



aktiv.

Myrstubben 9-19, 1470 LØRENSKOG

**Haneborg tunet - Endelig
salgsstart! Nye, elegante
eneboliger av solid kvalitet og
med fine uteområder**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445
E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO
Tlf: 21 63 63 63



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444
E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO
Tlf: 21 63 63 63

Haneborg tunet - Nye, elegante eneboliger og med fine uteområder

Vi har for salg et meget spennende og attraktivt prosjekt på Fjellhamar, her presentert av BM Prosjekt og Utvikling AS. Byggene er tegnet av Hjort Arkitekter og oppføres etter siste byggestandard, TEK 17. Boligene vil kjennetegnes ved solid, kvalitetsmessig og gjennomført god planlegging, materialvalg og utførelse. Dette vil underbygges ved at utbygger har engasjert det eksterne selskapet Consea AS som under byggeprosessen vil utføres løpende kontroller av utførelse og fremdrift.

Beliggenheten er sentral, kun 15 min. med bil fra Oslo. Haneborg tunet vil bestå av 4 eneboliger og 2 kjedede eneboliger, totalt 6 enheter. Boligene vil oppføres over 3 etasjer og ha en svært god og gjennomtenkt planløsning. Byggene vil oppføres i et hyggelig i svært veletablert og grønt bomiljø.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	9 700 000 - 10 200 000	Tomt:	2167m²
Omkost. fra - til:	16 312 - 16 312	Matrikkel:	gnr. 107, bnr. 111
Selger:	Bm Prosjekt Og Utvikling AS	Oppdragsnr:	1004245004
		Sist oppdatert:	23.06.2025
Org.nummer:	923860177		
Eiendomstype:	Eiet		
Eierform:	Eierseksjon		
BRA - i:	123 - 136 m²		
BRA total:	136 - 139 m²		



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Eneboligene vil oppføres over 3 plan. 1. etasje vil inneholde entré, gjestetoalett og romslig kjøkken med god spiseplass. I 2. etasje etableres det en flott stue med direkte utgang veranda. I denne etasjen finner man master bedroom som er tilknyttet et eget badrom og walk in closet. I 3. etasje, som er toppetasjen, er det nok en god stue med utgang til ny veranda, 3 stk. fine soverom og badrom 2 som også har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

De to kjedede eneboligene er også svært innholdsrike. Disse inneholder i hver enhet i 1. etasje entré, sportsbod, gjestetoalett og flott kjøkken med tilhørende spisestue som videre har åpen løsning mot stuen. 2. etasjen har en ny stue/bibliotek med utgang til veranda og et stort master bedroom hvor man kan etablere walk in closet om ønskelig. Godt badrom med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Som med eneboligene byr 3. etasje her også på 3 fine soverom, enda ett badrom og loftstue med direkte utgang til veranda.

Pris fra
Kr 9 700 000 - 10 200 000

Omkostninger fra
Kr 16 312 + 1/ 6 dok. avg. av tomteverdi.

Prisinformasjon
Det er i denne avtale enighet om at kjøper skal betale 10% av kjøpesum i forskudd. Beløpet vil forfalle til betaling tre dager etter at begge parter har signert kjøpekontrakten, forutsatt at selger har

stilt garanti i henhold til bufl § 12. Selgers garantist er IAM.

Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan selger stille garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt (se kontraktens punkt 3). Det samme gjelder dersom kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til selger, må selger stille forskuddsgaranti, jf bufl § 47. Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse. Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Beliggenhet og adkomst
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder. Det er også kort vei til Metro, Lørenskog Storsenter Triaden og Strømmen Storsenter med et rikt utvalg av butikker. På Lørenskog Hus finnes det blant annet kino, et flott bibliotek, kulturskole samt at det arrangeres konserter. Gangavstand til A-hus.

På Fjellhamar torg er det dagligvare, cafe/bakeri, kebab og pizza, blomsterbutikk, frisør, europris, apotek. Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi eller Coop Mega som ligger i nærheten.

Fra eiendommen er det kort vei til Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass, sommerstid. Kommunen

stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Flerbrukshall med svømmehall bygges 10 min. unna og skal stå ferdig i juni 2023.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for fine turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

I kort avstand fra boligen finner man SNØ, en fantastisk helårsarena for opplevelser snø. Totalt areal er 50 000 kvm. med ikke mindre enn fire alpine nedfarter og 2 km. langrennsspor. Her er det stolheis, skålheis og bånd for de minste.

Kun 10 min. gangavstand til Hanaborg stasjon. Under 30 min fra døra til Oslo S/Nationaltheatret. I Lørenskog sentrum er det bussterminal, med mange avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Ca. 30 min. med biltill Gardermoen.

Enkel adkomst fra Marcus Thranes vei.

Generell orientering
Vi viser til at det det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og tegninger. Her kan f.eks. tegninger og illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i helt lik leveranse, som feks møblering, fargevalg, dør og vindusformer, bygningsmessige detaljer m.v.. Endringer i produkter og/eller leverandører kan ved behov forekomme ifm detaljprosjektering. Arealberegningen er foreløpig utarbeidet med grunnlag i søknadstegninger. Det kan variere noe til detaljprosjektering.

Innvendig netto takhøyde er minimum 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse. B

Alle arealer er basert på bygningstegninger fra utbygger, og det kan være mindre avvik ved ferdigstillelse. Her kan kjøper kan ikke kreve reklamasjon på eventuelt avvik.

