

An aerial photograph of a city, likely Trondheim, Norway, showing a dense urban area with various apartment buildings and commercial structures. A red location pin with a white circle containing a red letter 'a' is placed over a specific building in the middle ground. The sky is blue with some light clouds. In the top right corner, there is a red rectangular box containing the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Skårerløkka Premium B101, 1461 LØRENSKOG

**Helt ny eierleilighet i 1.etasje.  
Perfekt for utleie eller som  
førstegangskjøp. Sentralt med  
gangavstand til alt!**





Eiendomsmegler / Fagansvarlig

## Eirik Jørgen Off

**Mobil** 975 26 138

**E-post** eirik.off@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 590 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 257 795,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 200,-  
**Selger:** Marcin Lukasz Brzeczec  
Anna Maria Brzeczec

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 30/32.5 kvm  
**Tomtstr.:** 11124 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 204  
**Oppdragsnr.:** 1205250095

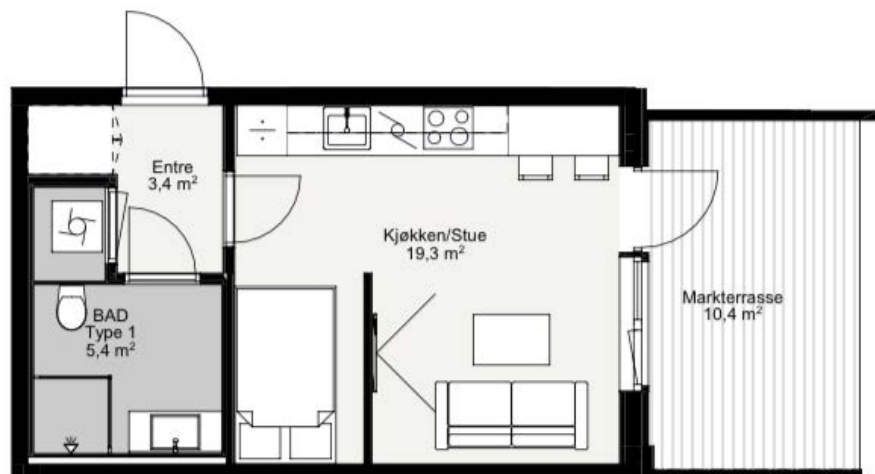
# Helt ny eierleilighet i 1. etasje. Perfekt for utleie eller som førstegangskjøp.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en kontraktsposisjon til en flott 1-roms leilighet med god beliggenhet i 1. etasje. Leiligheten har estimert ferdigstillelse 3.kvartal og vil holde en høy standard med gode materialvalg som 1-stavs parkett og Norema kjøkken med integrerte hvitevarer. Det leveres balansert ventilasjon og vannboren varme.

Smart planløsning og egen terrasse!

Boligene i Skårerløkka Premium leveres med det lille ekstra som fasiliteter og fordeler som egen gjesteleilighet, unik takterrasse, sykkelverksted, møte- /selskapslokaler og hobbyrom.

Triaden kjøpesenter og alt du ellers måtte behøve finnes innen gangavstand. Kort vei også til gode kollektivforbindelser med tog og buss til Oslo S. Perfekt beliggenhet for deg som pendler, men samtidig vil bo sentralt!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Salgstegning .....	20
Standardbeskrivelse og salgsbetingelser .....	21
Kjøpekontrakt .....	34
Nabolagsprofil .....	47
Budskjema .....	52

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 30 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2.5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 32.5 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2.5 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup> Markterrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11124 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Lørenskog er i fantastisk utvikling, og stadig flere får øynene opp for den voksende kommunen. Skårerløkka ligger midt i det som betegnes som «nye Lørenskog sentrum», rett ved Triaden kjøpesenter. Beboere i Skårerløkka vil få et flott parkdekket rett utenfor døren med aktivitetsplasser, gangveier, luftige torg og flere sosiale møteplasser. Og det beste av alt er at hele parkområdet blir helt bilfritt. Her er det mange nye og spennende restauranter som vil ligge med servering ut mot parkområdet. Det vil blant annet være Liv og røre - et spennende konsept som kombinerer spisemuligheter og aktiviteter. Her vil du kunne ta med familien for en helaften med darts, billiard og shuffleboard og eget karaokeom. Nå er det mange spennende spisesteder på Triaden som Sabrura, Tandoori 9, Burger King, Egon, Spiseriet, French Taco og jordbærpikene for å nevne noen.

Playworld har åpnet med over 1700+ kvadrat med opplevelse og familieaktivitet. Trampoliner og klatreutfordringer, samt et tårnhopp som er utfordrende selv for de tøffeste. Dette vil garantert lokke frem smilet hos våre besøkende.



Sats er det også på Triaden i tillegg til Sporty + 60, som er et nytt og unikt treningssenter for deg over 60 år. Et sosialt møtested for trening og fellesskap. Treningen vil tilpasses deg og dine behov. Du vil til enhver tid kunne få den hjelpen du trenger.

Du finner "alt" du trenger på Triaden Kjøpesenter. Se hvilke butikker som er på Triaden her: <https://triaden.no/butikker/>

Leilighetene på Skårerløkka er en del av et stort og ambisiøst byutviklingsprosjekt hvor man har tenkt helt nytt. Noe av det som gjør Lørenskog til et attraktivt sted å bo, er nærheten til marka og alle turområdene - og det kun 20 minutter fra Oslo. Bor du i Lørenskog har alt du trenger i nærheten.

### **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert til fjell med borede ståljernepeler. Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak er i betong med fallisolasjon, papp- /folietekking, sluk med innvendige nedløp på horisontale takflater, utvendig nedløp på skråtakskonstruksjoner vurderes bygget i trekonstruksjon. Det vil bli deler av prosjektet som dekkes med grønne tak, samt at ev enkelte skråtak vurderes dekkes med blikk. Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med tegl, tre og plater i metall eller sementbaserte plater. Innvendig er de kledd med gips. Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips. Balkonger som ikke har tak eller overliggende balkong vil utformes med sluk. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp.

Byggemåte er henter fra opprinnelig prospekt

### **Innhold**

1.etasje: Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken og alkove

### **Kjøkken leveranse**

Kjøkken fra Norema med fronter i Jeløy klassisk hvit. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håntak i børstet stål og fulledempende dører og skuffer. Sort benkeplate i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke Bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Damixa eller tilsvarende leverandør. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha frittliggende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp. Integrerte hvitevarer fra Electrolux.

### **Baderom leveranse**

Leveres med 2 stk fulldempede skuffer med vitkalket front og servant i hvitt sanitetsporselen. Servantbatteri fra Damixa eller tilsvarende. Dusjarmatur fra Damixa Mini og Damixa Kudus plus eller tilsvarende. Speilskap eller utenpåliggende speil med ledlys.

Bad med servant på 60cm får speilskap over vask. Bad med servant over 60 cm får

speil med ledlys over servant i samme bredde som innredning.  
Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser ihht. plantegning. Innfellbare dusjvegger fra Igloo Corner med 90x90 eller tilsvarende. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. LED-spotbelysning i tak med dimmer.

Badene er prefabrikkert. Det tas forbehold om at enkelte bad plassbygges. Da baderomsleverandør ikke er valgt, tas det forbehold om endring av flis. Det kan da påvirke fargenyansene på flis.

### **Andre oppholdsrom**

Gulv:

Alle leilighetene blir levert med 1 stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.

Vegger:

Farge: NCS 0500 N klassisk hvit gl. Gr 7 eller Farge: 12078 Comfort Gray, Matt.

Tak:

Hvitmalt betong i fargen NCS S 0500-N. Ingen taklist. Synlige v-fuger der hvor det ikke er nedsenket himling. Det blir montert hvit systemhimling i innvend bod.

### **Tilvalgsmuligheter denne enhet**

Tilvalg ikke lenger mulig

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

1 stk. uttak i stuen for TV/radio. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tvog datasignaler. Selger har på vegne av Sameiet tegnet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke. Denne leveres av Telia. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør.

### **Forsikringsselskap**

Utbygger har forpliktet seg til å holde prosjektet forsikret under hele byggeperioden. Etter overtakelse vil sameiet tegne felles bygningsforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring fra og med overtakelse

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter



gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra plantegningene fra det opprinnelige prospektet levert av utbygger og er ikke oppmålt.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene i leilighetene er et resultat av beregninger som er foreløpige. Endringer i BRA vil kunne påvirke beregningen av felleskostnadene.

## Energi

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme fra sentralt fjernvarmeanlegg. Installert gulvvarme i hver bolig vil dekke boligens behov av varme. Vannbåren gulvvarme leveres alltid til et minimum på bad, stue og kjøkken. I soverom vil det bli etablert stikk ved vindu hvor kjøper selv kan supplere med panelovn. Forbruket av varme og varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet

## Økonomi

### **Kontraksposisjonenes prisantydning**

Kr 590 000

### **Kjøpesum opprinnelig avtale**

Kr 2 600 000

### **Omkostninger opprinnelig avtale**

Kr 12 170

### **Omkostninger transportavtale**

Kr 55 625

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 190 000

### **Total prisantydning**

Kr 3 257 795

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene antas å beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m2 BRA/mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsene. Dekker normalt felles bygningsforsikring, drift av bl.a. heiser og garasjeport, forretningsførsel m.m. Felleskostandenes fordeling er ikke oppgitt da dette er et budsjett og sameiet er nytt. Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Grunnpakke kabel-tv og fiber kommer i tillegg med ca. kr 299,-/mnd.

Oppvarming og varmtvann kommer i tillegg og estimeres med ca. kr. 10,- pr m2 BRA/mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsen. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året. - Årskontigent til Velforening tilkommer og er estimert til ca. kr. 6 000,-/år, jf. Velforening

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



**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 200

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 204 i Lørenskog kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/101/204:

09.02.1990 - Dokumentnr: 1564 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137

Om rett for bnr.137 til å legge å ha liggende ledningsanlegg for vann,spillvann og overvann over d.e. Best. om vedlikeh. og utgifter til vedlikehold.m.fl.best.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2005 - Dokumentnr: 157338 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2006 - Dokumentnr: 382991 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 - Dokumentnr: 533750 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Vestparken AS

Org.nr: 988 387 770

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698  
Rettighet og plikt ved bygging, drift og vedlikehold av  
frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om beplantning  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2016 - Dokumentnr: 870059 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Noroppgjør AS  
Org.nr: 986 956 204  
Slettet ved en feil  
Rettet etter tingl. §18  
03.02.2022 Arkivref. 22/04529-1

-----  
Delvis sletting ved arealoverføring  
Frafaller pant i arealoverføring mellom gnr. 101 bnr. 204 og gnr. 101 bnr. 221 på 710  
m2.

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1 - 54  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor  
Org.nr: 974 637 944  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1 - 54  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor  
Org.nr: 974 637 944  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere



22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1 - 54  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor  
Org.nr: 974 637 944  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2019 - Dokumentnr: 934294 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1 - 54  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om adkomstrett  
Gang- og kjøreadkomst  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rettighetshaver allmennheten  
Bestemmelse om passasje  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale  
Adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2024 - Dokumentnr: 2071335 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bruksrett til fordel for allmennheten  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2024 - Dokumentnr: 2272513 - Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjensidig rett  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1309440 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126

01.01.2020 - Dokumentnr: 904468 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:204

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511208 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

04.07.2023 - Dokumentnr: 684464 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:218

07.09.2023 - Dokumentnr: 969314 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:219

01.01.2024 - Dokumentnr: 167293 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:204

09.10.2024 - Dokumentnr: 2071299 - Arealoverføring  
Areal overført til: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:221  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Annet

21.11.2024 - Dokumentnr: 2272491 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:224

21.11.2024 - Dokumentnr: 2272513 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:224  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, uteoppholdsareal og parkeringshus.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten vil i sin helhet fritt kunne leies ut

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kontraktsposisjon**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke.

Utbygger er Thongård AS.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 590.000,-

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 2.612.170,-.

I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr 0,- og transportgebyr kr 55.625,-.

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 3.257.795,-

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

### **Garanti**

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

### **Overtakelse**

Estimert ferdigstilling er 3.kvartal 2025. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Kostnader - opprinnelig avtale:

2 600 000 (Kjøpesum)

12 170 (Omkostninger)

0 (Tilvalg)

-----  
2 612 170 (Totalpris opprinnelig avtale )

Kostnader - kontraktsposisjon:

390 000 (Prisantydning kontraktsposisjon)

55 625 (Transportgebyr)

-----  
445 625 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

3 057 795

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 590.000, transportgebyr kr 55.625,- og



forskudd kr 130.000,-, totalt kr 775.625,-, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

Merverdien og transportgebyret vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales til kjøper 1 når hjemmel er tinglyst på kjøper. Merverdien, transportgebyret og forskuddet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen.

Forskudd er sikret iht. boligoppføringsloven § 47 med garanti stilt av utbygger. Kjøper 1 får tilbake sitt innbetalte forskudd når ny kjøper trer inn i Kjøpekontrakten.

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrukket eventuelt forskudd), omkostninger og tilvalg, totalt kr 2.482.170,-, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag på kr. 32.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

15 000 Markedspakke annonsering (+ kr. 6.000,- for foto om man vil ha områdebilder/ dronebilder)

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Totalt kr: 61 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et

rimelig vederlag for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

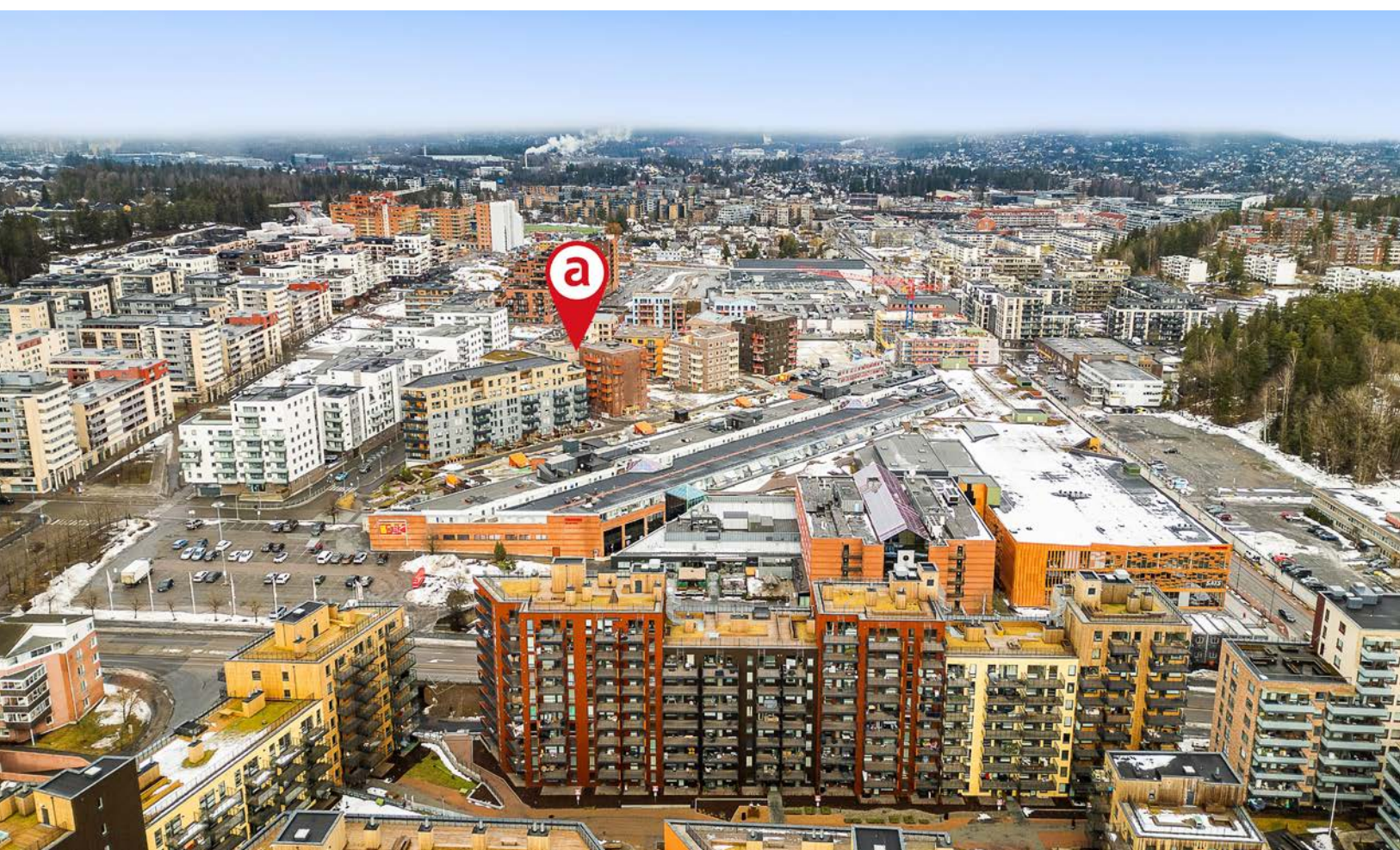
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

18.03.2025





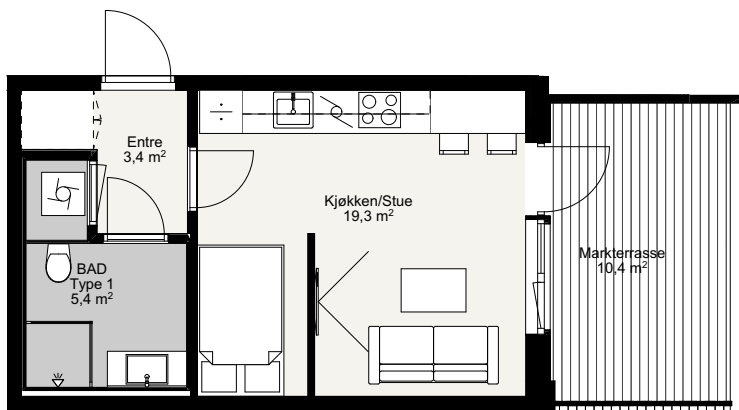
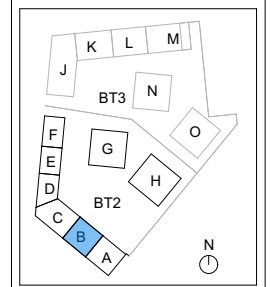



# Vedlegg

# SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

B-101

BRA: 33m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 30m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 2,5m<sup>2</sup>  
 BRA-b: -  
 ROM ANT: 1R  
 TERRASSE: 10,4m<sup>2</sup>  
 ETASJE: 1.etasje

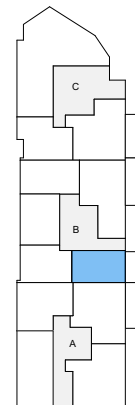


 = Plass til vaskemaskin og kondensertørrtrommel

Forbehold:  
 BRA er målt innenfor boligens omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter. P-rom tilsvarer bruksareal, og inkluderer areal for innvendige vegger og sjakter, men med fradrag for innvendige boder/garderobes/WIC og veggene til disse. I P-rom inngår arealer til blant annet oppholdsrom/stue/soverom, kjøkken, bad/wc, entré, samt sjakt(er). Også arealer for gangen/trapperom i boligen inngår i beregningen av P-rom. Kjøper er forfarsatt med at arealangivelsene på de enkelte rom i leiligheten er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige. Ved angivelse av boligens totale P-rom og BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. Det samme gjelder for uteplass. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige omdispenseringer av areal, møblering og nedføring av himling internt i boligen. Produkt/møbler som er vist med sorte linjer og i grå farge inngår ikke i standardleveranse. Kjøkken er kun foreløpig og endelig plassering av funksjoner skjer fbm detaljprosjektering.



FASADE NORD-ØST - gårdsrom



PLAN 01

SKALA 1:50

**THON EIENDOM**  
 Thongård AS  
 Stenersgata 2  
 0184 Oslo  
[www.thoneiendom.no](http://www.thoneiendom.no)  
[www.olavthon.no](http://www.olavthon.no)

arkitektene  
**fosse & aasen**  
 Skippergata 33  
 0154 Oslo  
 T: 22 47 43 40  
 E: [post@fosseaaasen.no](mailto:post@fosseaaasen.no)

Dato: 18.02.25  
 Rev:



# Standardbeskrivelse

## SV8 BT2

### GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget. Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

### KONSTRUKSJON

Bygningen er fundamentert til fjell med borede stålkjernepeler.

Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak er i betong med fallisolasjon, papp-/folietekking, sluk med innvendige nedløp på horisontale takflater, utvendig nedløp på skråtakskonstruksjoner vurderes bygget i trekonstruksjon. Det vil bli deler av prosjektet som dekkes med grønne tak, samt at ev enkelte skråtak vurderes dekkes med blikk.

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med tegl, tre og plater i metall eller sementbaserte plater. Innvendig er de kledd med gips. Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

Balkonger som ikke har tak eller overliggende balkong vil utformes med

sluk. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk.

### STANDARD

Leilighetene i Skårerløkka trinn 2 kommer i 4 forskjellige ferdigdefinerte pakker. For 1 og 2-roms så er det følgende pakke som blir levert.

#### KJØKKEN

##### 1 og 2-roms leiligheter:

Kjøkken fra Norema med fronter i Jeløy Klassisk hvit. Utenpåliggende spoter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i børstet stål og fulldempende dører og skuffer. Sort benkeplate i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Damixa eller tilsvarende leverandør. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp. Integreerte hvitevarer fra Electrolux.

##### 3- og 4-roms leiligheter kan bestilles i tre kostnadsfrie pakker:

###### Pakke 1 – Varme toner:

Kjøkken fra Norema med fronter i kvadrat trøffelgrå eik. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Sopran børstet sort og fulldempende dører og skuffer. Matt sort benkeplate i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Damixa eller tilsvarende leverandør. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp. Integreerte hvitevarer fra Electrolux.

#### Pakke 2 – Naturlig harmoni:

Kjøkken fra Norema med fronter i Aspekt klassisk hvit. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Sopran antikk brun og fulldempende dører og skuffer. Brun matt benkeplate i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Damixa eller tilsvarende leverandør. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp. Integreerte hvitevarer fra Electrolux.

#### Pakke 3 – Tidløs eleganse:

Kjøkken fra Norema med fronter i Kvadrat lys alm. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Solliden sort knott og fulldempende dører og skuffer. Askgrå matt benkeplate i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Damixa eller tilsvarende leverandør. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp. Integreerte hvitevarer fra Electrolux.

Alle leiligheter vil få integreerte hvitevarer fra Electrolux eller annen anerkjent leverandør. Induksjonstopp i glass, stekeovn i glass og stål, kombinert kjølfrys og oppvaskmaskin.

Det vil etterstribes å leveres kjøkken iht. standard kjøkkentegning, men det tas forbehold om justeringer i forbindelse med detaljprosjektering. Kjøkken leveres som standard med høy modell på 228cm. Enkelte kjøkken kan få modell på 212 cm på grunn av ventilasjon.

#### **Gulv:**

Alle leilighetene blir levert med 1 stavs eikeparkett, hvitpigmentert Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.

#### **Vegger:**

##### **1- og 2-roms leiligheter:**

Farge: NCS 0500 N klassisk hvit gl. Gr 7 eller  
Farge: 12078 Comfort Gray, Matt.

#### **3- og 4-roms leiligheter:**

##### Pakke 1 –Varme toner:

Farge: 0394 Varmgrå, matt eller

Farge: 10001 Dijon yellow, matt

##### Pakke 2 – Naturlig harmoni:

Farge:1024 Tidløs, matt eller

Farge: 11174 Curious Mind, matt

##### Pakke 3 – Tidløs eleganse:

Farge: 0394 Varmgrå, matt eller

Farge: 10001 Dijon yellow, matt.

#### **Tak:**

Hvitmalt betong i fargen NCS S 0500-N. Ingen taklist. Synlige v-fuger der hvor det ikke er nedsenket himling. Det blir montert hvit systemhimling i innvend bod.

#### **BAD**

##### **1- og 2-roms leiligheter:**

Leveres med 2 stk fulldempede skuffer med hvitkalket front og servant i hvitt sanitetsporselen. Servantbatteri fra Damixa eller tilsvarende. Dusjarmatur fra Damixa Mini og Damixa Kudus plus eller tilsvarende. Speilskap eller utenpåliggende speil med ledlys.

##### **3- og 4-roms leiligheter**

##### Pakke 1 –Varme toner:

Leveres med 2 stk fulldempede skuffer med grå front og servant i hvitt sanitetsporselen. Servantbatteri fra Damixa eller tilsvarende. Dusjarmatur fra Damixa Mini og Damixa Kudus plus eller tilsvarende.

Speilskap eller utenpåliggende speil med ledlys.

##### Pakke 2 – Naturlig harmoni:

Leveres med 2 stk fulldempede skuffer med hvitkalket eik front og servant i hvitt sanitetsporselen. Servantbatteri fra Damixa eller tilsvarende. Dusjarmatur fra Damixa Mini og Damixa Kudus plus eller tilsvarende.

Speilskap eller utenpåliggende speil med ledlys.

### Pakke 3 – Tidløs eleganse:

Leveres med hvit front på skuffer og servant i hvitt sanitetsporselen. Servantbatteri fra Damixa eller tilsvarende. Dusjarmatur fra Damixa Mini og damixa Kudus plus eller tilsvarende. Speilskap/ utenpåliggende speil med ledlys.

### **Bad generelt:**

Bad med servant på 60cm får speilskap over vask. Bad med servant over 60 cm får speil med ledlys over servant i samme bredde som innredning. Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser iht. plantegning.

Innfellbare dusjvegger fra Igloo Corner med 90x90 eller tilsvarende.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

LED-spotbelysning i tak med dimmer.

Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) i teknisk nisje. Det tas forbehold for at størrelsen på den tekniske nisjen kan justeres i detaljprosjekteringen.

Varmtvann distribueres fra sentralt fjernvarmeanlegg. Luker for vann og varmetekniske installasjoner er primært plassert i den tekniske nisjen. Det kan være unntak hvor luker plasseres i primærrom, for eksempel ved vannutkaster på terrasse eller lignende. Disse vil da plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse.

Badene er prefabrikkert. Det tas forbehold om at enkelte bad plassbygges.

Da baderomsleverandør ikke er valgt, tas det forbehold om endring av flis. Det kan da påvirke fargenyansen på flis. Foreløpig planlagt flis er:

Gulv: Minos Ash mate 30x30cm.  
I dusjone: Minos Ash mate 10x10cm  
Vegger: Cipreste Branco mate 30x60cm.

Tak: Slette hvitmalte tak eller tak utført i skiver hvor skjøten vil bli synlig som en v-fuge. Det blir ikke taklist.

### **GARDEROBE**

Det leveres ikke garderobeskap eller skyvedørsgarderober. Det er kun angitt på tegning hvor disse kan plasseres.

### **TAK, HIMLINGER:**

Innvendig tak består generelt av betong med synlige v-fuger. Det kan være nedsenkede himlinger, dels innkassinger av kanaler og rør pga tekniske installasjoner. Disse overflatene leveres med sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert treprodukt) eller tilsvarende.

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling er høyden ca. 2,20 meter. I toppetasjer på trappeoppganger med skråtak vil det bli sparklet og malt skrå innertak med unntak av gang, entrè og bad og evt enkelte deler i andre rom som vil være nedsenket for å skjule tekniske installasjoner.

### **DØRER**

Hovedinngangsdør leveres i sort med sort innramming og gerikter. Døren er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FG-godkjent sylindrelås. (Det leveres vanlig vrider på innsiden iht. sikkerhet ved brann)

Innerdører leveres hvite, glatte med vridere med stål utseende, og med hvite karmen og gerikter. Gerikter er fabrikk malt med synlige stiftehoder.

### **VINDUER/VINDUSDØRER**

Vinduer med 2 lags energiglass. Aluminium utvendig og tre innvendig. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter er fabrikk malt med synlige stiftehoder. Vindusomramming har hvit innside og utside har farge iht. arkitektens valg.

### **VENTILASJON**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Aggregat plasseres primært i teknisk nisje alternativt kan det plasseres i innvendig skyvedørgarderobe i entrè, i bod eller i himling. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen og dersom det plasseres i entrè vil skyvedørgarderobe leveres med hvite, glatte fronter.

Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

### **ELEKTRISK**

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, stikk utvendig på balkong og på betongvegger og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt og stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak.

Alle rom har stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved rammesøknadstidspunkt (mars 2021). I nedsenket himling i gang og entrè på 1- og 2 roms, leveres det uttak for takarmatur med av/på bryter. I 3- og 4-roms leiligheter leveres downlights, type LED, med dimmer. I bod leveres taklampe.

### **OPPVARMING**

Vannbåren gulvvarme fra sentralt fjernvarmeanlegg. Installert gulvvarme i hver bolig vil dekke boligens behov av varme. Vannbåren gulvvarme leveres alltid til et minimum på bad, stue og kjøkken. I soverom vil det bli etablert stikk ved vindu hvor kjøper selv kan supplere med panelovn. Forbruket av varme og varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet.

### **TV/INTERNETT**

1 stk. uttak i stuen for TV/radio.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler. Selger har på vegne av Sameiet tegnet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke. Denne leveres av Telia. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør.

### **BRANNSIKRING**

Det leveres pulverapparat. Leilighetene er sprinklet innvendig. Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

### **ENERGIMERKE**

Leiligheter vil minimum få energiklasse B. Leilighetene leveres med energisertifikat og klassen på den enkelte leiligheten blir avgjort ved beregninger før innflytting. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

### **BALKONGER/TERRASSER**

Belysning på balkong blir Astro chios 15 sort vegglampe. Dobbel stikkontakt på utvendig vegg.

Balkonger har betongdekke. Det tas forbehold om at balkonger også kan få stålkonstruksjon med terrassebordkledning. Takterrasser og terrasser på terreng (markterrasser) har trykkimpregnert terrassebord. Balkonger og takterrasser leveres med rekkverk og håndløper iht. arkitektens valg.

Skille mellom privat område og fellesområde for terrasser på terreng (markterrasser), vil bli med beplantning/blomsterkasser eller lignende. Endelig utforming/materialvalg avgjøres under detaljprosjekteringen, ref. pkt. om Utomhus.

### **FELLESAREAL**

#### **INNGANGSPARTI**

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

Gulv: Fliser på gulv.  
Vegger: Sparklet og malte vegger. Alt. etter arkitektens valg.  
Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling.

#### **TRAPPER/TRAPPEROM/KORRIDOR**

Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.

Gulv: Belegg.  
Vegger: Sparklet og malte vegger. Alt. etter arkitektens valg.

Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling.

### **HEIS**

Heis direkte fra kjeller til alle etasjer.

### **PARKERING**

Parkeringskjeller med automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon.

Laveste frie høyde i p-hus er ca. 2,10 meter. Parkeringen etableres over to etasjer.

### **UTOMHUS**

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjektering.

### **BODER**

Leiligheter over 50 kvm får privat sportsbod på min. 5 kvm. Leiligheter under 50 kvm får privat sportsbod på min. 2,5 kvm.

Private sportsboder ligger i kjeller. Disse leveres med gittervegger og dør tilpasset hengelås. Sportsbodene er ikke klimatisert. Gulv og tak i støvbundet betong.

### **VALGMULIGHETER / ENDRINGER**

I prosjektet skilles det mellom valgmuligheter og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle valg, dersom man er tidlig med i prosessen. Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

## **FORBEHOLD**

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold:

1. om rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.

2. om mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.

3. om mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

4. om mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.

5. om selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

6. om selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.

7. om at oppgitte produkter i leveransebeskrivelse vil kunne endres. Dersom produktet endres vil erstattet produkt få tilsvarende kvalitet som beskrevet.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Oslo, 19.03.21



endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/ balkonger/terrasser/hage eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling/organisering av boder og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplan i prosjektet og for aktivitetsparken er av en slik karakter at det ikke kan anses som endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/ fargevalg på fellesareal, terrasser, fasader etc.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

#### **VEDLEGG**

Leveransebeskrivelse, kjøpetilbud, situasjonsplan, utomhusplan, fasader. Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

13.04.2021

# Salgsbetingelser

## Skårerløkka Trinn 2

### LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter bustadoppføringslova (buofl) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker vil kjøp reguleres etter bestemmelsene i Avhendingslova. Leilighetene selges i så fall «som den er», jfr. Avhendingslova §3-9.

### SELGER/ HJEMMELSHAVER

Thongård AS, org.nr.: 917 307 318, et selskap i Olav Thon Gruppen.

### PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste.

Det er faste priser og leilighetene selges etter «førstemann til mølla» prinsippet, med unntak av salgsstarter. Da vil man gjennomføre en loddtrekning dersom flere leverer kjøpetilbud på samme leilighet.

Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

### BETALINGSBETINGELSER

1. 5 % av kjøpesum, begrenset oppad til kr. 250.000,- innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl. 47 i forbindelse med kontraktsunderskrift.
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 10% av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra avtalt kontraktsmøte, 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 deknings salg for kjøpers regning.

Selger krever at det foreligger en betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad som utgjør kr. 8.980,- pr. kvm BRA. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra kr. 260.000,- til kr. 1.122.000,- avhengig leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra kr. 6.500,- til kr. 28.050,- pr. seksjon.
  2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 585,-.
  3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 585,-.
  4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.
- Omkostninger totalt fra kr. 12.170 til kr. 33.720,-.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlig avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting. Det tas samtidig forbehold om eventuell formell godkjenning av dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstartskapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

### **BEBYGGELSE**

Skårerløkka salgstrinn 1 blir ferdigstilt august 2021 og består av en bygning over 7 etasjer.

Skårerløkka salgstrinn 2 blir inntil 7 etasjer og består av 3 bygninger. Det blir en sammenhengende bygning med flere oppganger og to punkthus i gårdsrommet.

Skårerløkka salgstrinn 3 planlegges med inntil 7 etasjer. Det blir to sammenhengende bygninger med flere oppganger og to punkthus i gårdsrommet.

Utvidelse av Triaden kjøpesenter pågår og er estimert ferdig i 2023.

Det er videre planlagt kontor, næring, flerbrukshall og ytterligere boliger på Skårer Vest felt 8.

Det vil på området Skårer Vest felt 8 være allment tilgjengelige utearealer og gangstier. Det blir blant annet en allment tilgjengelig gangsti mellom Skårerløkka salgstrinn 2 og 3. Det store aktivitets- og parkområdene mellom Triaden og de tre salgstrinnene i Skårerløkka, vil også være allment tilgjengelig.

### **MATRIKKE / ADRESSE**

Prosjektet ligger i Lørenskog kommune på gnr. 101, bnr. 204.

Vi gjør oppmerksom på at matrikkelbetegnelsen endres ved gjennomføring av fradeling og sammenføring.

Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting.

Adresse er foreløpig ikke tildelt av Lørenskog kommune.

### **TOMT**

Det er planlagt at tomten til Skårerløkka salgstrinn 2 etableres som en felles eiet tomt under Sameiet Skårerløkka 2. Senere fradelt tomt vil være fellesareal i sameiet.

Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil fradeling og oppmåling er gjennomført.

Selger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen tomt for Skårerløkka salgstrinn 2 og 3.

### **SAMEIET**

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet eierseksjonssameie iht. Eierseksjonslovens bestemmelser.

Det kan være aktuelt at Skårerløkka salgstrinn 2 og 3 på sikt slås sammen til et felles sameie ihht. Eierseksjonsloven §22 a.

Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til parkeringskjeller, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer på tomten.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende årsmøte.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Seksjonering forventes å være ferdigstilt ved overtakelse, men forsinket seksjonering er ikke en mangel som utløser mangelsbeføyelser etter bustadoppføringslova.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

### **VELFORENING**

Det skal etableres en velforening, Skårer Vest felt 8 Velforening. Triaden kjøpesenter/Thongård AS, boligsameie

Skårerløkka 1, 2 og 3 vil være pliktige medlemmer av velforeningen.

Velforeningen vil være ansvarlig for drift- og vedlikehold av Skårerløkka og vil være et samhandlingsorgan for alle brukere av Skårerløkka. Forholdene innad i velforeningen vil bli regulert gjennom egne vedtekter. Velforeningskontigent vil tilkomme, jf. Felleskostnader.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiet oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende årsmøte. Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

#### **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Felleskostnadene antas å beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m<sup>2</sup> BRA/mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsene. Felleskostnadene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heiser og garasjeport, forretningsførsel, revisjon, trappevask, kommunale avgifter, felles drift av bygningsmassen og felles takterrasse, drift og vedlikehold av premiumfasiliteter herunder selskapslokale, gjesteleilighet, smørebod, bilvask, sykkelverksted.

Grunnpakke kabel-tv og fiber kommer i tillegg med ca. kr 299,-/mnd.

Oppvarming og varmtvann kommer i tillegg og estimeres med ca. kr. 10,- pr m<sup>2</sup> BRA/mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsen. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Årskontigent til Velforening tilkommer og er estimert til ca. kr. 6 000,-/år, jf. Velforening.

Budsjett for eierseksjonssameiet inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende årsmøte.

Det innbetales oppstartskapital i forbindelse med opprettelse av sameiet, ref. pkt. Omkostninger. Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene i leilighetene er et resultat av beregninger som er foreløpige. Endringer i BRA vil kunne påvirke beregningen av felleskostnadene.

Det tas forbehold om at Sameiet kan vedta å kreve inn et beløp for leie av gjesteleilighet og selskapslokale.

#### **PARKERING**

Parkering vil være i parkeringskjeller under Skårerløkka salgstrinn 2 og 3. Adkomst vil være fra Rådmann Paulsensgate. Parkeringskjelleren vil også benyttes til parkering for Triaden kjøpesenter. Boligparkeringen vil være adskilt fra kjøpesenterets parkeringsarealer. Boligparkering er planlagt i egen etasje.

Parkeringskjelleren vil ligge på eiendom som eies av Thongård AS og som driftes av Skårer Vest felt 8 Velforening.

Parkeringsplasser kan organiseres som bruksretter på eiendommen, som bruksretter/eierbrøk i seksjon i eiendommen eller i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører.

Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere parkeringskjelleren som nevnt og ihht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass:  
- Bruksrett til parkeringsplasser kan ikke

selges eller leies ut til andre enn seksjonseiere på området Skårer Vest felt 8.

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).

- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller. Månedlige kostnader stipuleres til ca. kr. 200,- pr. plass.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre Thongård AS som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere på området Skårer Vest felt 8.

#### **GARANTIER**

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere.

Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper.

Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

#### **GRUNNBOK**

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

Kjøper må akseptere tinglysning av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring. Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende

prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Grunnboksutskrift og kopi av servitutter kan fås ved henvendelse til selger. Disse vedlegges kjøpekontrakt.

#### **REGULERING**

Området er regulert til bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, uteoppholdsareal og parkeringshus. Reguleringskart vedlegges kjøpekontrakt.

#### **NABOFORHOLD**

Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig.

#### **LIGNINGSVERDI**

Leiligheten er ny og likningsverdien er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Likningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt), eller 90 % av markedsverdien for sekundærbolig (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om likningsverdi kontakt skatteetaten.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er pt. ikke eiendomsskatt for boliger i Lørenskog kommune.

#### **FORSIKRING**

Byggene vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtakelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.



### **TRANSPORT AV KONTRAKT**

Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.

Transportkontrakten må sendes Thongård AS i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- for transport av kontrakt. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent av Thongård AS og skal innbetales uten opphold.

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs transportkontrakter ikke godkjennes. Ingen transportkontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Thongård AS forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.

Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

### **AREAL**

Arealene som er oppgitt i prospekt, prislister og på tegninger er angitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrom), slik dette er definert nedenfor:

Bruksareal er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv innvendig bod og sjakter.

Primærrom tilsvarer bruksareal, og inkluderer areal for innvendige vegger og sjakter, men med fradrag for innvendige boder/garderobe/WIC og veggene til disse. I primærrom inngår arealer til blant annet oppholdsrom/stue/soverom, kjøkken, bad/wc, entré, samt sjakt(er) og teknisk rom. Også arealer for ganger/trapperom i boligen inngår i beregning av primærrom.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

### **KREDITTVURDERING**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en

kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

### **OPPGJØR**

Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204. PB 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo

### **FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE**

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

### **KONSESJON**

Det er ingen konsesjonsplikt.

### **HVITVASKING**

Oppgjørsmegler er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppgjørsmegler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **UTLEIE**

Leilighetene kan leies ut, jfr eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

### **AVBESTILLING**

Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mott full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

### **OVERTAKELSE**

Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2024, se betingelser under Forbehold.

Tidspunkt er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstillelse utløser ikke dagmulkt eller annet krav på

vederlag hos Kjøper.

Når Selger har opphevet Forbeholdene, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode for samtlige eierseksjoner i prosjektet som ikke skal være lenger enn 3 måneder («Overtakelsesperiode»). Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstilling av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato («Overtakelse»). Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen fra Overtakelse til faktisk overtakelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Selger gjør særlig oppmerksom på at den alvorlige koronasituasjonen kan få virkninger for fremdriften i prosjektet. Det er bl.a. begrenset kapasitet i bransjen, og det er p.t. uklart hvor store konsekvenser dette vil få for prosjektet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av koronasituasjonen, herunder hvis det ikke er mulig å oppnå bedriftsøkonomiske forsvarlige avtaler med bank, entreprenør mv. Kjøper kan ikke gjøre noen krav gjeldende mot Selger på grunn av slike forhold.

#### **FORBEHOLD**

Før selger beslutter igangsettelse av prosjektet, tar selger forbehold om:

1. at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg med 60% av samlet salgsverdi for salgstrinn 2.
2. godkjent rammetillatelse og igangsettelse av prosjektet.
3. at det oppnås tilfredsstillende avtale med entreprenør.
4. at det ikke inntreffer forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempel på dette kan være uforutsette eller urimelig offentlige eller kommunale krav.

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 30.06.2021.

Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne frist ikke er sendt

skriftlig og saklig begrunnet brev til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Følgende gjelder dersom selger gjør forbehold gjeldende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper inkl. eventuelt opptjente renter.

Selger kan velge å oppheve forbeholdene tidligere selv om de ikke er oppfylt. Selger kan velge å igangsette prosjektet uten at alle forbehold er innfridd.

#### **OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER**

Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

#### **GENERELT**

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger/informasjon i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse.

Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er

hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/ balkonger/terrasser/hage eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling/organisering av boder og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplan i prosjektet og for aktivitetsparken er av en slik karakter at det ikke kan anses som endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/ fargevalg på fellesareal, terrasser, fasader etc.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

#### **VEDLEGG**

Leveransebeskrivelse, kjøpetilbud, situasjonsplan, utomhusplan, fasader. Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

26.04.2021

# KONTRAKT FOR KJØP AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

## 1. KJØPEKONTRAKTENS PARTER OG DOKUMENTER

### 1.1 Mellom

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Thongård AS	Stenersgata 2, 0184 Oslo	917 307 318

v/ Fullmaktshaver Ronny Ruud

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Marcin Brzeczek	Johanne Borgens Veg 6F, 2040 Kløfta Tlf: 455 26 134 / E-post: brzeczus@gmail.com	07.07.1984

heretter kalt Kjøper.

Anna Maria Mierzejewska	Johanne Borgens veg 6F, 2040 Kløfta Tlf: 455 27 296 / E-post: annamarianorge@gmail.com	07.05.1988
-------------------------	---	------------

heretter kalt Kjøper.

Det er det i dag inngått bindende avtale om kjøp av eierseksjon under oppføring. Selger og Kjøper kalles heretter i fellesskap for «Partene», og hver for seg som en «Part».

- 1.2 Avtalen består av dette dokumentet vedlagt **a)** Selgers standard salgsbetingelser, **b)** leveransebeskrivelse og **c)** øvrige bilag som fremgår av pkt. 17 i dette dokumentet. Samlet betegnes dette dokumentet og samtlige vedlegg heretter som «**Kjøpekontrakten**».

Kjøpekontrakten suppleres av bustadoppføringslova (bufl.) og bakgrunnsretten ellers.

Hver Part inntår for å ha nødvendige fullmakter for å forplikte seg etter Kjøpekontrakten.

## 2. KJØPEKONTRAKTENS OBJEKT

- 2.1 Selger overdrar herved til Kjøper ideell sameieandel med tilhørende eksklusiv bruksrett til leilighet nr. B0101 i prosjektet Skårerløkka Premium Trinn 2. Eierseksjonen blir en del av eierseksjonssameiet Skårerløkka og er på sikt planlagt etablert som ett felles sameie med Skårerløkka salgstrinn 3.

Eierseksjonens sameiebrøk bestemmes i forbindelse med kommende seksjonering.

- 2.2 Eierseksjonens nåværende adresse og matrikkel er Isak H. Wiiks gate, Gnr. 101, Bnr. 204 i lørenskog kommune.

Eierseksjonen vil etter gjennomført seksjonering bli betegnet ved et eget gårdsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.) og seksjonsnummer (snr.). Endelig adresse vil bli tildelt av kommunen i forbindelse med innflytting.

- 2.3 Foruten Eierseksjonen omfatter overdragelsen også:

Gjenstand	Ja/Nei		Antall
Garasjeplass(er)	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Mulighet for leie av parkeringsplass	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	
Privat Sportsbod	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	
Balkong	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Terrasse	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Privat uteareal (Marketerrasse)	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	

- 2.4 Eierseksjonen leveres og overtas som angitt i Kjøpekontraktens bilag 2, justert med tillegg av eventuelle skriftlige tilvalg/endringer som er avtalt mellom Partene.

- 2.5 Selger tar forbehold om og har etter egen vurdering rett til mindre endringer i leveransen, herunder i konstruksjon og materialvalg, som er hensiktsmessige og som ikke forringer leveranse kvaliteten, som følge av prisendringer, manglende tilgjengelighet, samt endringer som måtte følge av regelendringer, pålegg eller annet vedtak fra offentlig myndighet, uten at Kjøper kan kreve endringer i pris.

Det kan også forekomme justeringer av vindusplassering/-størrelse samt endelig utforming av private balkonger/terrasser/markterrasser og lignende uten at Kjøper kan kreve prisendringer.



- 2.6 Det tas også forbehold om endelig størrelse og avgrensning på Eierseksjonssameiets tomt, og Kjøper aksepterer at avvik kan forekomme. Selger står fritt til å seksjonere Eierseksjonssameiet, å etablere og organisere flere eierseksjonssameier, samt å tildele og plassere sportsbod etter egen vurdering. Hvis kommunen fremsetter krav om dette, vil gang- og grøntarealer overdras kommunen.

### 3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 3.1 Eierseksjonen overdras for en kjøpesum stor kr. 2 600 000,-

- 3.2 I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av andel salgsverdi tomt	kr	6 500 ,-
Tinglysningsgebyr skjøte inkl attest	kr	585 ,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr	585 ,-
Tilknytningsgebyr kabel-tv	kr	4 500 ,-
<b>Total omkostninger</b>	<b>kr</b>	<b>12 170 ,-</b>

- 3.3 Dersom Kjøper ønsker ytterligere pantedokument tinglyst på Eierseksjonen i forbindelse med etablering av lån, vil det tilkomme ytterligere tinglysningsgebyr. Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter/gebyrer og en formell godkjennelse av dokumentavgiftsgrunnlaget fra Statens kartverk.

- 3.4 Kontraktssummen vil ikke indeksreguleres.

- 3.5 Kjøper kan bestille Selgers tilbudte endrings- og tilleggsarbeider («Tilvalgsarbeider»), som avtales separat. Avtalte beløp for Tilvalgsarbeider innbetales til Oppgjørsmeglers konto før Overtakelse. Selger kan velge å kreve inn delbetaling dersom beløp for Tilvalgsarbeider blir større enn kr. 300.000,-. Kjøperen kan ikke kreve å få utført Tilvalgsarbeider eller kreve endringer av delleveranser som endrer Kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bufl. § 9.

Kjøpesummen, Omkostningene og betaling for Tilvalgsarbeider omtales heretter i fellesskap for («Kontraktssummen»).

- 3.6 Som oppstartskapital til Eierseksjonssameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader betales 2 måneders ekstraordinære fellesutgifter til Eierseksjonssameiets forretningsfører ved Overtakelse.

- 3.7 Kjøper kan avbestille leveransen helt eller delvis i henhold til reglene i bufl. §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon og/eller erstatning.
- 3.8 Ved Kjøpers fulle avbestilling før igangsettelsestillatelse er gitt betaler Kjøper etter bufl. § 54 et avbestillingsgebyr på 5 % av Kontraktssummen inkl. mva.

#### 4. OPPGJØR OG FORSKUDD

- 4.1 Oppgjøret skjer via oppgjørsmegler Noroppgjør AS, org.nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo («Oppgjørsmegleren»).
- 4.2 Alle innbetalinger forbundet med oppgjøret skal skje til Oppgjørsmeglerens klientkonto 6118.06.32440 og merkes med KID nr. 121011524828.

Betaling anses ikke å ha skjedd med frigjørende virkning før Kontraktssummen inkludert evt. forsinkelsesrenter er kreditert Klientkontoen i sin helhet.

Kontraktssummen innbetales på følgende måte:

5 % av Kjøpesummen, senest 2 uker etter mottatt garanti	Kr	130 000,-
Resten av Kontraktssummen, innen 2 virkedager før Overtakelse	Kr	2 482 170,-
<b>Totalt NOK</b>		<b>2 612 170,-</b>

Kjøper må sørge for at beløpene er betalt innen avtalte frister. Senest samtidig med at resten av Kontraktssummen er betalt, skal Kjøper ha besørget at Oppgjørsmegleren har mottatt samtlige tinglyingsklare pantedokumenter forbundet med kjøpet av Eierseksjonen.

- 4.3 Kjøperen har ikke plikt til å innbetale forskudd før Selger har stilt nødvendig sikkerhet i henhold til bufl. § 47.

Forskudd kan kun utbetales til Selger, og renter på forskudd tilfaller i sin helhet Selger, fra det tidspunkt garanti er stilt etter bufl. § 47.

- 4.4 Ved forsinket betaling skal Kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Forsinkelsesrenter løper fra forfall til betaling finner sted og beregnes av hele Kontraktssummen, med fratrukk for evt. innbetalt 10 % forskudd.

Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i Kjøpekontrakten.

Dersom Kjøper er forsinket med betaling over 30 – tretti – dager etter forfallsdato, gir dette Selger rett til å heve kjøpet og kreve Kjøper for oppgjør etter bufl. §§ 52 og 53.

- 4.5 Innbetalinger fra annet enn Kjøpers konto i norsk bank/låneinstitusjon, skal forhåndsgodkjennes skriftlig av Oppgjørsmegler og før betaling kan finne sted.

## **5. SELGERS GARANTI**

- 5.1 Selger skal stille sikkerhet for sin leveranse i form av selvskyldnergaranti, jf. bufl. § 12.
- 5.2 For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse dekker garantisummen tre prosent av Kjøpesummen, og skal oppjusteres for eventuelle Tilvalgsarbeider. For krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse dekker garantisummen fem prosent av Kjøpesummen og Tilvalgsarbeidene. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. For krav Kjøper fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen sikkerhet.
- 5.3 Dersom Kjøper ikke innen garantitidens utløp skriftlig har fremmet krav ovenfor Selger, gir Kjøper Oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til garantistiller.

## **6. SKJØTE**

- 6.1 Samtidig med signering av Kjøpekontrakten utstedes skjøte til Kjøper uten gårds-, bruks-, og seksjonsnummer, som påføres av Selger/Oppgjørsmegler når endelig matrikelbetegnelse foreligger. Skjøtet oppbevares hos Oppgjørsmegler inntil tinglysing kan finne sted.
- 6.2 Hjemmelsoverføring kan bli forsinket som følge av offentlige myndigheters saksbehandlingstid ved deling/sammenføring/seksjonering av Eiendommen.
- 6.3 Tinglysing finner ikke sted før Kjøper har innbetalt fullt oppgjør. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar.
- 6.4 Som sikkerhet for Kjøpers innbetalinger har Selger utstedt en sikringsobligasjon med urådighetserklæring til Oppgjørsmegler, pålydende Eierseksjonssameiets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av Eierseksjonssameiets seksjoner. Sikringsobligasjonen er tinglyst på Eiendommen.
- 6.5 Skjøtet skal tinglyses i Kjøpers navn.

## 7. OVERTAKELSE

- 7.1 Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2024. Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstillelse utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos Kjøper.

Før selger beslutter igangsettelse av prosjektet tar selger forbehold om:

- a) at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg med 60% av samlet salgsverdi for salgstrinn 2.
- b) godkjent rammetillatelse og igangsettelse av prosjektet.
- c) at det oppnås tilfredsstillende avtale med entreprenør.
- d) at det ikke inntreffer forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene. Eksempel på dette kan være uforutsette eller urimelig offentlige eller kommunale krav.

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 30.06.2021

Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne frist ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet brev til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Følgende gjelder dersom selger gjør forbehold gjeldende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning av ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper inkl. eventuelt opptjente renter.

Selger kan velge å oppheve forbeholdene tidligere selv om de ikke er oppfylt. Selger kan velge å igangsette prosjektet uten at alle forbehold er innfridd.

- 7.2 Når Selger har opphevet forbeholdene i Kjøpekontrakten skal Selger fastsette en overtakselsesperiode for samtlige eierseksjoner i prosjektet som ikke skal være lengre enn tre måneder («Overtakelsesperiode»). Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter.
- 7.3 Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato («Overtakelse»). Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen fra Overtakelse til faktisk overtakelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 7.4 Selger gjør særlig oppmerksom på at den alvorlige koronasituasjonen kan få virkninger for fremdriften i prosjektet. Det er bl.a. begrenset kapasitet i bransjen, og det er p.t. uklart hvor store konsekvenser dette vil få for prosjektet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av korona-situasjonen, herunder hvis det ikke er mulig å oppnå bedriftsøkonomiske forsvarlige avtaler med bank, entreprenør mv. Kjøper kan ikke gjøre noen krav gjeldende mot Selger på grunn av slike forhold.

- 7.5 Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den fastsatte Overtakelsesperioden. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.
- 7.6 Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene bufl. § 11 er oppfylt. Selger skal varsle Kjøper om forholdet som gir grunnlag for krav om forlengelse med rimelig frist.

## **8. OVERTAKELSESFORRETNING**

- 8.1 Kjøperen skal overta Eierseksjonen ved overtakelsesforretning. Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bufl. § 15. Om Kjøper ikke møter iht. innkallingen uten gyldig grunn kan Selger foreta overtakelsesforretningen alene.
- 8.2 Ved overtakelsesforretningen skal Selger føre protokoll. Partene skal ha hvert sitt signerte eksemplar av protokollen i original. Kopi sendes Oppgjørsmegler.

Det skal ved Overtakelse foreligge midlertidig brukstillatelse eller evt. ferdigattest, og Eierseksjonen skal leveres i ryddig og byggerengjort stand.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Eierseksjonen på overtakelsesforretningen, såfremt Kontraktssummen er bekreftet mottatt på Oppgjørsmeglers klientkonto.

- 8.3 Har Kjøper overtatt bruken av Eierseksjonen og Selgers leveranse er fullført går risikoen over på Kjøper i tråd med bufl. § 14 selv om det ikke er avholdt overtakelsesforretning. Hvis Kjøper ikke overtar bruken pr. Overtakelse og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.
- 8.4 Når risikoen for Eierseksjonen går over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kontraktssummen bort ved at Eierseksjonen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.
- 8.5 Kjøper er kjent med at det vil kunne gjenstå arbeider på fellesarealer frem til prosjektet som helhet er ferdigstilt. Selger forbeholder seg retten til fleksibilitet vedrørende løsning/utforming og materialvalg for fellesarealene, samt farge/materiale på tak og fasade. Fasadeendringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.
- 8.6 Utvendige og innvendige fellesarealer overleveres til Eierseksjonssameiets styre. Selger kan beslutte at overtakelse av fellesarealer gjennomføres trinnvis.



- 8.7 Avhengig av årstid vil utomhusarbeidene kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter Kjøpers overtakelse av Eierseksjonen.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider ved Overtakelse kan Oppgjørsmegler holde tilbake deler av en rimelig andel av oppgjøret til Selger som sikkerhet for ferdigstilling av de gjenstående arbeider. Styret har fullmakt fra den enkelte kjøper til å frigi beløpet når utomhusarbeidene er fullført.

## 9. FORSIKRING

- 9.1 Selger har tegnet forsikring for alt arbeid og materialer som brukes på oppføringen av Eierseksjonssameiet, frem til Overtakelse, i samsvar med bufl. § 13, siste ledd.
- 9.2 Selgeren har en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade Selger og hans leverandører kan påføre Kjøper, tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.
- 9.3 Oppnevnt forretningsfører vil på vegne av Eierseksjonssameiet og for Eierseksjonssameiets regning, tegne felles forsikring for bygningsmassen for ca. 12-24 måneder fra første overtakelsesdag. Hver enkelt seksjonseier må selv besørge egen innbo- /løsøreforsikring.

## 10. MANGLER OG REKLAMASJON

- 10.1 Foreligger det mangler ved Selgerens ytelse kan Kjøperen på de vilkår som følger av bufl. § 29 kreve prisavslag, retting, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen. Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eierseksjonen, må han reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jf. bufl. § 30. Selgeren plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
- 10.2 Det gjøres oppmerksom på at Selgerens plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
  - Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
  - Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eierseksjonen med utstyr.
  - Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

- 10.3 Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra Overtakelse, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er skriftlig fremsatt og akseptert.
- 10.4 Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper eller medfører forringelse av Eierseksjonen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som det er reklamert på etter Overtakelse, skjer samlet etter ettårsbefaring.

## **11. ETTÅRSBEFARING**

- 11.1 Selgeren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Eierseksjonen om lag 1 – ett – år etter Overtakelse. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av Partene, hvor Partene får hvert sitt eksemplar. Det vises ellers til bufl. § 16.
- 11.2 Ved en ettårsbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden Overtakelse og som ikke skyldes Kjøperens egne forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eierseksjonen eller skader som Kjøperen selv har påført denne, eller for tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes for.
- 11.3 For Eierseksjonssameiets fellesarealer vil Selger innkalle Eierseksjonssameiets styre til tilsvarende befaring.

## **12. HEFTELSER**

- 12.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av utskrift fra grunnboken som viser alle tinglyste heftelser/servitutter for Eiendommen, 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, samt andre servitutter/erklæringer vedrørende atkomst til Eierseksjonssameiets fellesarealer for tilstøtende eiendommer, drift og vedlikehold av fellesområder og drift og vedlikehold av nettverk/energi/vann og avløp mv.
- 12.2 Selger garanterer at Eierseksjonen vil bli levert fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Eierseksjonssameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

### **13. EIERSEKSJONSSAMEIET / FELLESGIFTER**

13.1 Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Eierseksjonssameiet i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) og plikter å følge Eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter / husordensregler.

13.2 Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader for Eierseksjonen og evt. garasje plass.

Felleskostnadene er stipulert for første driftsår, og Kjøper er kjent med at justeringer kan forekomme etter endringer i offentlige avgifter, konsumprisindeksutvikling, vedlikeholdsbehov, Eierseksjonssameiets egne vedtak mm. Selger har rett til å bestemme leverandører for Eierseksjonssameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner, tv/bredbånd).

13.3 Det foreligger pt. ikke regnskap eller budsjett for Eierseksjonssameiet. Budsjett inklusiv forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

13.4 Vedtekter vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører og ettersendes når klart.

### **14. GARASJEPLASS**

14.1 Garasjeplassen kan bare disponeres, herunder fremleies, av Kjøper så lenge Eierseksjonen er overtatt og eies av Kjøper. Overdragelse av garasjeplassen og bruksrett kan bare skje sammen med overdragelse av Eierseksjonen, eller bare til øvrige seksjonseiere i Eierseksjonssameiet eller tilbake til Selger, og for øvrig i tråd med vedtektene.

14.2 Selger forbeholder seg retten til fordeling av parkeringsplassene. Senere fordeling vil overlates til endelig disponent av parkeringskjeller.

14.3 Selger beholder eiendom-/bruksrett til eventuelle ledige parkeringsplasser ved ferdigstilling og kan disponere disse fritt, herunder både salg og utleie.

### **15. TOLKNINGSREGLER**

15.1 Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovas ufravikelige bestemmelser, jf. bufl. § 3.

- 15.2 Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Leveransebeskrivelsen gjelder foran øvrige kontraktsdokumenter. Inneholder kontraktsdokumentene for øvrig bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne Kjøpekontrakten, foran standardiserte bestemmelser.
- 15.3 Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i Leveransebeskrivelsen, gjelder Leveransebeskrivelsen.

## 16. DIVERSE

- 16.1 I forbindelse med salg og utbygging er det visse forbehold/betingelser som ligger til grunn. Endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige (for eksempel plassering av kanaler/sjakter) kan forekomme under byggeperioden. Dette kan gi mindre endringer i areal for Eierseksjonen inklusiv terrasse/markterrasse/balkong. Det kan også forekomme innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Dette gir ikke Kjøper rett til mangelsbeføyelser, herunder prisavslag, dersom evt. endringer ikke forringer kvaliteten på Eierseksjonen.
- 16.2 Mot Selgers skriftlige forhåndssamtykke og mot særskilt gebyr til Selger kan Kjøper transportere Kjøpekontrakten, jf. Salgsbetingelser. Ved transport påløper i tillegg et transportgebyr på kr. 5.625,- inkl. mva til Oppgjørsmegler som skal innbetales Klientkontoen.
- 16.3 Selger står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i Eierseksjonssameiet, herunder både bolig og næring.
- 16.4 Inntil prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen og i deler av garasjeanlegg.
- 16.5 Partene gir herved selger fullmakt til å oversende kjøpekontrakt til kjøpers bank samt forretningsfører ved forespørsel fra disse.

## 17. VEDLEGG

17.1 Følgende dokumenter inngår som vedlegg til avtalen:

1. Plantegning av leilighet
2. Leveransebeskrivelse datert 19.03.2021
3. Salgsbetingelser datert 13.04.2021
4. Grunnboksutskrifter a jour 13.04.2021
5. Situasjonsplan datert 19.03.2021 (med forbehold om endringer)
6. Utomhusplan datert 09.03.2021 (med forbehold om endringer)
7. Reguleringsplan med bestemmelser datert 08.02.2017
8. Utkast til foreløpige vedtekter for Eierseksjonssameiet (Ettersendes)
9. Foreløpige fasadetegninger (med forbehold om endringer)
10. Prospekt

17.2 Kjøperen har fått seg forelagt kopi av ovennevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet og akseptert disse.

## 18. SIGNATUR

Kjøpekontrakten med vedlegg er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav ett til hver av Partene.

---

Marcin Brzeczek

---

Thongård AS  
v/ Fullmaktshaver Ronny Ruud

---

Sted/dato

---

Sted/dato

---

Anna Maria Mierzejewska

---

Sted/dato



# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Ruud, Ronny	24.12.1987	BANKID_MOBILE	10.05.2021 09:11
Brzeczek, Marcin	07.07.1984	BANKID_MOBILE	11.05.2021 22:50
Mierzejewska, Anna Maria	07.05.1988	BANKID_MOBILE	11.05.2021 22:48



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# Nabolagsprofil

Ingvald Kristiansens gate 17 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19 km
Oslo Gardermoen	30 min

## Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	20 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	6 min 2.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.6 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



## Opplevd trygghet

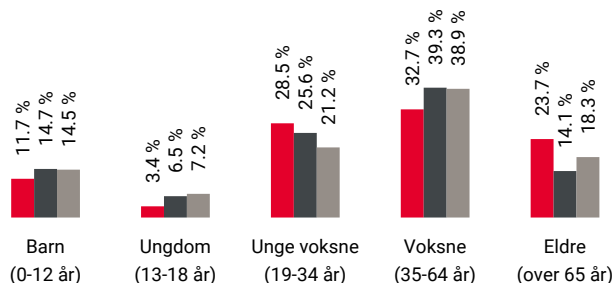
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 0.6 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	9 min 0.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Triaden PostNord	1 min 0.3 km
Joker Vestparken Søndagsåpent	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

Triaden sportssenter Squash	7 min 0.5 km
Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	11 min 0.9 km
Sporty 60+	1 min
Mudo Lørenskog	1 min

## Boligmasse



■ 80% blokk  
■ 20% annet

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

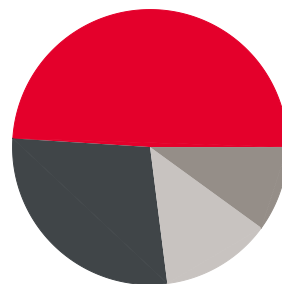
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	1 min
Triaden Apotek	1 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 49% i barnehagealder  
■ 28% 6-12 år  
■ 10% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

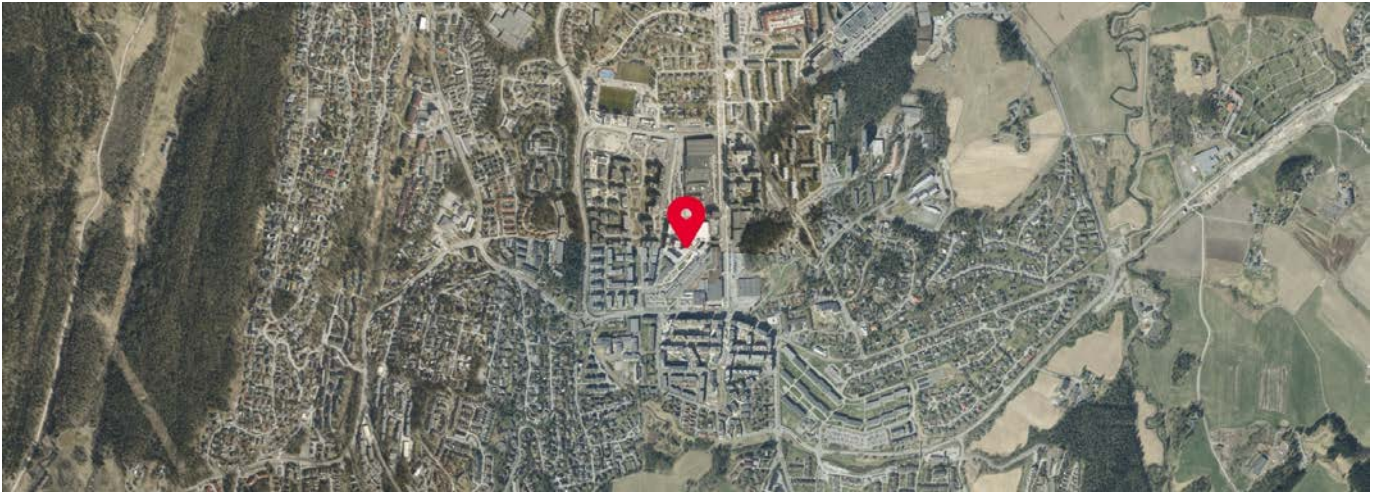



0% 52%

■ Rolvsrud  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Skårerløkka Premium B101  
1461 LØRENSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Eirik Jørgen Off

**Telefon:** 975 26 138  
**E-post:** eirik.off@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre