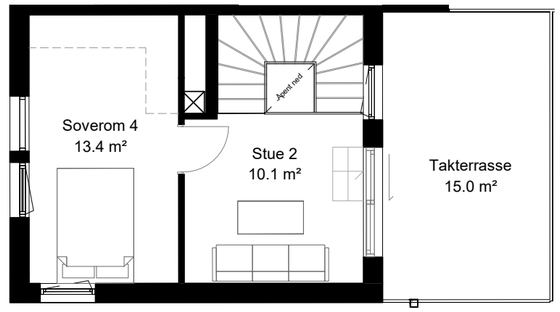
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



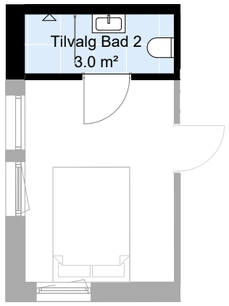
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

BRA-i: 30 kvm

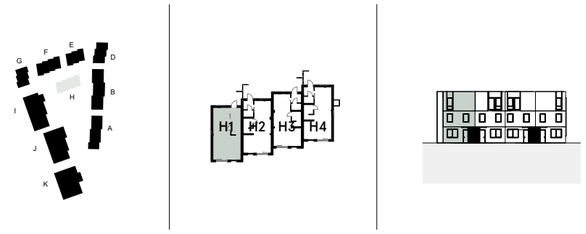


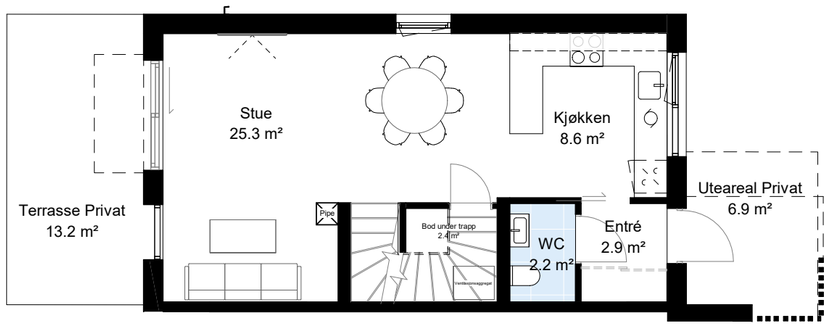
PLAN 3

Tilvalg bad

REKKEHUS: H1

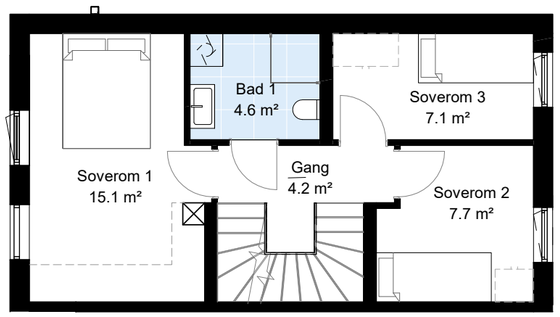
BRA-i: 118 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 123 kvm | TBA: 36 kvm





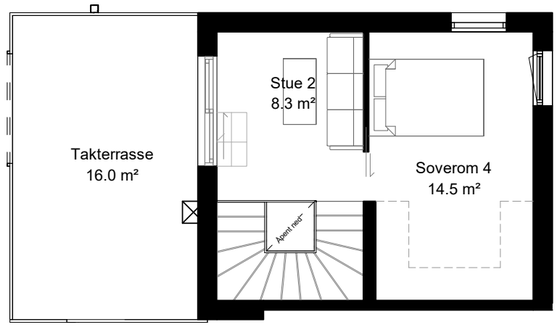
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



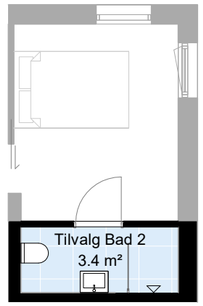
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

BRA-i: 28 kvm

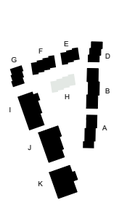


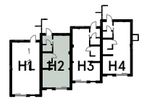
PLAN 3

Tilvalg bad

REKKEHUS: H2

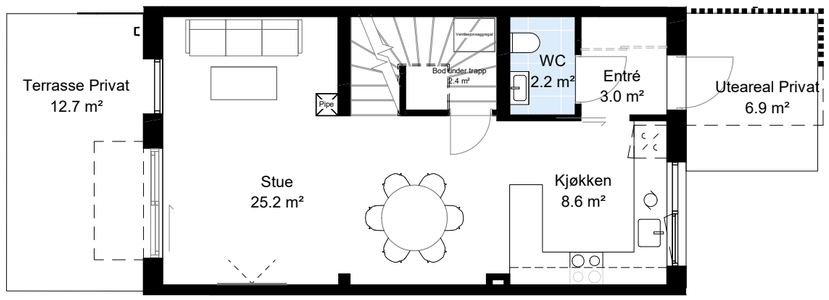
BRA-i: 118 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 123 kvm | TBA: 36 kvm





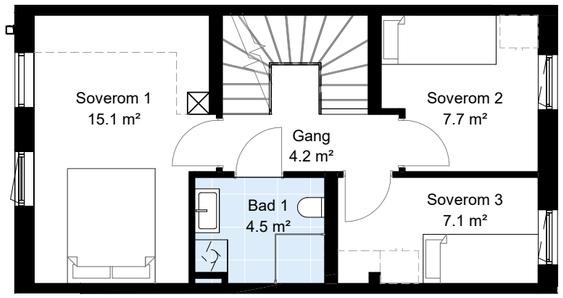






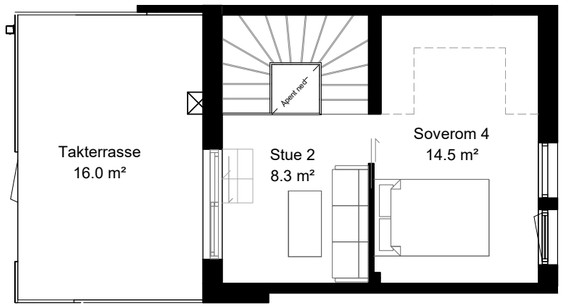
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



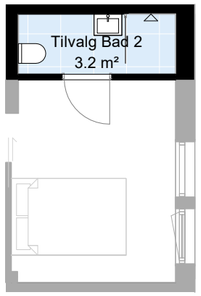
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



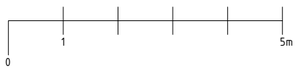
PLAN 3

BRA-i: 28 kvm



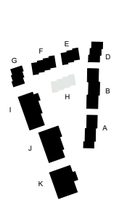
PLAN 3

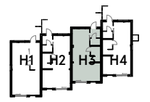
Tilvalg bad



REKKEHUS: H3

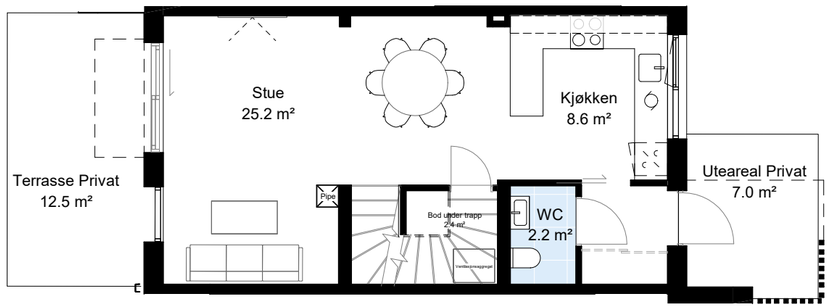
BRA-i: 118 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 123 kvm | TBA: 35 kvm





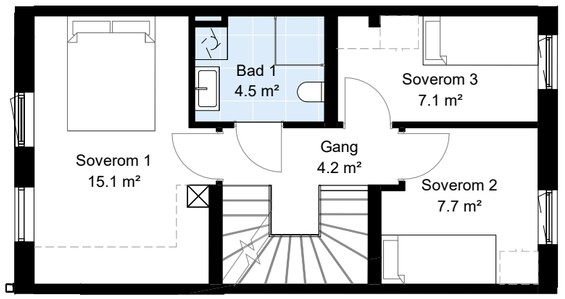






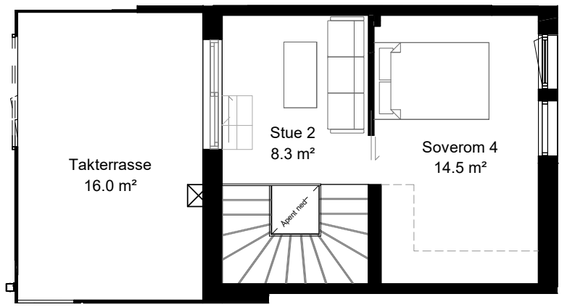
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



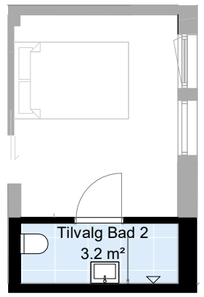
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



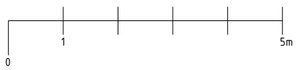
PLAN 3

BRA-i: 28 kvm



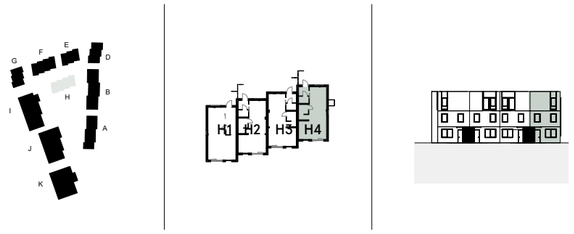
PLAN 3

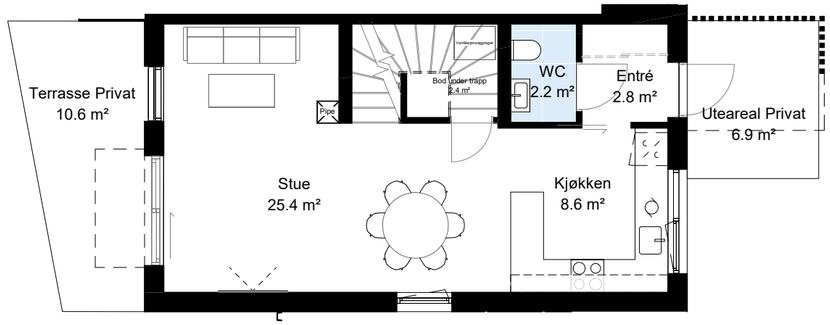
Tilvalg bad



REKKEHUS: H4

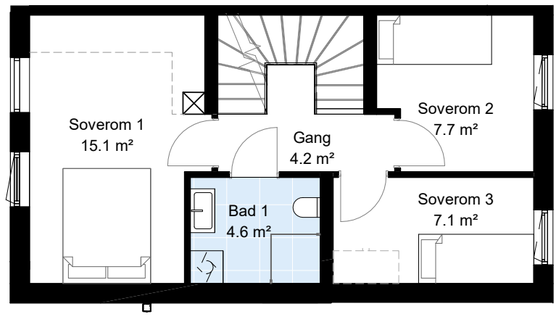
BRA-i: 118 kvm | BRA-e: 5 kvm | Sum BRA: 123 kvm | TBA: 33 kvm





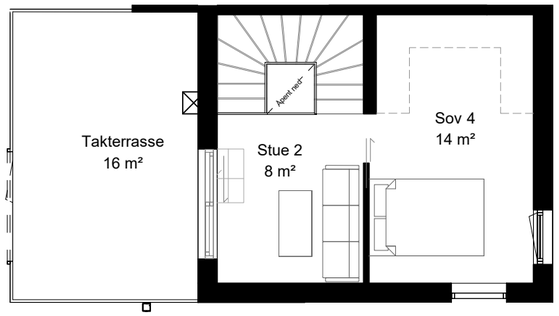
PLAN 1

BRA-i: 45 kvm



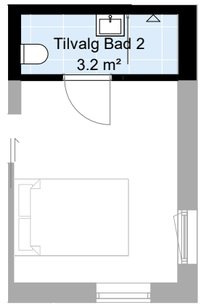
PLAN 2

BRA-i: 45 kvm



PLAN 3

BRA-i: 28 kvm



PLAN 3

Tilvalg bad

Leveransebeskrivelse
Romskjema
Nøkkelopplysninger
Vedtekter
Kjøpekontrakt
KTI
Å kjøpe nytt
Megler kontakt

LEVERANSEBESKRIVELSE – REKKEHUS

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.

Rekkehusene er beregnet til å få energikarakter B og oppvarmingskarakter rød. Avvik kan forekomme for enkelte boliger. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

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

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.

YTTERVEGGER OG FASADER

Ytterveggene består av isolert klimavegg med utvendig luftet trekledning, jfr. fasadetegninger, og innvendig gipsplatekledning. Utvendig trekledning leveres med grunning og to strøk beis. Vegger mot terreng i underetasje vil være i betong med innvendig påforing og gipsplater.

YTTERTAK

Tak utføres med 1-lags helsveiset papptekking, med skråskåren isolasjon med fall til sluk med innvendig avrenning.

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). Balkongdør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter.

Solskjerming av vinduer leveres i omfang iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, som utvendige screens med elektrisk betjening (fjernkontroll). Det vil være anledning til å bestille screens på flere vinduer, som tilvalg.

INNERVEGGER

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

DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad etter arkitektens fargevalg på innside og utside. Innvendige foringer og gerikter leveres i hvit farge.
Dørvridere i børstet stål utførelse. Sylinderlås. Ringeklokke.

Innvendige dører modell Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit, med 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 boligen slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

TRAPPER

Innvendige trapper leveres med beislakkerte trinn. Vanger, spiler og håndløper i klassisk hvit.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres som 1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik. Gulvet har noe kvist og variasjon i trestruktur og farge. Gulvlister i lys eik med synlige spikerhoder.

HIMLINGER

Himlinger leveres med malte gipsplater. Hvite taklister. Standard takhøyde er ca. 250 cm med unntak av baderom og boder som har standard takhøyde på ca. 220 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, det tas forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

BAD

Badene er plassbygde.
Servantskap leveres med skuffer og heldekkende servant. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Hvit front med gripelist, dempere på skuffer. Ett-greps servantbatteri i krom med oppløftsventil. Speil med integrert LED- belysning.

Vegghengt toalett med soft close sete.

Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur med dusjgarnityr i krom. Dusjvegger med klart glass.

I baderom leveres vegg- og gulvflis i format 60 x 60 cm, 5 x 5 cm på gulv i nedsenket dusjsone. Slukrist i rustfritt stål.

Hvite LED downlights i tak, med dimmebryter.

I WC-rom leveres gulvflis i format 60 x 60 cm, med sokkelflis. Vegger leveres sparklet og malt.

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

I vaskerom leveres vaskekar og veggmontert blandebatteri der dette er vist på tegning.

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, type Uno Palett, med fronter i farge «Korn» som standard. Hvite skrogsider. Dekksider i farge som front på eksponerte sideflater. 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.

Uttrekkbar hvit slimlineventilator med kullfilter og omluft.

Det leveres LED belysning under overskap.

Det leveres hvitevarepakke fra Electrolux bestående av stekeovn, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.

GARDEROBE

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

BRANN

Det monteres røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift. Noen enheter vil få en utfellbar leider på fasade for å ivareta krav til rømning. Sprinkleranlegg i garasjeanlegg i henhold til gjeldende krav.

PRIVATE UTEPLASSER

Terrasser leveres med tremmegulv med impregnerte terrassebord. Det leveres 1 stk. LED utelampe med innvendig bryter og en dobbel stikkontakt ved inngangsparti og på takterrasser. Det leveres en frostfri utekran ved inngangspartiet.

OPPVARMING

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

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hver boenhet. Plassering av ventilasjonsaggregat kan variere, jf. kontraktstegning for den enkelte enhet. Det tas forbehold om at aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.
Luftinntak og avkast i fasade eller over tak.

VVS

Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg på bad eller bod. Hver boenhet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra egen varmtvannsbereder i hver enhet, plassering vil variere.

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. Se også romskjema for de enkelte rom.

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.

Automatsikringer i eget sikringsskap i hver boenhet

med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter fortrinnsvis plassert i bod eller entre.

Det elektriske anlegget for øvrig leveres etter NEK 400.

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

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

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift og kodetablå, samt GSM- eller app-styrt åpningssystem for fjernåpning.

Betongvegger i kjeller males etter arkitektens fargevalg. 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. 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 til leilighetsbyggene, i tillegg til en ved garasjeport og en ved felles trapp fra kjeller. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende. Belysning innfelt i himlingen i overbygde partier rundt hovedinngangene. Postkasser levert på felles stativ. Det leveres sykkelstativ flere steder på eiendommen.

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 boenheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, 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 – REKKEHUS

ROM	GULV	VEGGER	TAK
KJØKKEN	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.
STUE	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.
ENTRE	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.
SOVEROM	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.
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.
VASKEROM Gjelder ikke alle rekkehusene.	Gulvflis i format 60 x 60 cm. Type Marazzi Factor Bianco eller tilsvarende. Sokkelflis opp på vegg.	Sparklet og malt gips, farge Refleksjon NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.
BOD	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. 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.

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.

ROM	ELEKTRO	VARME/SANITÆR/VENTILASJON	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. Lampepunkt i himling med bryter.	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. Integrert 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/hånddusj i krom utførelse.
VASKEROM Gjelder ikke alle rekkehusene.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme. Forberedt for tilkobling av vaske-maskin der slike er vist på tegning. Vaskekar og veggmontert blandebatteri dere dette er vist på tegning. Sluk i gulv.	
BOD	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.	Synlige kanalføringer må påregnes. Ventilasjonsaggregat kan bli plassert i bod.	

NØKKELOPPLYSNINGER

Løkeberggrenda Borettslag

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER
Kirkeveien 59, endelige adresser tildeles senere.
Gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune. Andelsnummer 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 og andelseiere.

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 parkeringsplass 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.

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 rekkehusene vil være i tidsrommet fra 1. september til 1. desember 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
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.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Skanska Bolig AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen.

Styret i borettslaget vil representere rekkehusseksjonene i sameiet.

Sameiet 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 for sameiet/borettslaget vil være vedlegg til kontrakt. Se nøkkeltall for estimerte felleskostnader pr mnd for den andel. 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.

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.

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 boligsom 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 boligen.
Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,-
Andelskapital kr. 5 000,-

Startkapital til sameiet, 2 * månedlige felleskostnader.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. 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.

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 og borettslaget 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 boligene. 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 av boligen
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter sameiet og borettslaget
- Budsjett for sameiet og borettslaget
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse
- Organisering garasjeplass

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 eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 millioner, og deretter 70 % av det oversigende. 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
Utleie er ikke tillatt i borettslag uten samtykke fra styret. Se øvrige begrensninger i borettslagsloven kapittel 5 II.

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

Vedtekter

for

Løkeberggrenda BRL
Org. nr. Org.nummer

Vedtatt i stiftelsesmøte den xx.xx.202x.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løkeberggrenda BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 28 boligseksjoner i Løkeberggrenda Boligsameie, gnr. 8, bnr. 50, snr. 59 - 86, i Bærum kommune.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte.
Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere 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 andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen 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 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo



Sauejordet på Hosle.

For megler:

Oppdragsnr:……..
Formidlingsnr:……..

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

rekkehus 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 ……. Organisasjonsnummer……

Adresse……. E-post:……..

Selgers representant er……..…..,

Navn ……. Telefon……

Adresse……. E-post:……..

og "Kjøper"

Kjøper…… Fødsels-og personnr…….

Kjøper…… Fødsels-og personnr…….

Adresse……. E-post:……..

Telefon……

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(andel i borettslag)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i borettslag […]. Kjøper erverver en andel i borettslaget med tilhørende bruksrett til boligen, jf. lov om burettslag.

Borettslaget 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 etablering av borettslaget. Boligens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene er gjennomført. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. […].

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

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

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 borettslagets 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 Boligen følger et ansvar for å dekke en andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr […] per mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligen overdras for en kjøpesum kroner […], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjørs opp på følgende måte:.

Forskudd på 10 % av Kjøpesummen kr

Sluttoppgjør innen dato for overtagelse kr
Kjøpesum kr

Kjøpesummen er fast og kan ikke reguleres.

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr
Gebyr for registrering av andel	kr 545
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr 545
Andelskapital	kr 5 000,-
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 hjemmelsdokumentet.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til borettslaget på 2x fellesutgifter. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

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

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

OPPGJØR

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

Eiendommen er formidlet av:

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

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

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 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

5

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. Borettslaget har legalpanterett for felleskostnader og andre krav

som følger av andelseierforholdet jf. Borettslagsloven § 5-20. 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 rekkehusene vil være i tidsrommet fra 1. september til 1. desember 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.
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:

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 hjemmelsdokument for andel til Kjøper, 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 kan føre til at tinglysing blir gjennomført senere enn planlagt. Senere tinglysing som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overføre 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 hjemmelsdokumentet 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 seksjons- og andelseiere.

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.

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.

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 hjemmelsdokumentet 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 og Borettslaget […]

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. Styret i borettslaget vil representere rekkehusseksjonene i sameiet iht. vedtekter vedlegg 7.

Det etableres parkering i felles garasjekjeller. Garasjekjeller er planlagt å utgjøre en egen seksjon (næringsseksjon) innenfor sameiet, der kjøp av parkeringsplass gir eierskap til en tilsvarende ideell eierandel i seksjonen. Organisering av parkeringsplass følger egen avtale iht. vedlegg 9.

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 generalforsamling i borettslaget, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

Kjøper er kjent med at det kun er fysiske personer som kan være andelseier i borettslag og at hver andelseier kun kan eie én andel, jf. borettslagsloven § 4-1.

Utleie er ikke tillatt i borettslag uten samtykke fra styret. Se øvrige begrensninger i borettslagsloven kapittel 5 II.

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet

16-3 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.

Borettslaget 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.

16-4 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.

16-5 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.

16-6 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.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av boligen
3. Grunnbokutskrift
4. Budsjett for sameiet og borettslaget
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
    - Salgstegninger
    - Leveransebeskrivelse
    - Nøkkelopplysninger
    - Foreløpige vedtekter sameiet og borettslaget
    - Foreløpig utomhusplan
    - Reguleringsplan, kart og bestemmelser
8. Rammetillatelse
9. Organisering garasjeplass

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:……
For Skanska Bolig AS
v/Gro Elisabeth Skahjem iht. fullmakt

Sted/dato:……..
Kjøper

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