Det påpekes at det ved nybygg benyttes bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrullet innvendig bod/sekundærrom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen.

Areal fra - til
BRA - i: 123 - 136 m²
BRA - e: 16 - 16 m² (Garasje på eneboligen)

Garasje/Parkering
Garasje som på tegninger. Eneboligene vil få hver sin garasje i bygningskroppen og en biloppstillingsplass på tomten like utenfor egen enhet. Eneboligen i kjede vil få en biloppstillingsplass ved egen bolig samt en biloppstillingsplass rett ved boligen.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Antatt overtakelse vil ca. 15 mnd. etter byggestart. Med byggestart menes tidspunktet der byggearbeidene igangsettes.

Kjøper vil bli meddelt når overtagelsen kan finne sted cirka 2-3 måneders varsel. Endelig overtakelsesdato vil meddeles kjøper skriftlig senest 2-3 uker før overtakelse. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

2167 m² for hele eiendommen.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Hagearealer vil leveres i.h.h.t. utomhusplan med matjord og ferdiggress. Her er det beregnet 250 m2 pr hus. Inngangsrepos/trapp foran ytterdør vil bli laget i samme materiale som terrasser, og i samme bredde som ytterdør, i 1 meter dybde. Naturlige hagearealer leveres maskinplanert med stedlige masser.

Innkjøring, snuplass og gjestepark. utføres i grus/pukk str. 8/11 eller 11/16 eller annen gjennomtrengelig overflate med høy permeabilitet. Grus/pukk må evt. armeres med grusmatte/grusstabilisator.

Kjøper aksepterer her at evt. deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger vil være forpliktet til å ferdigstille dette så snart som mulig etter at all bebyggelse er fullført. Avvik kan forekomme uten at dette utløser mangel.

Før alle arbeider på byggeområdet er ferdigstilt, vil selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, brakker, m.m.

Kjøper aksepterer at det nye eierseksjonssameiet, ved oppnevnt styre, overtar fellesarealet på vegne av alle seksjonseierne. Ved signering av denne kontrakten gir kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer.

Kjøperen kan bare nekte overtakelse dersom det er mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse, jfr. bustadoppføringsloven § 15. Manglende ferdigstillelse av utearealer gir ikke grunn til å nekte overtakelse så fremt det frem til Eiendommen er sikker atkomst.

Leveranse

Kjøkken

Boligene vil få levert kvalitetsmessig pent kjøkken fra Keo til en verdi av ca. kr. 250.000,- inkl. mva. og montering.

1stk Space kjøkkenkran m/avstengning, sort

Bad

Boligene vil få 2 baderom med tillegg av et gjestetoalett etter følgende spesifikasjoner:

- * WC 1 ETG - levering og montering av følgende:
 - 1stk PARIS MØBELPAKKE, WENGE
 - 1stk Space servantkran, krom
 - 1stk Nika vegghengt toalett (komplett)

- * Bad 1 etg - levering og montering av følgende:
 - 1stk MIE 60 Møbelpakke med fingergrepr

- 1stk Servant ADA 60 mid
- 1stk Speil 60 Oda m/led lys
- 1stk Servantbatteri ASK sort matt
- 1stk A colection sort dusjveger
- 1stk TVM7200 Matt Sort dusjbateri tapwell
- 1stk Nika vegghengt toalett (komplett)

- * WC 3 ETG (2,2 kvm) - levering og montering av følgende:
 - 1stk MIE 60 Møbelpakke med fingergrepr
 - 1stk Servant ADA 60 mid
 - 1stk Speil 60 Oda m/led lys
 - 1stk Servantbatteri ASK sort matt
 - 1stk A colection sort dusjveger
 - 1stk TVM7200 Matt Sort dusjbateri tapwell
 - 1stk Nika vegghengt toalett (komplett)

1stk A colection sort dusjveger til hvert bad

Opplegg, tilkobling og levering varmtvannsbereder standard Saga S, Oso 200L

Andre oppholdsrom

Alle boligene oppføres med 4 soverom, 2 stuer, 2 baderom med tillegg av gjestetoalett. Kjøkken med spiseplass/spisestue.

Garderobe-fasiliteter

Boligene leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan man evt. bestille som tilvalg.

Konstruksjon

Gulv på grunn med ringmur utføres i henhold til Norges byggforskningsinstitutts (NBI) byggdetaljer. Konstruksjonene frostsikres i henhold til NBI-detaljer/tabeller og gulvet frostsikres

forskriftsmessig. Det utføres tiltak for sikring mot radon med duk og brønn.

	Inngangsrepos/trapp foran ytterdør. Denne blir laget i samme materiale som terrasser, og i samme bredde som ytterdør, i 1 meter dybde.	Kledning rundt vinduer og dører: dobbelfals 19x148 df rett m spor spesial farge (valgfri farge) (angitt som mørkt område på fasade)	
	INN VENDIGE KONSTRUKSJONER Bærende og ikke bærende innervegger mellom boligrom, bygges opp av 98/148 mm bindingsverk med 70 mm steinull.	Det isoleres med 200 + 50mm Rockwool - eller tilsvarende kvalitet (blåseisolasjon)	
	På baderom benyttes 12 mm OSB og 12,5 mm gips som basis for fliser	På yttersiden monteres vindtette plater. Hjørner og overganger tapes og sikres med pappremser eller tilsvarende for å oppnå ekstra vindtetting	
	Alle innvendige vegger er belagt med gips	Fasadedekor (vindusomramming mm) leveres i henhold til avtaledokumentets tegninger. Utvendig hjørnekasser i 19*98mm - hvindusbeslistning i minimalistisk utførelse, blikk over under, panel bord i samme farge som tilknyttet panel.	
	Innvendige himlinger er belagt med gips	Takrenner med takbordbeslag, rennekroker, nedløp og nødvendig tilbehør, i sort stål	
	Gulv blir belagt med impregnerte gulvsponplater	Vindus- og dørbeslag, beslag for overgang terrassegulv-vegg, og vegg-tak - farge sort.	
	Støpt gulv i første etasje leveres ubehandlet, men blir avrettet ved behov	Yttertak Som bærende takkonstruksjon benyttes takstoler/ taksperrerr. Disse dimensjoneres etter gjeldende standarder	
	Våtrom blir opparbeidet iht. Tek 17. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfelt er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.	Taket tekkes ihht gjeldende forskrifter/standarder	
	Det etableres 1 cm nedsenk i dusjsone	Takkonstruksjoner og tilhørende limtrekonstruksjoner dimensjoneres etter gjeldende byggeforskrifter og etter stedlige krav til snølast. Stigetrinn til pipe, og evt. feieplattform, leveres i henhold til kommunale forskrifter	
	Vegger og gulv blir påført smøremembran, med to lag i dusjsone	Det leveres snøfangere på sider med fall	
	Fasade Yttervegger i boligrom er bygget opp av 198mm stenderverk, påføret 48mm på innsiden, med diffusjonssperre imellom. Leveres panel i to type farger - Hovedkledning: Gran 19x148, transparent Jotun 9061 Jernvitrol farge, grunning + mellomstrøk.		
		Tak belagt med Benders dbl. krom sort ru betongtakstein eller tilsvarende. Gjelder saltak eller valmet tak	Komplett sentralstøvsugeranlegg fra FLEXIT eller tilsvarende. Røropplegget legges skjult i vegger og i etasjeskiller. 1stk uttak pr etasje. Støvsugerenheten monteres i teknisk rom/bod/garasje med utvendig utblåsningsventil
		Glasstak over inngangsparti på 1x1	
		Balkonger/terrasser/uteplasser Terrasser i trykkimpregnerte materialer, med terrassebord i 28x120 trykkimpregnert (cu-impregnert)	Sanitær Sanitæranlegg leveres komplett inkl. bunnledninger og stikkledninger. Sanitærinstallasjoner utføres av godkjent rørlegger i henhold til krav i «Forskrift om teknisk krav til byggverk», og lokale vedtekter. Alle vann- og avløpsrør blir fortrinnsvis lagt skjult i vegger og etasjeskiller med unntak av i lyd- og branncellebegrensende vegger og himlinger. I enkelte tilfeller må innkassing påregnes
		Evt. utvendige trapper utføres i trykkimpregnerte materialer, med terrassebord i 28x120 trykkimpregnert - ikke medtatt i denne leveranse	1 stk. opplegg til oppvaskmaskin
		Rekkverk på terrasser utføres i trykkimregnerte spiler og øvrige konstruksjonsmaterialer. Balkong i 2etg med spiler. 3etg med liggende panel	1 stk. frostfri utekran
		Trapper Tett 'Stryntrappa Berg' (leverandør kan avvike) Trinn og opptrinn i eik, vanger, stolper, håndløper i furu, levert i farge dempet sort, NCS-farge S8500N. Spiler i treverk.	Lekkasjesikring med trådløs sensor
		Ventilasjon Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning leveres av FLEXIT eller tilsvarende. Dette omfatter avtrekk fra våtrom og kjøkken (himling), og tilførsel av filtrert temperert luft til oppholdsrom. Kanaler monteres fortrinnsvis skjult i vegger og i etasjeskiller, men i enkelte tilfeller må innkassing påregnes. Ventilasjonsaggregatet monteres i teknisk rom/bod/ garasje. For avtrekk fra komfyr på kjøkken leveres kjøkkenventilator med motor. Utluftskanal føres til yttervegg. (farge sort)	Vannmåler på hovedinntak
			Opplegg, tilkobling og levering varmtvannsbereder standard Saga S, Oso 200L
			Dører og vinduer Vinduer og terrassedører leveres som inntegnet på fasadetegning, i farge S8500N (dempet sort)
			Ytterdør Tun 351 i farge S8500-N (dempet sort)
			Dørblad Funkis 1 speil 9x21 hvit fyllingsdør massiv
			Overflater og kledning Alle gulv med unntak av våtrom, teknisk rom og entre blir belagt med Parkett 13mm eik harmoni rus

white 1 stav
Gulv i entre leveres med gulvfliser 60x60 cm -
SINTESI Frammenti, Bianco 60x60 (flisekompaniet)

Gulv og vegg på bad leveres med SINTESI
Frammenti, Bianco 60x60 flis (flisekompaniet),
mens gulv dusjsone leveres med SINTESI
Frammenti, Bianco 5x5 flis

Gulv i WC leveres med gulvfliser SINTESI
Frammenti, Bianco 60x60 flis (flisekompaniet)

Vegg i evt. separat vaskerom og WC leveres med
malt gips hvit base

Vegger i alle tørre rom leveres med overflate av
sparklet gips, gips hvit base

Alle himlinger leveres med sparklet gips i Standard
farge S 0502Y i fra Jotun

INNVENDIG BELISTNING
Innvendig belistning leveres rundt dører og vinduer
Karmlist furu 12x058 glatt hvitmalt, s0502-y Bomull
fra fabrikk uten etterbehandling etter montering. Det
vil være synlige spikerhull og gjæringer.

Fotlist furu 12x058 glatt hvitmalt, s0502-y bomull

Overgang vegg/tak og vinduskarmer leveres listefritt

El-anlegg
Elektrisk anlegg leveres etter NEK 400:2016. NEK
400 spesifiserer minstekrav for elektriske
installasjoner og tilknyttet elektrisk utstyr i boliger

10 stk. downlights med 3 stk. dimmere (Valgfri

plassering)
Utendørs - 2 stk. moderne utelamper

2 stk. utekontakt

Trådløs ringeklokke

Trekkerør til garasje/carport for fremtidig montering
av elbillader

Astrour for styring av evt utebelysning

3 stk. Røykvarslere med batteribackup og 230 V
tilkobling

Standard SG stikk (ikke lavtbyggende)

Utvendig målerskap med eget felt for EKOM

Overspenningsvern montert i målerskap

Innvendig fremføring av inntakskabel

Sikringsskap med nødvendige kurser for
oppvarming og normal forbruk

Egen ekom del i sikringsskap inne

Nødvendige meldinger til Hafslund - Dokumentasjon
av utført arbeide

Blir levert med SG termostat (har
ecomodus(Samme som nattsenkning) og
ukesprogram) Innstilling av dette er ikke med

Oppvarming
Det leveres elektriske varmekabler m/termostat
leveres i gang/entre, og bad/vaskerom. Videre
leveres det innvendig stålpipe og Peisovn Sargas 1
m/gulvplate klart glass.

Sameiet/økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil her normalt ligge på ca. kr.
10-15.000,- per husstand pr. år. Videre må man
legge til utgifter til TV/internett, forsikringer samt
normale driftsutgifter. Nye eier må også ta høyde for
bl.a. elektrisitet og forsikring.

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en
kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk
sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi
uttrykk for en estimert markedsverdi per
kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger
om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk
beliggenhet og alder).

Skatteetaten fastsetter årlige kvadratmetersatser
basert på kvadratmeterprisene til SSB. Satsene
utgjør hhv. 25% av kvadratmeterprisen for
primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1.
januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).
Det tas forbehold om at kommunene i disse dager
oppjusterer sine satser for beregning av
formuesverdier og eiendomsskatt.

Offentlige forhold
Tinglyste heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og
rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3029/107/1535:
26.06.1981 - Dokumentnr: 4237 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når
byggningsrådet
forlanger det
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1984 - Dokumentnr: 7231 - Skjønn
Bestemmelse om fortau
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1968 - Dokumentnr: 4088 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3029 Gnr:107 Bnr:365

27.01.1986 - Dokumentnr: 723 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:2318

01.01.2020 - Dokumentnr: 1055347 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1535

26.06.1981 - Dokumentnr: 4237 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når
byggningsrådet
forlanger det
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1984 - Dokumentnr: 7231 - Skjønn
Bestemmelse om fortau
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1968 - Dokumentnr: 4088 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3029 Gnr:107 Bnr:365

27.01.1986 - Dokumentnr: 723 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:2318

01.01.2020 - Dokumentnr: 1055347 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1535

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt kan foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Tomten er regulert til boligformål, er felleseid og vil naturlig bli delt på enhetene i.h.h.t. leverte tegninger.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

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

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Arealberegninger
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert XX.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer bruksareal fratrasket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Viktig informasjon
Boligen vil, sammen med de øvrige seksjonene, bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med reglene i eierseksjonsloven. Det er opp til de nye sameierne om de vil engasjere forretningsfører.

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet og skal følge de vedtekter som til enhver tid gjelder.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets oppstartsutgifter, kr. 10.000,-.

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

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler bistås av
Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Oppdragstaker
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 884030862
Torshovgata 8, 0476 OSLO

Salgsoppgavedato
23.06.2025







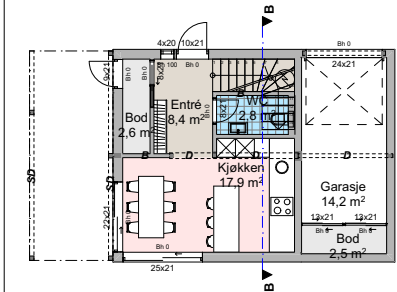
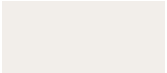




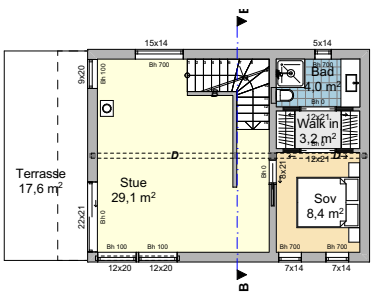




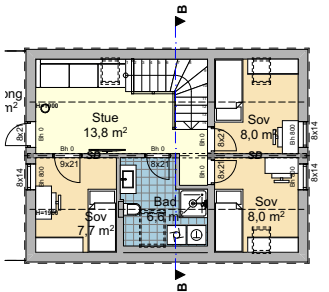




1.ETASJE

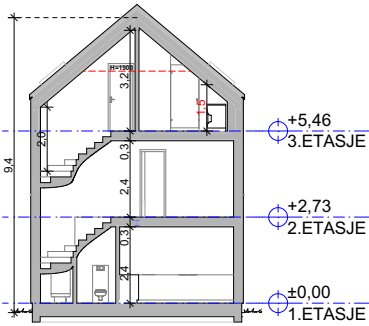


2.ETASJE



3.ETASJE

1 BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	77,012
	77,012 m²
2 Grunnflate	
Grunnflate	58,822
	58,822 m²
3 BRA (Bruksareal)	
BRA 1.ETG	33,433
BRA 2.ETG	51,063
BRA 3.ETG	38,367
	122,863 m²
4 BRA (Uoppvarmet)	
BRA Garasje	16,811
	16,811 m²

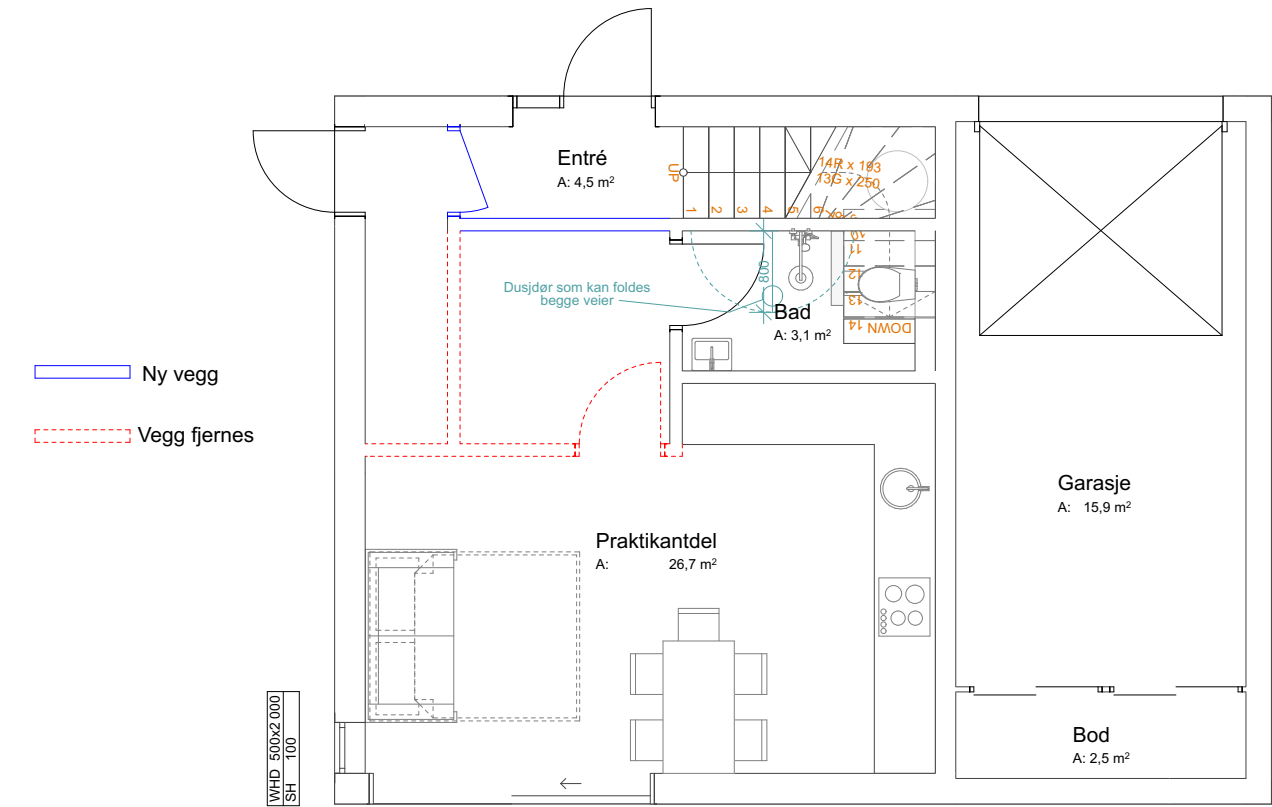


SNITT B-B

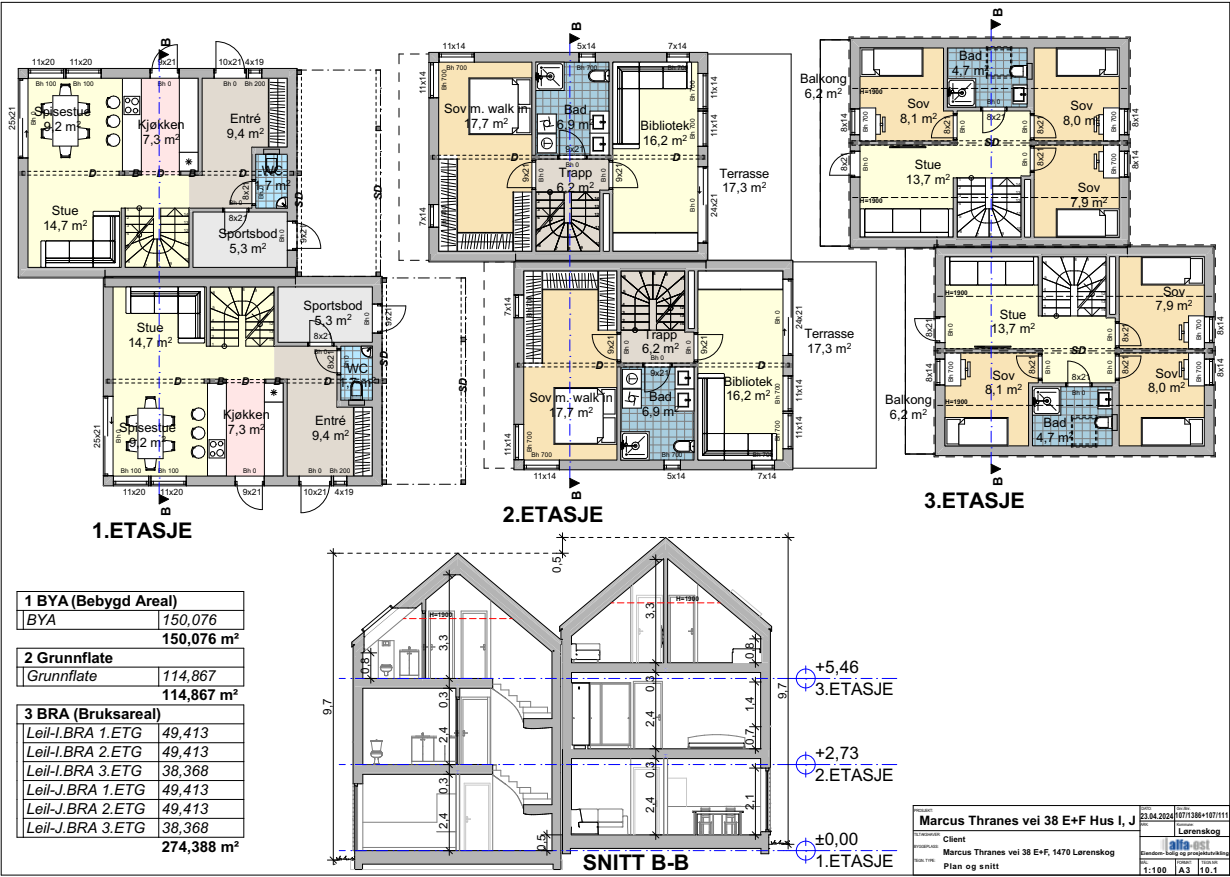
Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E	
Client	Lørenskog
Client	Marcus Thranes vei 38 E+F, 1470 Lørenskog
Plan og snitt	1:100 A3 10.1

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

Stovnerveien 82C - forslag praktikantdel



1. etasje



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

Oppdragsnummer: 1004245004
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 884030862

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

BM Prosjekt og Utvikling AS v/Miron Ismailovski	Org.nr: 923 86 0177
Stanseveien 12	Tlf: 990 91 000
0975, Oslo	E-post: miron@bmgroup.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendommen denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og boligen vil få sitt eget seksjonsnummer. Selger besørger og bekoster seksjonering. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter «eiendommen».

Hjemmelshavere til eiendommen er:

BM Prosjekt og Utvikling AS v/Miron Ismailovski	Org.nr.: 923 860 177
---	----------------------

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt tomt under fradeling fra Marcus Thranes vei 38 E-J, gnr. 107, bnr. 1535/365 (Ideell andel 1/1) i Lørenskog. Det er planlagt oppført 6 boliger.

Eiendommen består av en eierseksjon og fellesareal. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjon til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige fellesarealer.

Boligens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %. Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til en biloppstillingsplass på fellesareal for de to seksjonene i tomannsboligen, samt carport foran egen seksjon. Eneboligene vil få en biloppstillingsplass og carport ved egen bolig.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nr_____ i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 0,00 kroner kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	0
Totalt kr.	0,00

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

____Selger

side 1 av 12

Kjøper____

____Selger

side 2 av 12

Kjøper____

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Boligen oppføres som enebolig eller tomannsbolig. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for sameiet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
Mail til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **1720 30 01584**, Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS og merkes med: 100423500428.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger (her minimum 4 enheter før igangsetting), er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

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

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 1720 30 01584, Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, merkes med: 100423500428, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

Selger gir herved Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

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.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 10 000 for merarbeid.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir påstartet tidlig i 4. kvartal 2024. Deretter bør det påregnes ca. 8 måneder til ferdigstillelse. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmuktsutløsende.

Så snart selger har vedtatt bygggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulktsutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsuttøsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmukt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmukt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmukt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmukt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11.SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Endommene skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

L nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal/bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige bruksstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i _____ med polisnr. _____. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

18. SAMEIET

Boligene vil bli seksjonert før ferdigstilling og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene vil bli bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. _____ for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 30.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan kun videreselges etter godkjenning av selger, og under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.).

Videresalg av kontraktsposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

_____ Selger

side 11 av 12

Kjøper _____

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

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

Alle nye boliger gjennomgår justeringer og tilpasninger i en byggeprosess. Dette gjelder både utvendig og innvendige endringer. Kjøper aksepterer disse endringene ved signering av denne kontrakt.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnbokskrift, datert

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

BM Prosjekt og Utvikling AS v/Miron Ismailovski

Selger

side 12 av 12

Kjøper

VEDTEKTER
For Sameiet Haneborg Tunet
Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Marcus Thranes vei 38, og har gårdsnummer 107 og bruksnummer 1535/365 i Oslo kommune. Sameiet blir opprettet ved seksjoneringsbegjæring besørget av utbygger.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig

flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.
- k) fasader og tak og generell bygningsmasse

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst to medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Notater

Notater

Marcus Thranes vei 38E

Nabolaget Fjellet - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hanaborg stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Hanaborg Linje 316	10 min 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 14.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	16 min 1.1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	17 min 1.2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	19 min 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	24 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

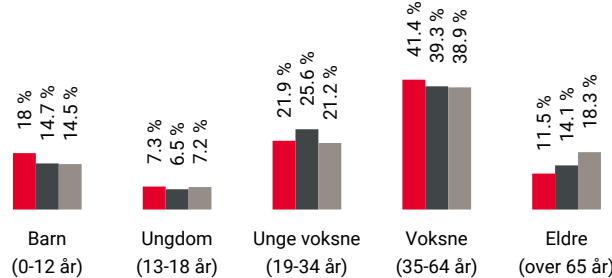
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 0.7 km
Vangen barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	13 min
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	21 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



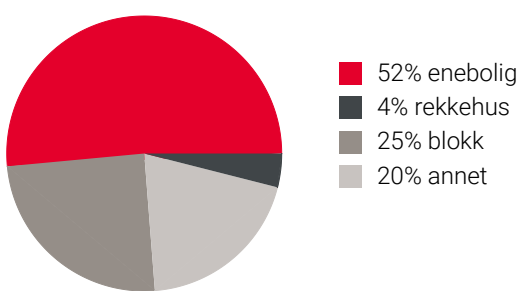
Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

Fjellhamarskogen balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Luhr skole Aktivitetshall, fotball	12 min 0.9 km
EVO SNØ	19 min
Sportytude Lørenskog Snø	21 min

Boligmasse



«Hyggelige naboer. Sentralt til alt.
Grøntområder.»

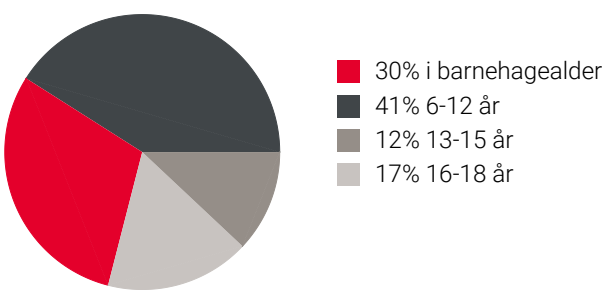
Sitat fra en lokalkjent



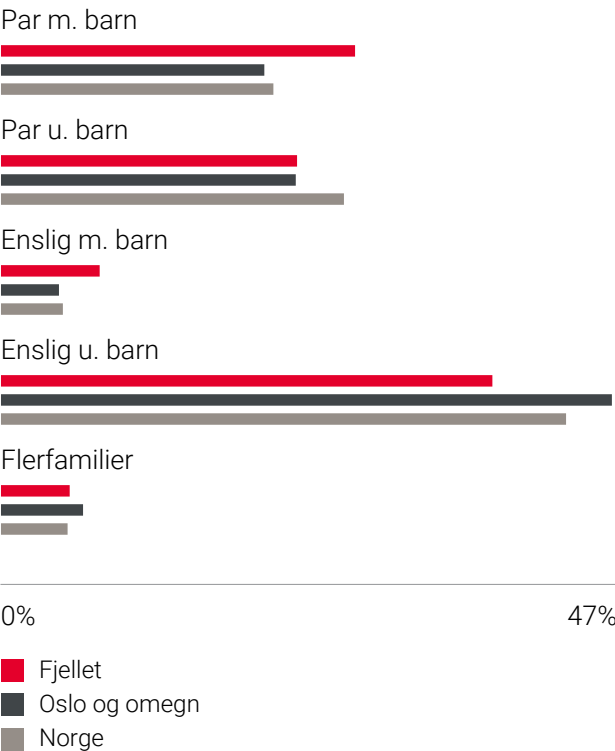
Varer/Tjenester

Metro Senter	8 min
Apotek 1 Fjellhamar	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

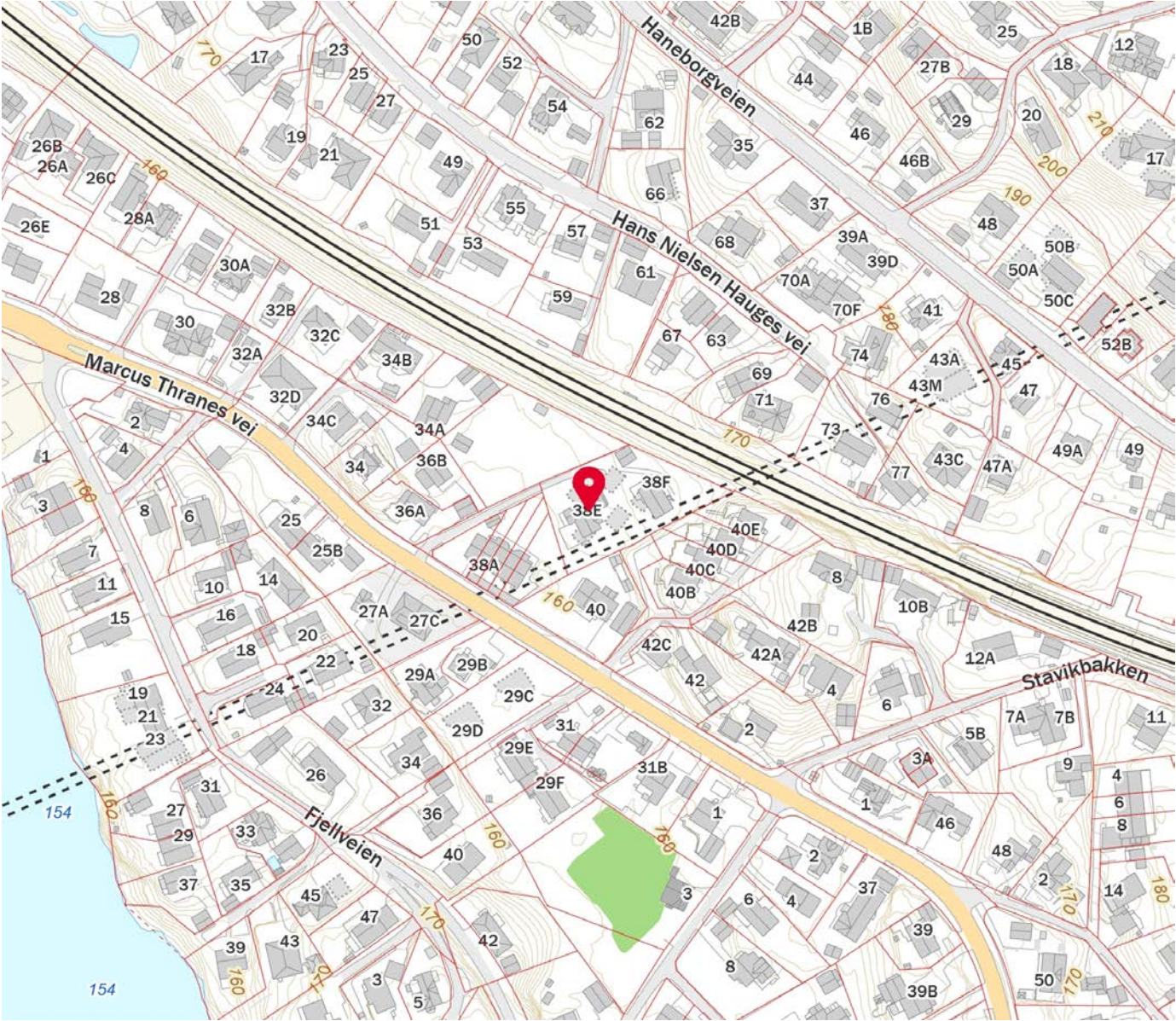
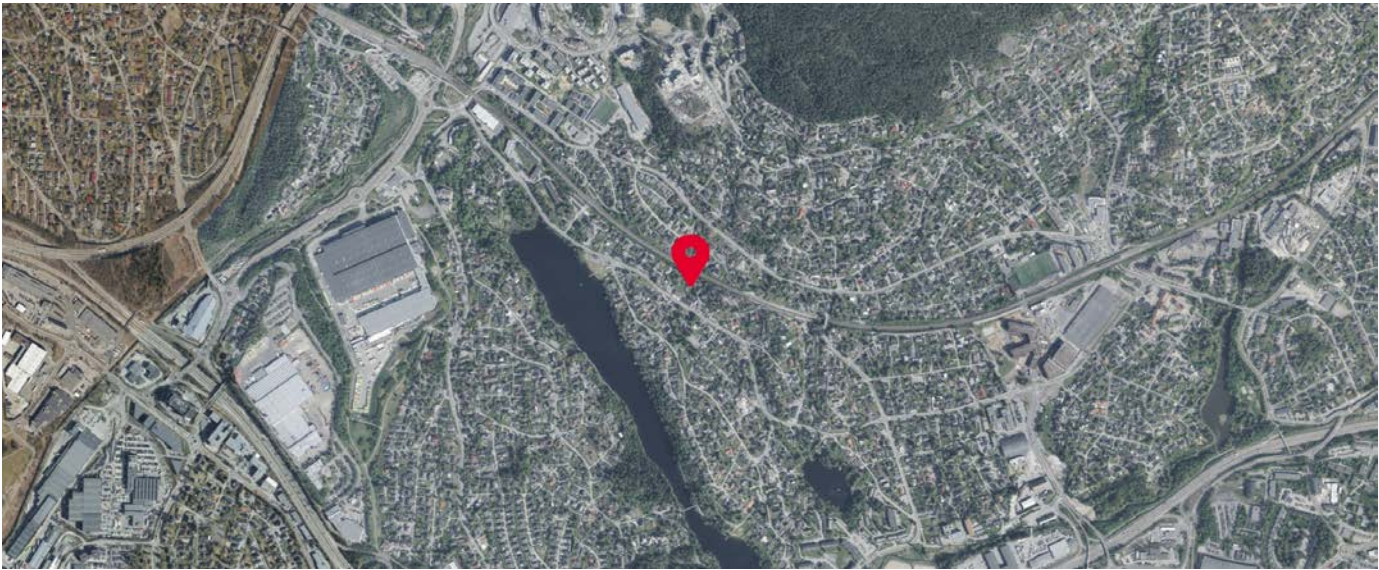


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Myrstubben 9-19
1470 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Saksbehandler: Christian Wahl

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg