



PROSJEKTVEDLEGG  
PUNKTHUS 5, 6, 7 OG 8

**HORISONT**  
FETSUND, LILLESTRØM





**PUNKTHUS 5**



**PUNKTHUS 6**



**PUNKTHUS 7**



**PUNKTHUS 8**

BLOKK 1

BLOKK 2

BLOKK 3

BLOKK 4



Kun illustrasjon

**PUNKTHUS 5**

**PUNKTHUS 6**

**PUNKTHUS 7**

**PUNKTHUS 8**



# Prosjektvedlegg Punkthus 5, 6, 7 og 8

## Adresse

Trevaliglia 5 og 6, 1900 Fetsund

Gårdsnummer 39 og bruksnummer 109  
i Lillestrøm kommune

Eiendommen er eiet, og endelig tomteareal  
blir avklart i forbindelse med seksjonering.

## Prosjektet

Boligsameiet «Horisont» vil bestå av:

Blokk 3: Trevaliglia 5: 27 leiligheter  
Blokk 4: Trevaliglia 6: 22 leiligheter

Punkthus 5: Trevaliglia\*: 6 leiligheter  
Punkthus 6: Trevaliglia\*: 7 leiligheter  
Punkthus 7: Trevaliglia\*: 7 leiligheter  
Punkthus 8: Trevaliglia\*: 7 leiligheter

\*Gateadressen tildeles senere

Totalt 76 leiligheter, med tilhørende inn- og  
utvendige fellesarealer, samt parkeringskjeller.

## Byggherre og selger:

Eiendomsgruppen Oslo AS

### Kontaktinformasjon til selgere i Eiendomsgruppen Oslo AS

#### Tom-Richard Seim

Mobil: (+47) 982 04 222

E-post: salg@horisont-bolig.no

#### Frode Skjevik

Mobil: (+47) 482 31 302

E-post: salg@horisont-bolig.no

## Arkitekt

Prosjektet er tegnet av AT arkitektur AS

## Innhold

Utkast til vedtekter for sameiet	4
Stipulert budsjett for sameiets første driftsår	10
Fullstendig kjøpekontrakt (blankett basert på NS 3427).	15
Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt og kan også fås ved henvendelse til selger.	33
Reguleringsbestemmelser med plankart **	44
Grunnboksutskrift for gårdsnummer 39* og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune	
Matrikelbrev for gårdsnummer 39 og bruksnummer 109 i Lillestrøm kommune.*	
Situasjonsplan **	50
Utomhusplan, forløpig **	51
Snitt **	52
Tegninger for prosjektet, fasade- og etasjeplan **	
- Punkthus 5	53
- Punkthus 6	61
- Punkthus 7	69
- Punkthus 8	77
- Planoversikt	85

\* Noe vedlegg og dokumenter vil være tilgjengelig på et senere  
tidspunkt. Prosjektvedlegg vil oppdateres etter hvert som materiell  
blir ferdigstilt.

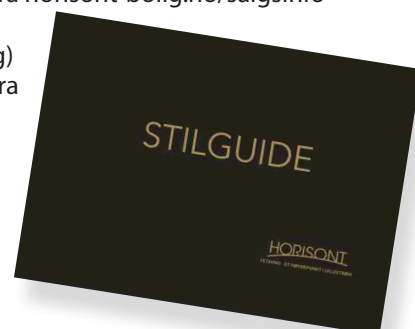
\*\* Tegninger i vedlegget er ikke målriktig. Vi tar forbehold om  
mindre endringer.

## Andre vedlegg

- **Budskjema/foreløpig kjøpsavtale** (eget vedlegg)  
Fås av selger eller kan lastes ned fra [horisont-bolig.no/salginfo](http://horisont-bolig.no/salginfo)

- **Prosjektvedlegg** (denne)  
Fås av selger eller kan lastes ned fra [horisont-bolig.no/salginfo](http://horisont-bolig.no/salginfo)

- **Horisont Stilguide** (eget vedlegg)  
Fås av selger eller kan lastes ned fra  
[horisont-bolig.no/salginfo](http://horisont-bolig.no/salginfo)



Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

## UTKAST VEDTEKTER FOR

# Horisont Boligsameie

## FOR BLOKK 3 OG 4 OG PUNKTHUS 5, 6, 7 OG 8

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

### 1. NAVN

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Horisont Boligsameie («Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 49 boligseksjoner i eiendommen gnr 39 bnr 109 i Lillestrøm kommune

Prosjektet Horisont («Prosjektet») består av flere byggetrinn, innenfor området regulert i reguleringsplan for Løkenåsen.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom. I garasjekjelleren er det garasjeplasser og boder, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet.

Garasjeplassene vil bli organisert i eget AS, med egne inngåtte avtaler. Det opprettes egne vedtekter for anleggseiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til endelig organisering av anleggseiendommen.

Boligsameiet har ansvaret for egen heis til garasjekjeller. Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner liggende i anleggseiendommen knyttet til drift av eierseksjonssameiet skal dekkes av eierseksjonssameiet.

Ved eventuell motstrid mellom tinglyste servitutter og disse vedtektene, går de tinglyste servituttene foran.

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («Bruksenhet») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. Seksjoner i første etg. har eksklusiv bruksrett samt drifts og vedlikeholdsplikt til hageparsell. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringskapp, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

### 2. RETTSLIG RÅDERETT

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseieren disponerer fritt over seksjonen inkludert tilleggsareal, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseieren er forpliktet til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og skal angi hvem som er ny eier/leietaker.

#### 2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Det er inngått avtale mellom Horisont boligsameie og eier av anleggseiendom som er felles parkeringsanlegg. Avtalen omfatter sameiets innkreving av kostnader fra den enkelte seksjonseier for kostnader til drift og vedlikehold av felles parkeringsanlegg, og hvordan HC-plass og sikring av p-plass skal gjennomføres.



### 2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

Eier av anleggseiendom som blant annet omfatter felles parkeringsanlegg, avgjør om, hvordan og på hvilke vilkår ladepunkt for el-bil kan etableres.

Styret skal så raskt som mulig behandle eventuell tilkobling av ladepunkt, dersom slik tilkobling medfører øket belastning på sameiets felles strømanlegg i så måte.

## 3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

### 3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

### 3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

## 4. VEDLIKEHOLD

### 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utenomhusområdene for ferdigstilte arealer.

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

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 5. FELLESKOSTNADER, PANTE-SIKKERHET OG HEFTELSEFORM

### 5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.  
  
Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, m.m.
- (3) TV kostnader og bredbånd fordeles likt på seksjonene
- (4) Ved automatiske målere som sender data til tredjepartsleverandør vil kostnaden til oppvarming kunne avregnes etter nærmere avtale, alternativt fordeles kostnaden til etter brøk. Evt kostnad for måleravregning dekkes av hver enkelt seksjonseier.
- (5) Andel av kostnader for drift av ferdigstilte av utomhusområder på Løkenåsen hvor byggetrinnene/ sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter sameiebrøk for hvert enkelt sameie.

### 5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

### 5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. STYRET OG DETS VEDTAK

### 7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### 7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### 7-3 Styrets oppgaver

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

### 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7-6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **8. ÅRSMØTET**

### **8-1 Årsmøtets myndighet.**

#### **Mindretallsvern.**

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner-plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felles-kostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



## 9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

### 9-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 10. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

### 11

Kommer/under avklaring

## 12. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

### 12-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 12 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 12, herunder til å signere dokumenter for tinglysning på Eiendommen og Seksjonene.

### 12-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 12.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale.
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale.

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan mellom utbygger og Lillestrøm kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Lillestrøm kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysning rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet).

Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

### 12-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Lillestrøm kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale.

### 12-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/bnr 439/109 eller senere fradelt eiendom, har veirett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom anleggseiendommen (gnr/bnr 439/x). Gnr/bnr 439/109 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under Sameiet, med adkomst gjennom anleggseiendommen. Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

### 12-5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (realknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene.

Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

### 12-6 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Eiendomsgruppen Oslo AS eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.



**Horisont boligsameie**
**Normalbudsjett 2024 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger**
**pr 12 02 2024**
**UTKAST**

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift	1 450 000	
36##	Oppvarming	789 948	15 pr kvm
3600	Felleskostnader drift blokk 3 og 4	140 000	
3601	Garasje	0	Leiekontrakter
3630	Bredbånd/kabel-tv	410 400	450 pr enhet
8050	Renteinntekter Bank	0	
	<b>Sum inntekter</b>	<b>2 790 348</b>	
	<b>Kostnader</b>		
6700	Revisjonshonorar	7 000	
5330	Styrehonorar	91 200	1 200 pr enhet
6710	Forretningsførerhonorar	83 000	
6792	Andre forvaltningstjenester	15 000	Evt tilleggstjenester
5390	Andre honorarer	10 000	konsulenter
5400	Arbeidsgiveravgift	12 859	
6200	Elektrisk energi	50 000	
6290	Oppvarming	947 938	15 i tillegg 20 % umålt forbruk
6670	Kostnader sameier	30 000	Felles vei/adkomst
<b>Note 1</b>	Generelt rep. og vedlikehold	395 000	
7500	Forsikringer	228 000	3 000 pr enhet
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres hver
<b>Note 2</b>	Andre driftskostnader	603 400	enkelt seksjon
	<b>Sum kostnader</b>	<b>2 613 397</b>	
	Inntekter - kostnader	176 951	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	176 951	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	241 667	To ganger felleskostnadene i oppstartkapital til sameiet
	<b>Endring av disponible midler</b>	<b>418 618</b>	
	Totalt antall boliger	76	
	Sum m <sup>2</sup> BRA bolig	4 389	
	Driftskostnader pr m <sup>2</sup> / år, gjennomsnitt	424	
	<b>Felleskostnader drift pr m<sup>2</sup> / mnd, gj.snitt</b>	<b>35,3</b>	
	<b>Felleskostnader drift pr m<sup>2</sup>, blokk 3 og 4</b>	<b>38,0</b>	
	<b>Felleskostnader oppvam. pr m<sup>2</sup> / mnd, gj.snitt</b>	<b>15,0</b>	

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/varme og serviceavtaler. Kommuneale avgifter er ikke med i felleskostnadene, og vil faktureres hver enkelt seksjonseier.



## Horisont boligsameie

Note 1	Pr enhet	Note 1 kun blokk	Pr enhet
<b>Rep og vedlikehold</b>		<b>Rep og vedlikehold</b>	
6603 Elektro	30 000	6603 Elektro	0
6604 Utvendig vedlikehold	50 000	6604 Utvendig vedlikehold	0
6605 Heis	0	6605 Heis	60 000
66## Vedlikehold tak	25 000	66## Vedlikehold tak	0
6607 Garasjeanlegg	0	6607 Garasjeanlegg	0
6613 Vedlikehold ventilasjon	150 000	6613 Vedlikehold ventilasjon	0
6614 Brannsikring	50 000	6614 Brannsikring	0
6619 Annet vedlikehold	50 000	6619 Annet vedlikehold	0
6630 Egenandeler forsikring	20 000	6630 Egenandeler forsikring	0
66## Lås og beslag	20 000	66## Lås og beslag	0
	<b>395 000</b>		<b>60 000</b>
		<b>Sum rep og vedlikehold</b>	

Note 2	Note 2 kun blokk	Note 2 kun blokk
<b>Andre driftskostnader:</b>	<b>Andre driftskostnader:</b>	
6320 Renovasjon	6320 Renovasjon	0
6950 Bredbånd/kabel-tv	6950 Bredbånd/kabel-tv	0
6780 Vaktmester/driftsavtaler	6780 Vaktmester/driftsavtaler	0
6781 Renholdskostnader	6781 Renholdskostnader	80 000
6782 Snøbrøyting	6782 Snøbrøyting	0
6860 Møter, kurs	6860 Møter, kurs	0
6870 Kostnader tillitsvalgte	6870 Kostnader tillitsvalgte	0
6878 Årsmøte	6878 Årsmøte	0
7770 Bank og kortgebyer	7770 Bank og kortgebyer	0
		<b>80 000</b>
	<b>603 400</b>	<b>Sum driftskostnader</b>
		<b>80 000</b>

Tot ant boliger 76

**Blokk 3 - 4**

H-nr	Blokk / Hus	Areal m <sup>2</sup> BRA	Felleskostn pr mnd	Oppvarming pr mnd	Kabel-tv tillegg	Serviceavtaler kun blokk (se note 1og2)	Totalt pr mnd
H0101	3	71,2	1 960	1 068	450	287	3 766
H0102	3	68,3	1 881	1 025	450	276	3 631
H0103	3	41,6	1 145	624	450	168	2 387
H0104	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0105	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0201	3	70,2	1 933	1 053	450	283	3 719
H0202	3	68,3	1 881	1 025	450	276	3 631
H0203	3	41,6	1 145	624	450	168	2 387
H0204	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0205	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0301	3	70,2	1 933	1 053	450	283	3 719
H0302	3	68,3	1 881	1 025	450	276	3 631
H0303	3	41,6	1 145	624	450	168	2 387
H0304	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0305	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0401	3	70,2	1 933	1 053	450	283	3 719
H0402	3	68,3	1 881	1 025	450	276	3 631
H0403	3	41,6	1 145	624	450	168	2 387
H0404	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0405	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0501	3	70,2	1 933	1 053	450	283	3 719
H0502	3	68,3	1 881	1 025	450	276	3 631
H0503	3	41,6	1 145	624	450	168	2 387
H0504	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0505	3	37,0	1 019	555	450	149	2 173
H0601	3	100,4	2 764	1 506	450	405	5 125
H0602	3	78,7	2 167	1 181	450	318	4 115
H0101	4	93,0	2 561	1 395	450	375	4 781
H0102	4	41,5	1 143	623	450	167	2 383
H0103	4	47,0	1 294	705	450	190	2 639
H0104	4	66,8	1 839	1 002	450	270	3 561
H0105	4	57,7	1 589	866	450	233	3 137
H0201	4	93,0	2 561	1 395	450	375	4 781
H0202	4	41,5	1 143	623	450	167	2 383
H0203	4	47,0	1 294	705	450	190	2 639
H0204	4	66,8	1 839	1 002	450	270	3 561
H0205	4	57,7	1 589	866	450	233	3 137
H0301	4	93,0	2 561	1 395	450	375	4 781
H0302	4	41,5	1 143	623	450	167	2 383
H0303	4	47,0	1 294	705	450	190	2 639
H0304	4	66,8	1 839	1 002	450	270	3 561
H0305	4	57,7	1 589	866	450	233	3 137
H0401	4	93,0	2 561	1 395	450	375	4 781
H0402	4	41,5	1 143	623	450	167	2 383
H0403	4	47,0	1 294	705	450	190	2 639
H0404	4	66,8	1 839	1 002	450	270	3 561
H0405	4	57,7	1 589	866	450	233	3 137
H0501	4	115,6	3 183	1 734	450	466	5 833
H0502	4	101,2	2 786	1 518	450	408	5 163

**Punkthus 5**

H-nr	Blokk / Hus	Areal m <sup>2</sup> BRA	Felleskostn pr mnd	Oppvarming pr mnd	Kabel-tv tillegg	Serviceavtaler kun blokk (se note 1og2)	Totalt pr mnd
H0101	5	49,9	1 374	749	450		2 572
H0102	5	60,7	1 671	911	450		3 032
H0201	5	62,6	1 724	939	450		3 113
H0202	5	49,9	1 374	749	450		2 572
H0301	5	62,7	1 726	941	450		3 117
H0302	5	49,9	1 374	749	450		2 572
H0101	6	49,9	1 374	749	450		2 572

**Punkthus 6**

H0101	6	49,9	1 374	749	450		2 572
H0102	6	44,5	1 225	668	450		2 343
H0201	6	54,1	1 490	812	450		2 751
H0202	6	56,3	1 550	845	450		2 845
H0301	6	75,8	2 087	1 137	450		3 674
H0302	6	38,0	1 046	570	450		2 066
H0303	6	69,6	1 916	1 044	450		3 410

**Punkthus 7**

H0101	7	49,9	1 374	749	450		2 572
H0102	7	44,5	1 225	668	450		2 343
H0201	7	54,1	1 490	812	450		2 751
H0202	7	56,3	1 550	845	450		2 845
H0301	7	75,8	2 087	1 137	450		3 674
H0302	7	38,0	1 046	570	450		2 066
H0303	7	66,7	1 836	1 001	450		3 287

**Punkthus 8**

H0101	8	44,5	1 225	668	450		2 343
H0102	8	49,9	1 374	749	450		2 572
H0201	8	56,3	1 550	845	450		2 845
H0202	8	54,0	1 487	810	450		2 747
H0301	8	69,6	1 916	1 044	450		3 410
H0302	8	38,0	1 046	570	450		2 066
H0303	8	75,7	2 084	1 136	450		3 670



## Byggblankett 3427:2023

### Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. [lovens § 3](#).

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

### KONTRAKTSDOKUMENT

(for eierseksjonsbolig)

Prosjekt

Trevaligia 5  
Gnr 439, bnr 109 snr. 83 i Lillestrøm kommune (kan fradeles, endres gnr. bnr.)  
Leilighetsnummer:

## 1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

### Kjøper

Fornavn NN	Etternavn NN	Fødselsnummer
<hr/>		
Adresse NN		
<hr/>		
Postnummer 1234	Poststed Oslo	
<hr/>		
E-postadresse nn@epost.no	Telefonnummer 999 99 999	Mobilnummer 999 99 999
<hr/>		

og

## Selger

Foretaksnavn

Eiendomsgruppen Oslo AS

Organisasjonsnummer

989276603

Adresse

Fr. Nansen plass 11

Postnummer

9008

Poststed

Tromsø

E-postadresse

eivind@eiendomsgruppen.no

Telefonnummer

916 57 384

Mobilnummer

916 57 384

## Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:

### For kjøper:

Kjøper forplikter hverandre.

### For selger:

Fornavn

Eivind

Etternavn

Hestekind

Adresse

Sørumsgata 11

Postnummer

2000

Poststed

Lillestrøm

E-postadresse

eivind@eiendomsgruppen.no

Telefonnummer

916 57 384

Mobilnummer

916 57 384

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova [§ 6a](#)

Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen [nn@epost.no](mailto:nn@epost.no) eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

## 2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak

Bankenes Boligmegler AS - Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Organisasjonsnummer

981129792

Adresse

Sørumsandveien 66

Postnummer

1920

Poststed

Sørumsand

E-postadresse

oyvind.saegrov@aktiv.no

Telefonnummer

414 15 504

Ansvarlig megler

Øyvind Sægrov

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger.

Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørsmeglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

## 3. Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

### 3.1 Eierseksjonen (heretter kalt boligseksjonen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av boligseksjon i sameiet Horisont beskrevet som Leilighet nr: 0 med leilighetsnummer i etasje som vist i vedlegg C.

b) Tilleggsdel til boligseksjonen:

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

- Boligens balkong/terrasse dersom dette er nødvendig
- Sportsboder. Selger forestår fordelingen av sportsbodene
- Parkeringsplasser, dersom dette kjøpes og avhengig av organiseringen av parkeringsanlegget, slik at dette ikke nødvendigvis vil være tilleggsareal

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligseksjonen:

d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

e) Annet:



### 3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer 439 / 109 i Lillestrøm kommune.

Nærmere beskrivelse av tomt:

Tomten er regulert i henhold til plan nummer Løkenåsen Felt C (GNR/BNR 39/109, del av 40/2 og 39/107 M.FL.) av    i kommune.

### 3.3 Heftelser og lignende på boligseksjonen

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 2023-06-12 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

Kjøper overtar boligseksjonen med de heftelser ut over pengeheftelser som framgår av nedenstående.

- a) Eksisterende heftelser ut over pengeheftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.
- b) Nye, kjente heftelser ut over pengeheftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligseksjonen:

- det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen.

- c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

### 3.4 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtagelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgi sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

## 4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

### 4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

#### Igangsettingstillatelse

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 2024-12-15.

#### Byggelån

Det tas forbehold om åpning av byggelån innen 2024-12-15.

#### Salg av en bestemt andel boliger

Det tas forbehold om at det innen 2024-12-15 er solgt boliger som utgjør minst 75 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 2024-12-15 der prosjektets totalverdi er kr 112 560 000.00.

I tillegg har selger tatt følgende forbehold:

#### Andre forbehold

Det tas forbehold om at

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

innen \_\_\_\_\_.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene. Oppstart av byggearbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova § 12 andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

### 4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

### 4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

## 5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

### 5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 4 640 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

### 5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 533 333.00.

Dokumentavgift	kr	<u>13 334.00</u>
Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr	<u>500.00</u>
Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr	<u>500.00</u>
Gebyr for utskrift av pantattest	kr	<u>172.00</u>
Annet:		
Øvrige omkostninger iht salgsoppgave	kr	<u>24 994.00</u>
<b>Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse</b>	kr	<u>39 500.00</u>

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

### 5.3 Felleskostnader

Felleskostnadene for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven §§ 27 og 29.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 2 390.00 for første driftsår.



Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

#### 5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto Se oppgjørsinstruks.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

Forskudd	kr 0.00
	<hr/>
20 Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum):	kr 4 640 000.00
	<hr/>
Total kjøpesum:	kr 4 640 000.00
	<hr/>

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

#### 5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

#### 5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest 5 virkedager før overtakelse. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

## 5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova [§ 51](#) er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova [§ 55](#), ha rett til å

- a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova [§ 57](#), og kreve erstatning,
- d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova [§ 55](#) andre ledd.

## 5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova [§ 49](#).

## 5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. [§ 57](#).

21

## 5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

## 5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova [§ 43](#).

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

## 5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

### 5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47. Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

## 6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysning finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.

## 7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

### 7.1 Selger

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova § 12. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse.

Garantien skal utgjøre kr 139 200.00 , som tilsvarer 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 232 000.00 , som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

### 7.2 Kjøper

Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av Finansieringsbevis for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 4 679 500.00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.



## 8. Selgers tidsfrister

### 8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 660 kalenderdager etter at

- forbeholdene er bortfalt, se 4.1 og 4.2,
- kjøper har stilt sikkerhet, se 7.2.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen fritt avtale en tidligere frist til å ha boligen klar til overtakelse. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

Frist til å ha boligen klar for overtagelse forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i slike ferieperioder.

### 8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

### 8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

### 8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

## 9. Endringer

### 9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer. Prosjektet og dets priser er basert på at prosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har selger utarbeidet en særskilt endringsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader, blant annet til prosjektering, administrasjon med videre.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova § 47 kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

## 9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

## 10. Forsikring

I byggeperioden er sameiets eiendom forsikret av selger.

Selger skal sørge for at sameiets eiendom er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring dersom ikke annet tidspunkt for å overta forsikringen er avtalt mellom selger og sameiet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring fra overtakelsen.

## 11. Forhåndsbeføring

Selger innkaller til forhåndsbeføring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

## 12. Overtakelse og sluttoppgjør

### 12.1 Overtakelse

#### 12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova [§ 15](#).

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

#### 12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova [§ 49](#);
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

### 12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

### 12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova [§ 49](#).
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova [§ 12](#) er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

### 12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Dersom overtakelse av boligen gjennomføres før eiendommen er seksjonert, innkalles kjøpere for å velge et styre eller representanter som kan gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 10 000.00 av kjøpesummen på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

## 12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

### 12.3 Utførelse

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

### 12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

## 13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

## 14. Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før forbeholdene i 4.1 er bortfalt, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen inkludert merverdiavgift, se 5.1, som utgjør kr 232 000.00

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

## 15. Tvister

Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd. Se [www.boligtvistnemnda.no](http://www.boligtvistnemnda.no). Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

## 16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

## 17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

## 18. Videre salg av denne kontrakten

Selger aksepterer videre salg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Ved selgers godkjenning av kontraktsalg skal selgers standard transportavtale/formular benyttes og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. MVA til selger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videre salg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.

## 19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

## 20. Særlige bestemmelser

1. Boligen skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak.
2. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.
3. Kjøper er inneforstått med at prosjektet er på et tidlig stadium og aksepterer at det kan oppstå mindre arealavvik på inntil 5 % i forhold til de arealangivelser som er oppgitt i salgsdokumentasjonen, uten at kjøper kan gjøre gjeldende noen mangelsbeføyelser av den grunn. NB! Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoarealer; dvs. at innvendige vegger, sjakter mm. ikke er medregnet.
4. Det presiseres at tegninger og illustrasjoner i prospektet/salgsoppgaven ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredning, vindusplassering/størrelse mv., samt byggets eksteriør og adkomster. Det samme gjelder



i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljene i utearealet. Opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig; dog slik at endringene ikke skal redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan.

5. Før samtlige leiligheter er solgt, har selger ensidig rett til å endre det totale antall seksjoner samt de usolgte leilighetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for endring av vedtekter mv., er kjøperne forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper og sameiets styre plikter å medvirke til at slike endringer skal kunne skje. Den samme plikt gjelder for det tilfelle at det blir nødvendig å justere seksjoneringen, herunder ved reseksjonering, eiendomsgrenser, rettigheter/plikter (servitutter) også etter at boligene er solgt og/eller overlevert.

6. Det tas videre forbehold om at sameiet/sameierne/seksjonene vil kunne bli sameiere av deler av eiendommen(e) innenfor eller utenfor reguleringsområdet som ikke omfattes av de enkelte boligprosjektene (fellesareal for hele området). Uavhengig av organiseringen og eiendomsrett til disse arealene, må imidlertid sameiet/sameierne/seksjonene uansett påregne å måtte besørge og bekoste forholdsmessige andeler av drift- og vedlikehold av slike fellesarealer innenfor og utenfor reguleringsområdet. Innvendige og utvendige fellesarealer regnes som overtatt når de er tatt i bruk. Det gjennomføres ferdigbefaring/overtakelsesforretning med styret eller styrets representant og kjøper gir med underskrift av denne avtale fullmakt til styret/representant for styret til å overta områdene.

7. Organisering parkeringsanlegg:

Tilstøtende leilighetene vil det bli etablert og utskilt en egen eiendom eller seksjon som utgjør et parkeringsanlegg. Anlegget blir eid og driftet av et eget parkeringsselskap (Horisont P-hus), hvor alle boligeierne vil få mulighet til å leie en p-plass. Hver plass har en årlig leiekostnad på kr. 20.000,- som faktureres årlig. Leieavtalen fornyes automatisk inntil den sies opp. Ved oppsigelse blir innbetalt leie ikke refundert. Ved innflytting er kjøper av leilighet automatisk forpliktet som leietaker av en p-plass i ett år fra overtakelse.

For de som parkerer i P-huset uten leieavtale vil det bli muligheter for parkometerbetaling på timesbasis. Hjemmelshavere i nabosameiet Løkenåsen Panorama vil også kunne leie parkeringsplass i P-huset eller benytte dette på timesbasis.

Utvendige gjesteparkeringsplasser vil også bli parkometerbetaling. Dette bidrar til å unngå unødig fremmedparkering på området.

Selger/utbygger tar i alle tilfeller forbehold om å organisere parkeringsanlegget og tilhørende rettigheter til dette, på den måten utbygger anser gagnar prosjektet som helhet på en best mulig måte.

8. Det legges opp til en forhåndsbehandling ca. 1 - 4 uker før endelig ferdigbehandling og overleveringstidspunkt. De ovenfor nevnte perioder er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved forsinkelse. Det eksakte ferdigbehandlingstidspunkt med klokkeslett og oppmøtested skal innkalles minimum 7 kalenderdager i forveien.

9. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 39.500,- til dekning av blant annet seksjonering av eiendommen, stiftelse/etablering av boligsameiet, kommunale plan- og søkegebyrer, andel av dokumentavgift, tinglysningsgebyr skjøte og 1 pantobligasjon, takstmann til overtagelsesbehandling, byggvask, tilkobling strøm, tilkobling vann/avløp/ og lignende kostnader.

10. Kjøper har frem til igangsettingstillatelse (IG) foreligger, rett til å avbestille mot betaling av et fast avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen/vederlaget. Ved avbestilling etter at IG foreligger, må kjøper dekke selgers fulle økonomiske tap jfr. bustadoppføringslovens regler om dette.

11. Ved selgers godkjenning av kontraktsalg skal selgers standard transportavtale/formular benyttes og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. MVA til selger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.

12. Selger kan fritt overdra sine rettigheter og plikter etter avtalen til en annen utbygger.

13. Sameiet er forpliktet til å ha serviceavtaler på fellesarealer på slike forhold som port, felles ventilasjon, alarmer, varmesentral, sprinkleranlegg, heis, lys, kontroll av tak, renner og nedløp samt dører og vinduer i minst 5 år etter overtakelse. Kjøper må påregne at selger inngår forhåndsavtaler til markedsmessige vilkår med inntil 5 års bindingstid på Kabel-TV og internett, service/tilsyn heis og sprinkler, lås og adgangskontroll for dører og porter og lignende. For parkeringsanlegget må det påregnes at selger inngår forhåndsavtale med leverandør av lading for el-biler med inntil 7 års bindingstid. Sameiet må bekoste eventuelle kostnader til utkjøp eller bytte av leverandører.

14. Kjøper skal umiddelbart etter kontraktssignering fremlegge for selger dokumentasjon på at finansieringen av kjøpesummen/omkostningene/vederlaget er ordnet på en måte som selger finner tilfredsstillende. Dersom kjøper ikke fremlegger tilfredsstillende lånetilsagn, finansieringssbekreftelse og/eller dokumentasjon på egenkapital, har selger rett, men ikke plikt, til å gå fra avtalen.

15. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke presterer fullt oppgjør etter avtalen, godtar kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav (e).

16. Det vises forøvrig til utfyllende og supplerende bestemmelser og orienteringer som følger av kontraktsdokumentene angitt under (Vedlegg) i denne kjøpekontrakten; samt annen informasjon ervervet i anledning handelen. Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/vedlegg og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

17. Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti, eller tilsvarende garantistillelse fra finansinstitusjon, for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme forhold i henhold til kontraktens pkt. 10.1.5 ovenfor. Kjøper aksepterer at eventuelle tilbakehold av kjøpesum knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer kan fristilles til kjøper av styrelederen i det til enhver tid bestående styre i sameiet.

18. Kjøper er kjent med at frister og antydninger om forventet ferdigstillelse av boligprosjektet er basert på forventet byggetid i en normalsituasjon. Ved signering av dette kontraktsformular, aksepterer kjøper at Selger har krav på fristforlengelse/forlenget byggeperiode dersom fremdriften i boligprosjektet hindres eller på annen måte påvirkes av det pågående utbruddet av koronaviruset (Covid-19). Dette vil typisk gjelde, men er ikke begrenset til, tilfeller der virusutbruddet direkte eller indirekte medfører forsinkede materialleveranser, manglende tilgang på arbeidskraft eller konkurser hos leverandører og engasjerte kontraktsmedhjelpere i prosjektet, eller myndighets-pålagte/eller anbefalinger fører til stans/opphevelse/forsinkelser i prosjektet. Ovennevnte gjelder selv om utbruddet av Covid-19, og ekstraordinære myndighetstiltak for å bekjempe virusutbruddet, er kjent på tidspunktet for signering av kontrakten.

19. I medhold av bustadoppføringsloven § 6A, aksepterer kjøperen/forbrukeren ved signatur på denne kjøpekontrakten, at elektronisk kommunikasjon kan benyttes; herunder også hvor det etter loven er krav om skriftlighet.

## 21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>

	Vedlegg	Nummer	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Leveransebeskrivelse	B					<input type="checkbox"/>
Tegninger:	C					<input type="checkbox"/>
- fasadetegning						<input type="checkbox"/>
- snittegning						<input type="checkbox"/>
- plantegning						<input type="checkbox"/>
- kjøkkentegning						<input type="checkbox"/>
- romskjema						<input type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D					<input type="checkbox"/>
Parkeringsavtale	E					<input type="checkbox"/>
Vedtekter	F					<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	G					<input type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	H					<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	I					<input type="checkbox"/>
Reguleringskart med vedtekter	J					<input type="checkbox"/>
Målebrev	K					<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	L					<input type="checkbox"/>
Salgsoppgave	M					<input type="checkbox"/>
Utomhusplan	N					<input type="checkbox"/>
Faktureringsplan	O					<input type="checkbox"/>
Annet	Ø					<input type="checkbox"/>

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

## 22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

NN NN

---

Navn selger

---

Eiendomsgruppen Oslo AS

---





# Bustadoppføringslova

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43>



## Kapittel I. Verkeområde m.m.

### § 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### § 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimeloverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

### § 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### § 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### § 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### § 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

### § 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

### § 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

### § 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

### § 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

### § 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

### § 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## § 12. Garanti for oppfylging av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtale-tida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsommen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtale-inngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisommen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisommen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisommen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

## § 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

## § 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

### § 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føreseigna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

### § 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

## Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

### § 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

### § 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

### § 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

### § 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.



I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjæret skje etter § 21 tredje ledd.

### § 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjæret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjevne fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

### § 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

### § 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

### § 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

## Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

### § 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

### § 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

### § 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

### § 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.



## § 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylting gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

## § 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

## § 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

## § 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekeleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

## § 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

## § 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klart at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

### § 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### § 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### § 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom

ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### § 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende.

### § 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarende når kravet ikkje er klårt ugrunna.

### § 40. Offentlegrettslege råvvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarende i høve til offentlegrettslege råvvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedommen.

## Kapittel V. Forbrukarens yting

### § 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

#### **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

#### **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

#### **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

#### **§ 46. Betalingstid**

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

#### **§ 47. Forskotsbetaling**

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

#### **§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr**

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skrivning av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

### § 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

### § 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

### § 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

## Kapittel VI. Avbestilling

### § 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneeste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende forteneeste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

### § 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.



#### **§ 54. Avbestillingsgebyr**

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

### **Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side**

#### **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelseoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

#### **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Bliar arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

#### **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slikt forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

#### **§ 58. Verknadene av heving**

Bliar avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigeidom, eller betalte materialar som er tilførte eigeidomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

#### **§ 59. Rente og skadebot for rentetap**

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

### **Kapittel VIII. Langvarig avbrot**

#### **§ 60. Langvarig avbrot**

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelseoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.



## Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

### § 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### § 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

### § 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

## Kapittel X. Tvisteløysing

### § 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

## Kapittel XI. Endringar i andre lover.

### Ikraftsetjing

#### § 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

#### § 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

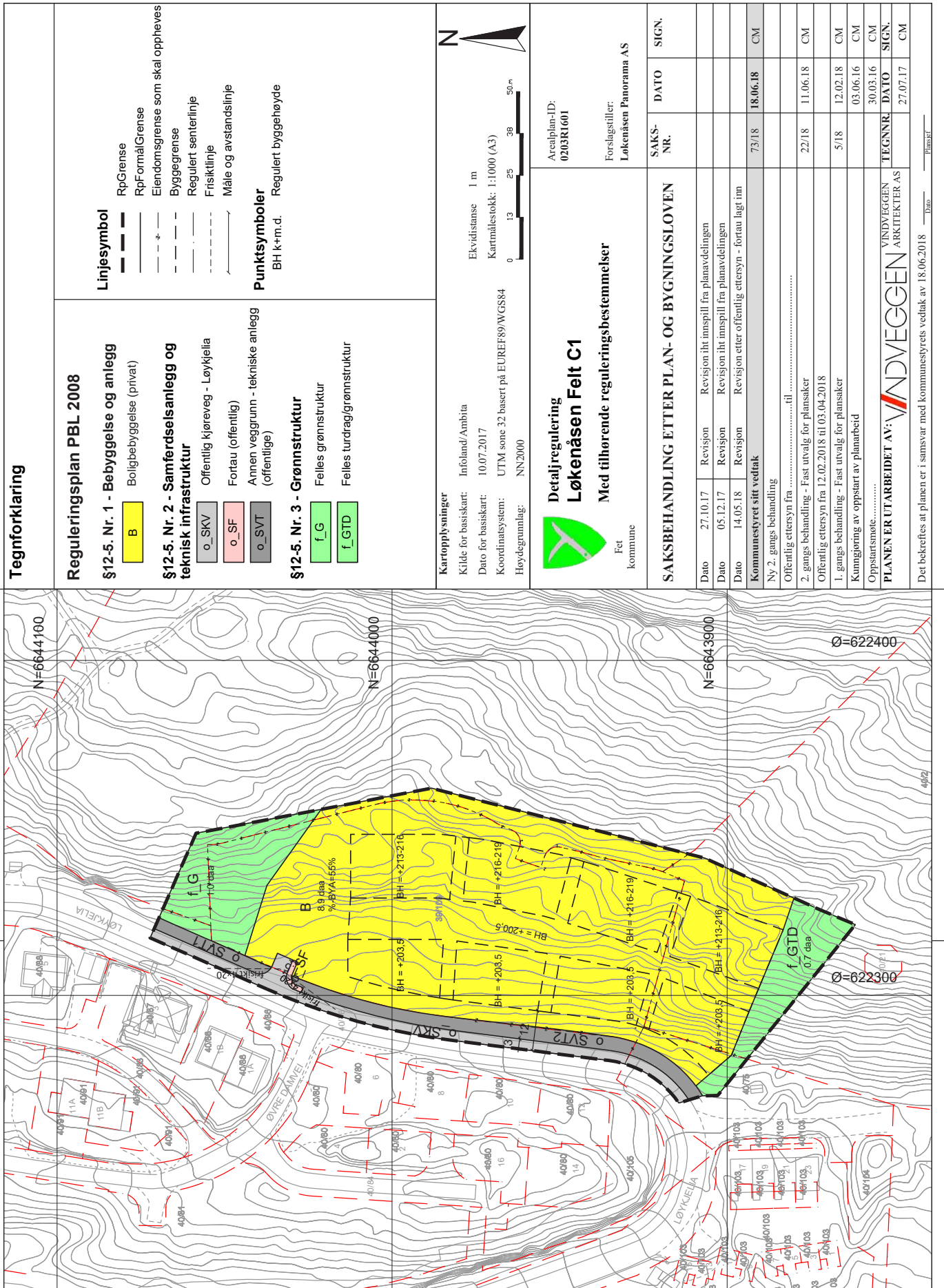
§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

---

# Reguleringsplan

Dato: 11.06.2018

44



# FET KOMMUNE

## BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

### LØKENÅSEN FELT C1

(GNR/BNR 39/109, del av 40/2 og 39/107 M.FL.)

### PLANID: 0203 R1601

Reguleringskart er datert 27.07.17 sist revidert 14.05.18  
Reguleringsbestemmelser er datert 27.07.17 sist revidert 14.05.18

Vedtatt av Fet kommunestyre 18.06.2018 sak 73/18

#### § 1 HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Løkenåsen.

#### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)

##### SOSI-kode

1110

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei – Løykjelia (o\_SKV)
- Fortau (o\_SF)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)

##### SOSI-kode

2011

2012

2018

##### GRØNNSTRUKTUR

- Felles grønnstruktur (f\_G)
- Felles turdrag/grønnstruktur (f\_GTD)

##### SOSI-kode

3001

3030

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Utforming og estetikk  
Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område med god estetisk utforming, materialbruk og nær-/fjernvirkning. Det skal benyttes kvalitetsrike og varige materialer i bebyggelsen og uteområder. Det skal legges vekt på god terrengtilslutning rundt bebyggelse, avfallshåndtering og adkomstløsninger. Eksponerte støttemurer skal fortrinnsvis bygges i naturstein.
- 3.2 Overvann  
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Løsning for overvannshåndtering skal fremgå senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Bruk av overvann som en positiv ressurs oppfordres.
- 3.3 Støy  
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen.
- 3.4 Krav om dokumentasjon  
Sammen med rammesøknad skal det foreligge utomhusplan for tomten som skal bebygges. Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:
- Plassering av bygg
  - Leke- og uteoppholdsarealer
  - Interne gangveier og stier
  - Avkjørsler fra offentlig vei, interne adkomstveier, og biloppstillingsplasser på mark
  - Beplantning
  - Fallsikring/gjerder
  - Koter og terrengbearbeiding inkl. støttemurer
  - Avfallshåndtering
  - Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. § 3.2
- 3.5 Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper  
Krav til tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer må ivaretas. Som hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.
- 3.6 Tilgjengelig boenhet/universell utforming  
Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og utearealer.
- 3.7 Miljøtiltak  
Det skal tilrettelegges for best mulig klimatilpasning av bygningstiltak og utomhusområder. Det settes krav om minimum 50% grønne tak som et ledd i bærekraftig arkitektur, økologisk overvannshåndtering og estetisk kvalitet.
- 3.8 Trafikksikkerhet  
Det skal tilrettelegges for funksjonelle og trafikksikre løsninger innenfor planområdet.
- 3.9 Nettstasjon  
Nettstasjon skal fortrinnsvis plasseres i bebyggelse. Ved frittstående plassering settes det krav om god estetisk utforming og det må påregnes en 5 meters sikringssone. Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrense.

## § 4 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse (B)

Byggeområdet B reguleres til boligbebyggelse med blandet bygningstypologi:

- blokkbebyggelse i østlig del
- rekkehusbebyggelse i vestlig del

Ensidig belyste boenheter mot øst og nord tillates ikke.

### 4.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser i plankart og slik at sikt mot vest optimaliseres for flest mulig. Det presiseres at byggegrense mot grønnstruktur o\_GTD sammenfaller delvis med formålsgrænse. Renovasjonsløsning, ramper, støttemurer, terrengbearbeidelser, terrengtrapp, små felles hage-/redskapsbod, parkering på mark o.l. tillates plassert utover angitte byggegrenser.

### 4.3 Utnyttelse

Grad av utnytting: BYA = 55%. BYA over parkeringslokk skal ikke overstige 30%.

### 4.4 Høyder

Parkeringsanlegg kan oppføres med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart. Nødvendig fallsikring (rekkverk/plantekasse e.l.) av uteoppholdsarealer på parkeringslokk tillates over dette.

Rekkehusbebyggelsen i vestlig del av byggeområdet kan oppføres i 3 etasjer med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart.

Blokkbebyggelsen i østlig del av byggeområdet kan oppføres i henholdsvis 4-5 og 5-6 etasjer over parkeringsanlegg med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart. Toppetasjen skal være inntrukket fra hovedvegglivet med minimum 1,5 meter mot vest og minimum 4 meter mot en av kortsidene på bebyggelsen (dvs. enten nord eller syd).

Heishus, trapp for adkomst til tak og nødvendige tekniske installasjoner tillates etablert over maksimal angitt byggehøyde. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utformes slik at de er underordnet fasadeuttrykket.

### 4.5 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal, MUA, skal være 30 m<sup>2</sup> per boenhet.

For beregning av MUA kan egnet uteoppholds- og lekeareal på mark, takterrasse/balkong og «lokk» medregnes.

### 4.6 Uteoppholdsareal/lek

Innenfor byggeområdet B skal det legges til rette for områder for lek og uteopphold for alle aldersgrupper på mark eller «lokk». Områdene skal beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker) og lekeutstyr. Lekeområder skal være universelt utformet (jf. § 3.6) og skal sikres mot bilvei og eventuelle høydesprang. Utforming av området skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.4.

### 4.7 Krav til parkeringslokk som del av utomhusanlegg

Topp parkeringsanlegg skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Overgangssonen mellom parkeringsanlegg og terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig.

#### 4.8 Parkering

Parkeringen skal i hovedsak løses i garasjeanlegg under terreng men nødvendige p-plasser til gjesteparkering tillates opparbeidet på terreng og i p-kjeller.

For rekkehus skal det avsettes minimum 1,5 p-plass per boenhet, for leilighet skal det settes av minimum 1,25 p-plass per boenhet opp til 80 m<sup>2</sup> BRA og minimum 1,5 p-plass for boenheter større enn 80 m<sup>2</sup> BRA (avrundes til nærmeste hele tall). Minimum 5 % av p-plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser per boenhet, fortrinnsvis på bakkeplan under tak eller i p-kjeller.

#### 4.9 Renovasjon

Det skal tilrettelegges for felles renovasjonsløsning innenfor byggeområdet B, fortrinnsvis i nedgravde avfallsbeholdere. Dette skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.4.

### § 5 GRØNNSTRUKTUR

#### 5.1 Generelt

Eksisterende vegetasjon/skogbunn innenfor f\_G og f\_GTD skal bevares. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Etablering av eventuelle nødvendige fjell- og fallsikringstiltak tillates.

#### 5.2 Felles grønnstruktur (f\_G)

Grønnstruktur f\_G skal være felles for hele planområdet og skal ivaretas som et visuelt grønt areal der eksisterende jordsmonn og vegetasjon i stor grad hensyntas.

#### 5.3 Felles turdrag/grønnstruktur (f\_GTD)

Turdraget skal muliggjøre en gangforbindelse gjennom planområdet mot eksisterende stinett i nærliggende skog «Gransdammen». Enkel tilrettelegging i form av rydding/grusing av gangsti/etablering av terrengtrapp og nødvendig terrengbearbeiding tillates. Det stilles ikke krav til universell utforming men sti/trapp skal utformes med god landskapstilpasning og slik at de gir best mulig framkommelighet til fots.

### § 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før utbygging av tekniske anlegg kan igangsettes i planområdet, skal byggeplaner for tilkobling til vei- og VA-anlegg være godkjent av kommunen. Mindre justering av avkjørsel som følge av detaljprosjektering tillates.

Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge utomhusplan som blant annet viser adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Dette gjelder også ved etappevis utbygging. Tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde må dokumenteres, se også § 3.5.

6.2 Før igangsettingstillatelse for byggeområdet B kan gis skal det være utarbeidet følgende dokumentasjon:

- Plan for overvannshåndtering, jf. § 3.2
- Plan for opparbeidelse av uteoppholdsområder, jf. utomhusplan § 3.4

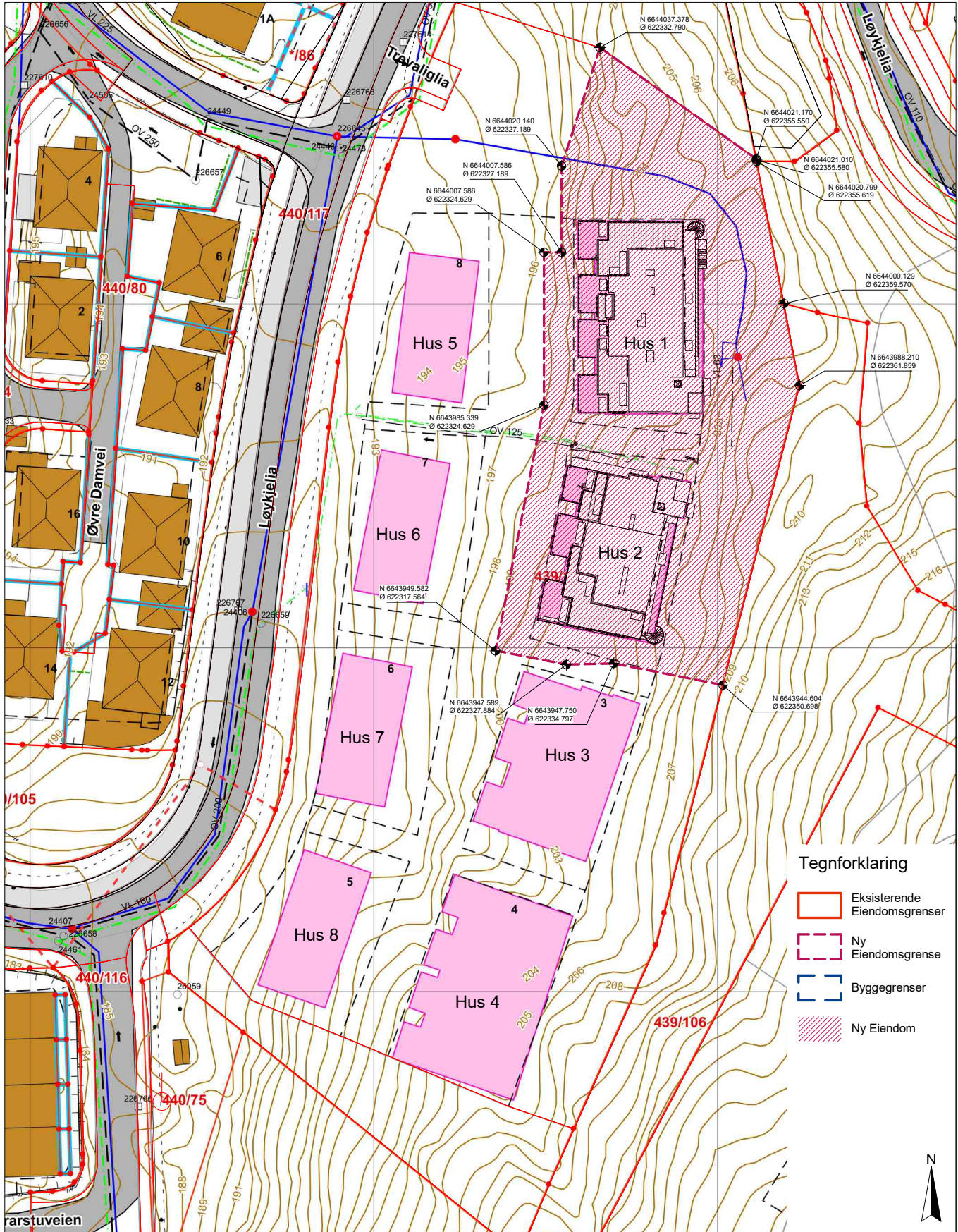


6.3 Før brukstillatelse kan gis skal:

- Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan jf. § 3.4. Dersom tiltaket ferdigstilles på vinterstid skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest 1. juli påfølgende sommer.
- Enkel gangforbindelse i f\_GTD jf. §5.3 være opparbeidet.

# Situasjonsplan

Dato: 01.12.2022



## Tegnforklaring

- Eksisterende Eiendomsgrenser
- Ny Eiendomsgrense
- Byggegrenser
- Ny Eiendom



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Fase:	DETALJPROSJEKT
Tiltakshaver:	Løkenåsen Panorama AS
Entreprenør:	ASKER ENTREPRENØR
	Felix Arkitekter AS

Prosjekt:	Løkenåsen C1			Tegnet:	IFO
	Gnr.39 / Bnr.109			Kontrollert:	-
Prosjekt nr:	1808	Dato:	01.12.2022	Målestokk:	1 : 500
				Format:	A3
Situasjonsplan					
Delingssøknad					
Tegningsnummer: (Fag, Typekode, Bygg, Orientering, Løpenummer)					
A P 20 SIT 502					



# Utomhusplan

Dato: 27.03.2023, foreløpig plan



51

## TEGNFORKLARING

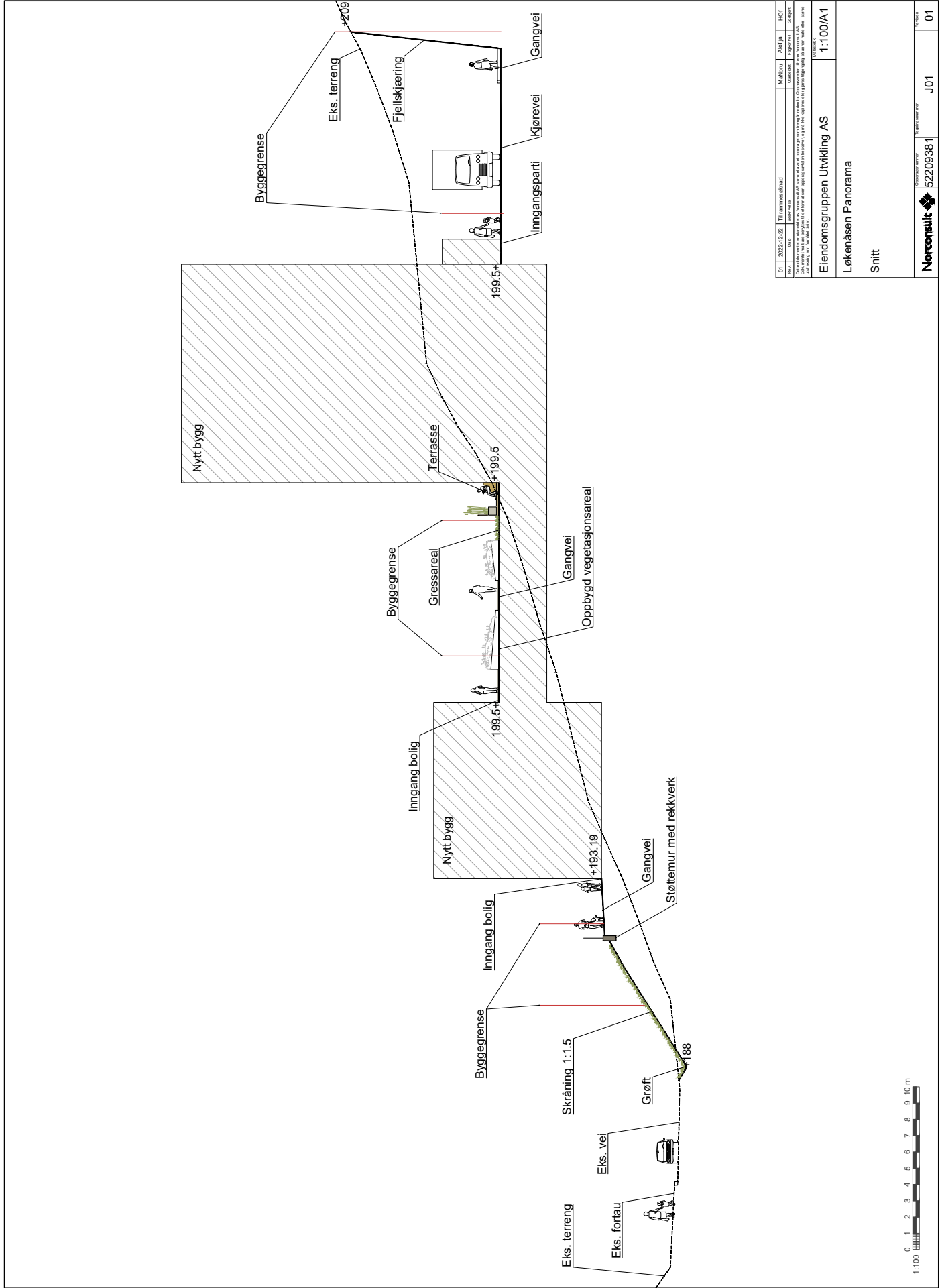
Sand	Vegetasjon/busker	Terrasser	Nye koter
Vegetasjon/gress	Stauderplantering	Sykkelparkering	Eksisterende koter
Dekke/gress	Stauder i plantekasse	Avfallshåndtering	Benker/benkebord
Dekke gangvei	Trebek	Byggegrenser	Lekeapparater med sikkerhetssone
Asfalt	Eksisterende bygninger	Mur med rekkverk	+199.5 Kotehøyder
Nye trær	Nye boliger	Grøft langs vei	Inngang bolig

01	2022-12-22	Til rammeskrnad	MaNuru	AleTja	HOF
Rev	Date	Bestilling	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Dette dokument er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet skal brukes henholdsvis til formål som spesifisert i kontrakten, og på ikke-kommersielle eller annen måte eller i større utstrekning enn blemmer tillat.					Målestokk
Eiendomsgruppen Utvikling AS					1:250/A1
Løkenåsen Panorama					
Landskapsplan					
Norconsult	Sjefkonsulent	Inngangsnummer	001		Revisjon
	52209381				01

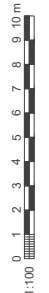
# Snitt

Dato: 24.03.2023

52

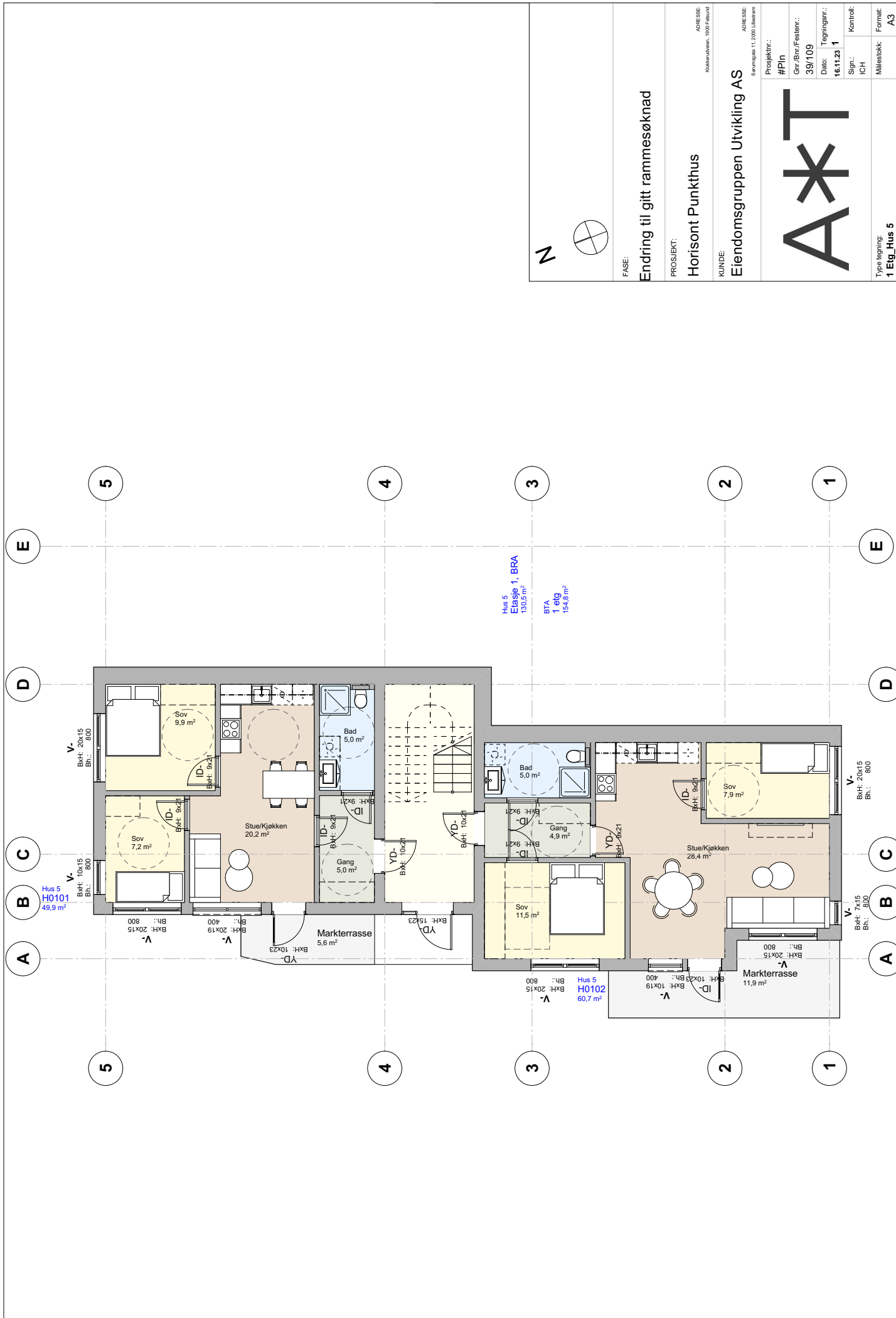


Bl.:	Dato:	Beskrivelse:	Målestokk:	Ansvarlig:	Rev.:
01	2022-12-22	Tilrammesøknad	Målestokk	ANS/FA	ROF
Eiendomsgruppen Utvikling AS			1:100/A1	Løkenåsen Panorama	
Snitt			Løkenåsen Panorama		
52209381			J01		
Norsconsult			01		





# PUNKTHUS 5



FASE:  
**Endring til gitt rammesøknad**

PROSJEKT:  
**Horisont Punkthus**

KUNDE:  
**Eiendomsgruppen Utvikling AS**

ADRESSE Kobberveien, 1502 Rabrud
ADRESSE Sarungata 11, 2000 Lillestrøm
Prosjekt nr.: <b>#Pin</b>
Gen./Bnr./Festnr.: 39/109
Dato: Tegningsnr.: 16.11.23 1
Sign.: ICH
Kontroll:
Målestokk: Format: <b>A3</b>

# AJT

Type tegning:  
**1 Etg. Hus 5**





FASE:

Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:

Horisont Punkthus

KUNDE:

Eiendomsgruppen Utvikling AS

ADRESSE:  
Kokkedammen, 1009 Falstad

ADRESSE:  
Sarungata 11, 2000 Lillestrøm

Prosjektnr.:

#Pln

Gnr./Bnr./Festnr.:

39/109

Dato:

Tegningsnr.:

16.11.23

2

Signi:

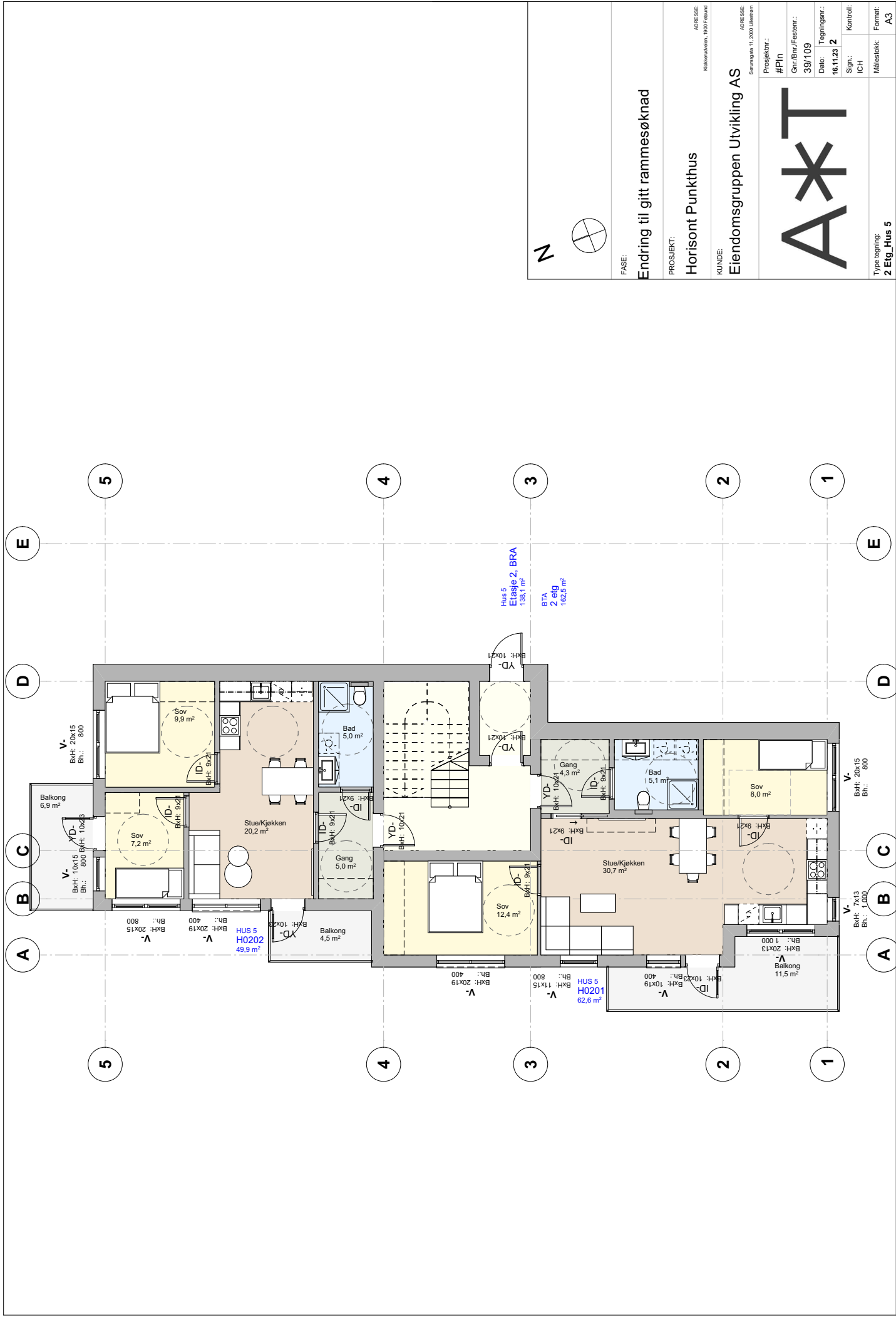
ICH

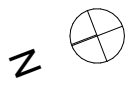
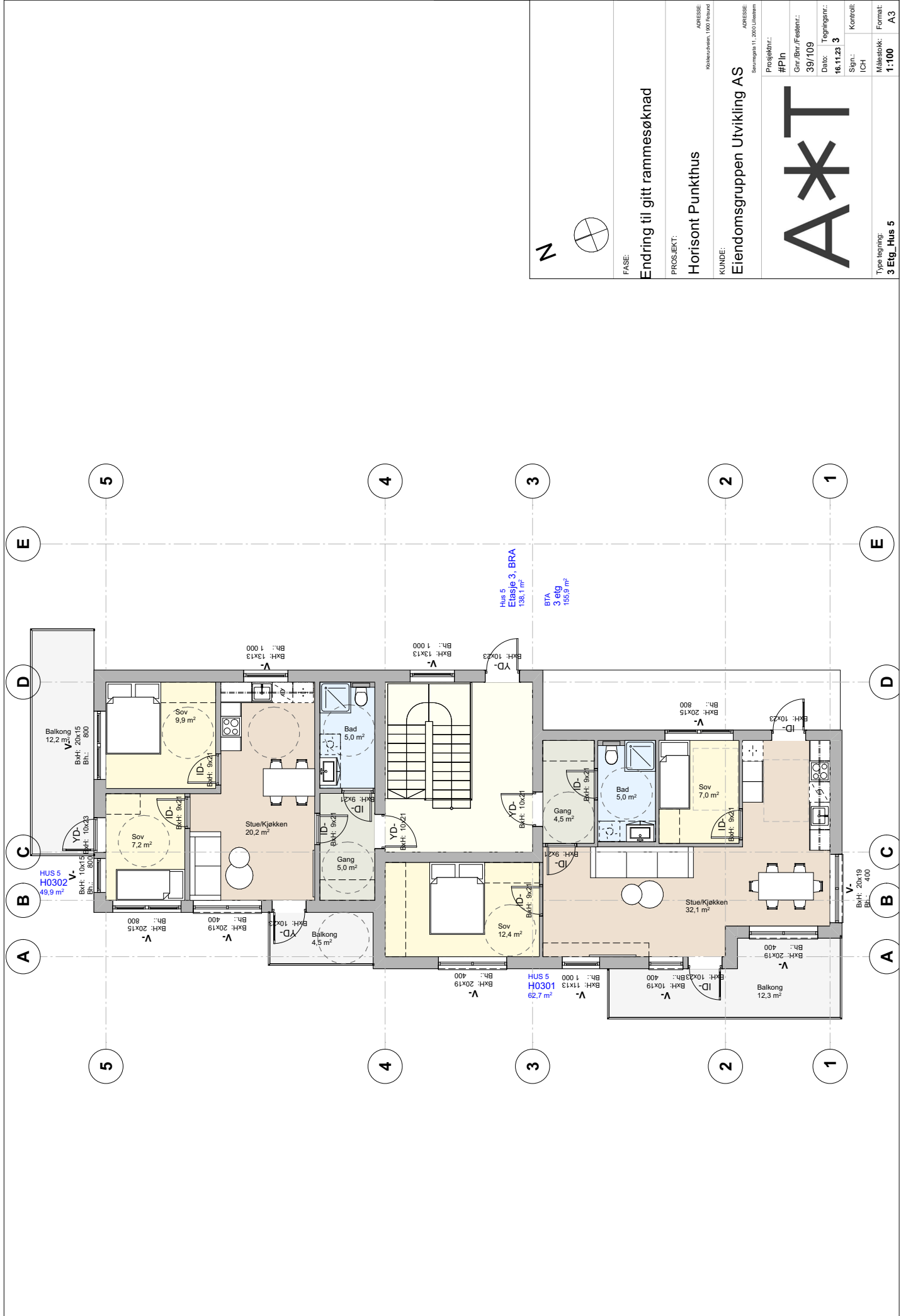
Kontroll:

Målestokk:

Formatt:

Type tegning:  
2 Etg. Hus 5





FASE:  
**Endring til gitt rammesøknad**

PROSJEKT:  
**Horisont Punktthus**

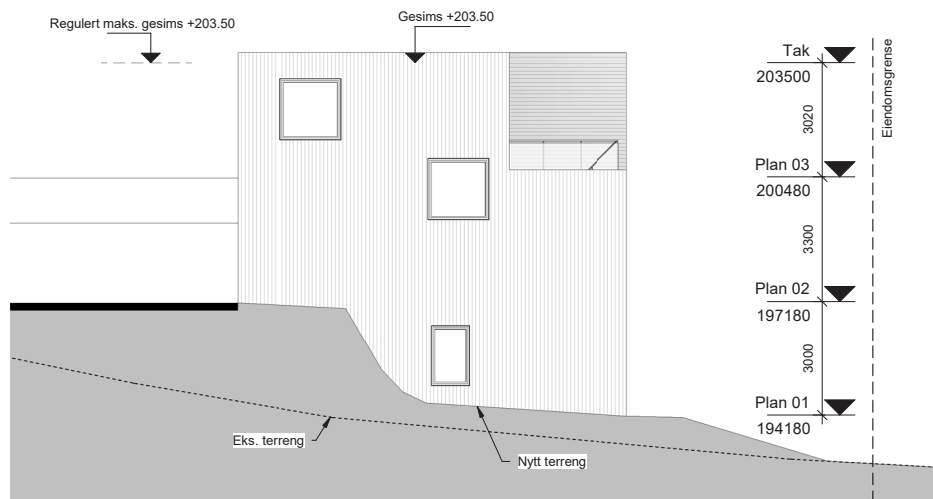
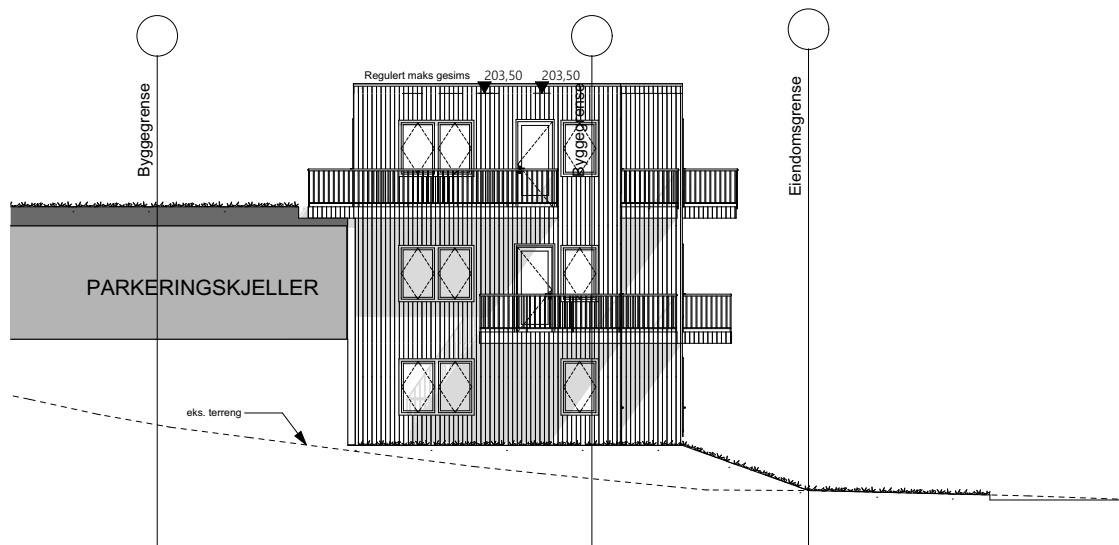
KUNDE:  
**Eiendomsgruppen Utvikling AS**

ADRESSE:  
 Kjøkkenuøven, 1300 Fetland

ADRESSE:  
 Sørvinggata 11, 2000 Lillestrøm

Prosjekt nr.:	#P/n
Gnr./Bnr./Festetnr.:	39/109
Dato:	Tegningsnr.:
16.11.23	3
Sign.:	Kontroll:
ICH	ICH
Målestokk:	Format:
1:100	A3

Type tegning:  
**3 Etg\_Hus 5**



E-42\_A F 40 05 NO 101 - Hus 5 - Fasade Nord

1:1

## Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.

A\***T**Type tegning:  
SMÅHUS 5\_Fasade NordFASE:  
Endring til gitt rammesøknadPROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama ASKUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling ASProsjektnr.:  
1052

Gnr./Bnr./Festnr.:

39/109

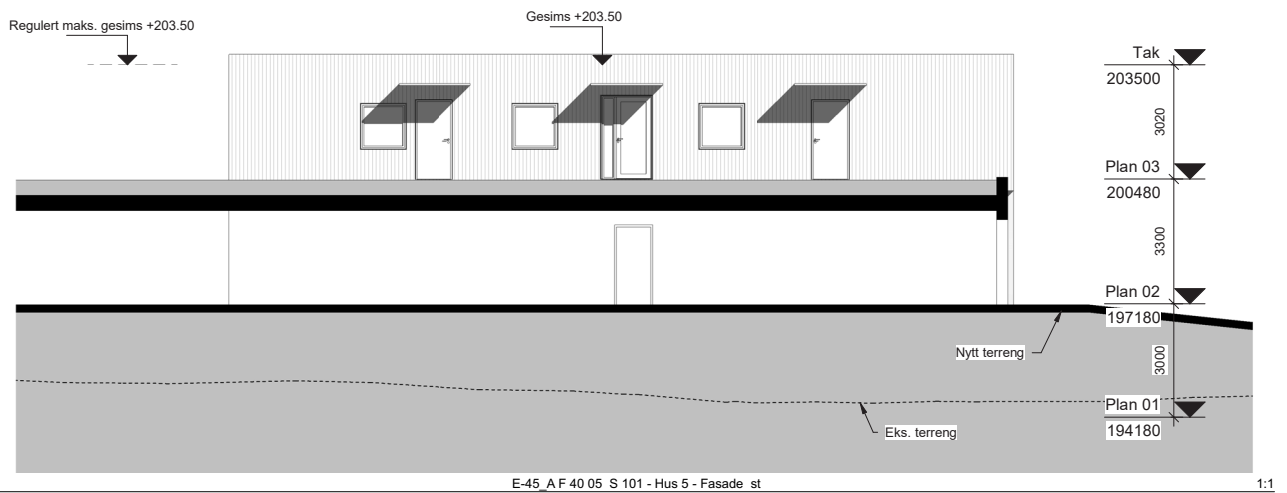
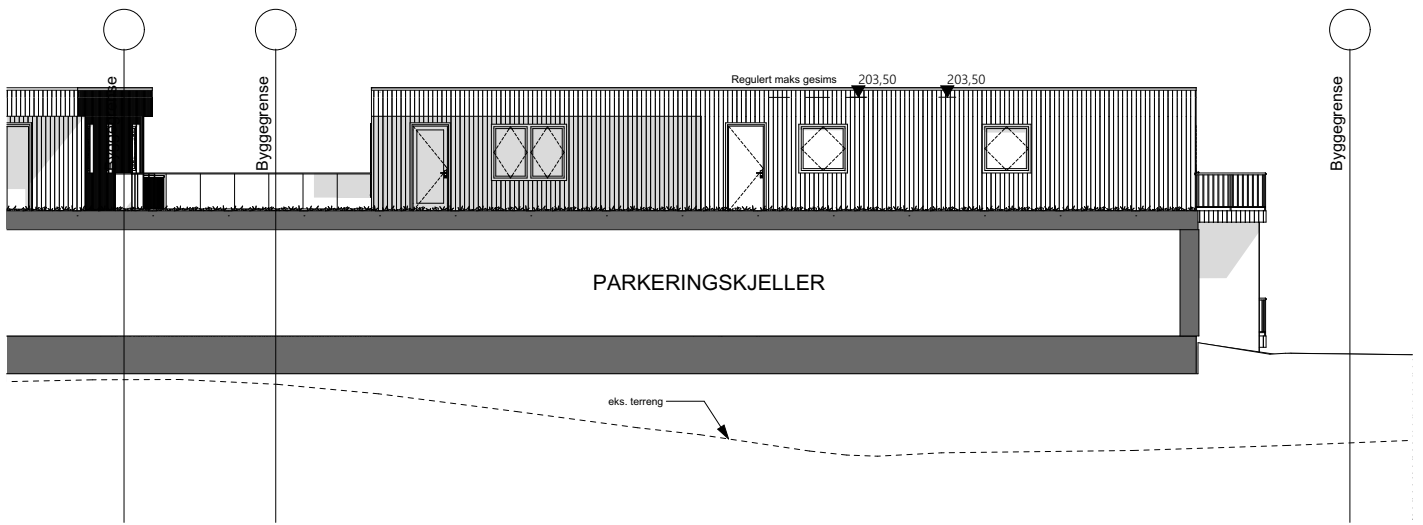
Dato: Tegningsnr.:

A40-21

Sign.: PA Kontroll:

Målestokk: 1:100 Format: A3

1-1



Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



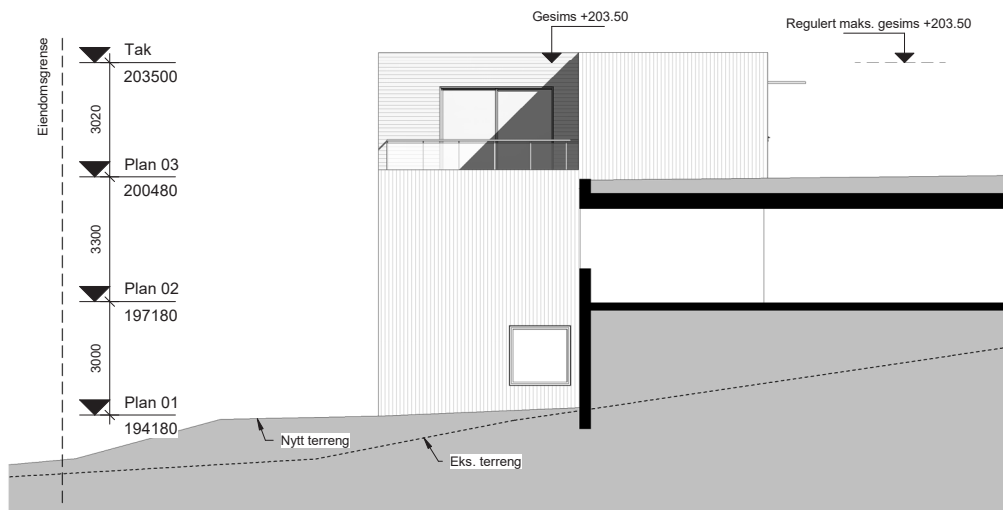
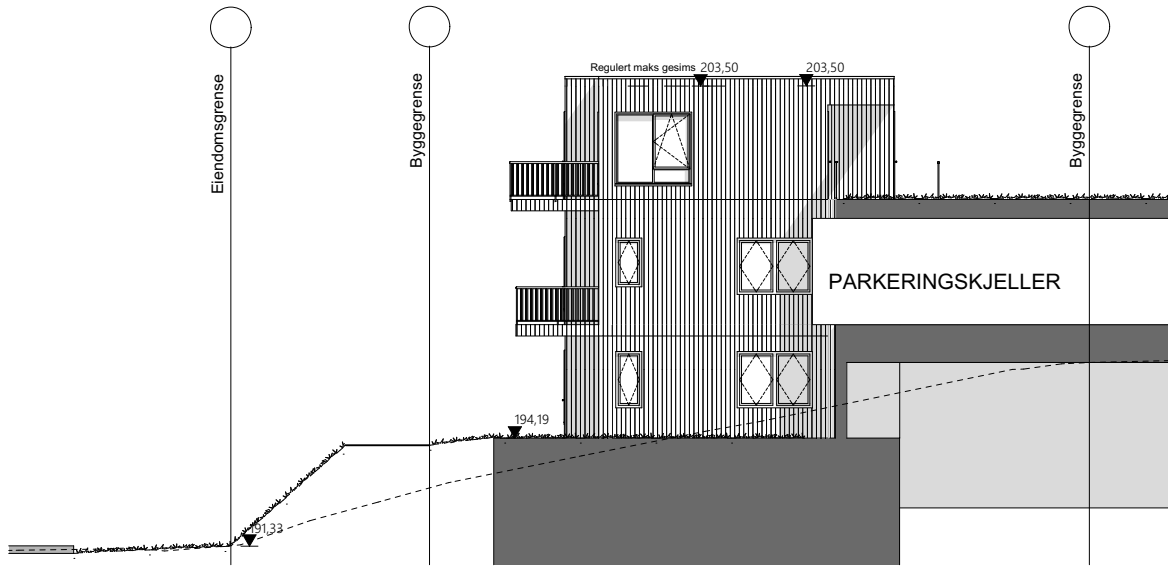
Type tegning: SMÅHUS 5\_Fasade Øst

FASE: Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT: Løkenåsen Panorama AS

KUNDE: Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:	1052
Gnr./Bnr./Festnr.:	39/109
Dato:	Tegningsnr.:
	A40-22
Sign.:	Kontroll:
PA	
Målestokk:	Format:
1:100	A3
1:1	



E-43\_A F 40 05 S 101 - Hus 5 - Fasade Sør

1:1

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMAHUS\_5\_Fasade Sør

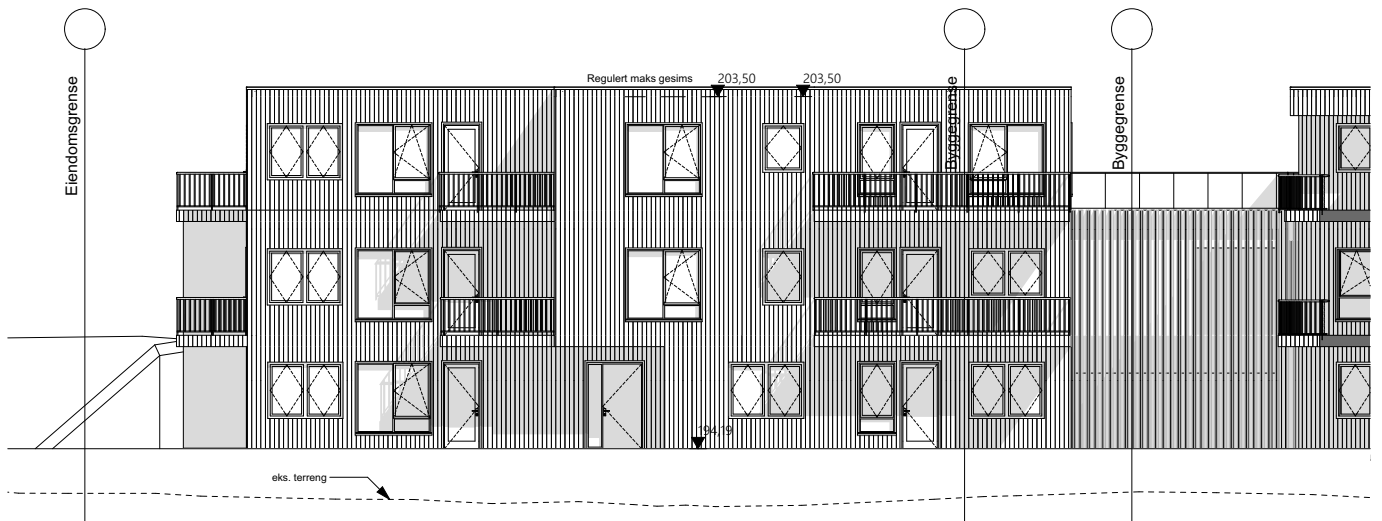
FASE:  
Endring til nytt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjekt nr.:	1052
Gnr./Bnr./Festn. nr.:	39/109
Dato:	30.09.2010
Tegningsnr.:	A40-23
Sign.:	PA
Kontroll:	
Målestokk:	1:100
Format:	A3

1:1



## Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.

# A\***T**

Type tegning:  
SMAHUS 5\_Fasade Vest

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

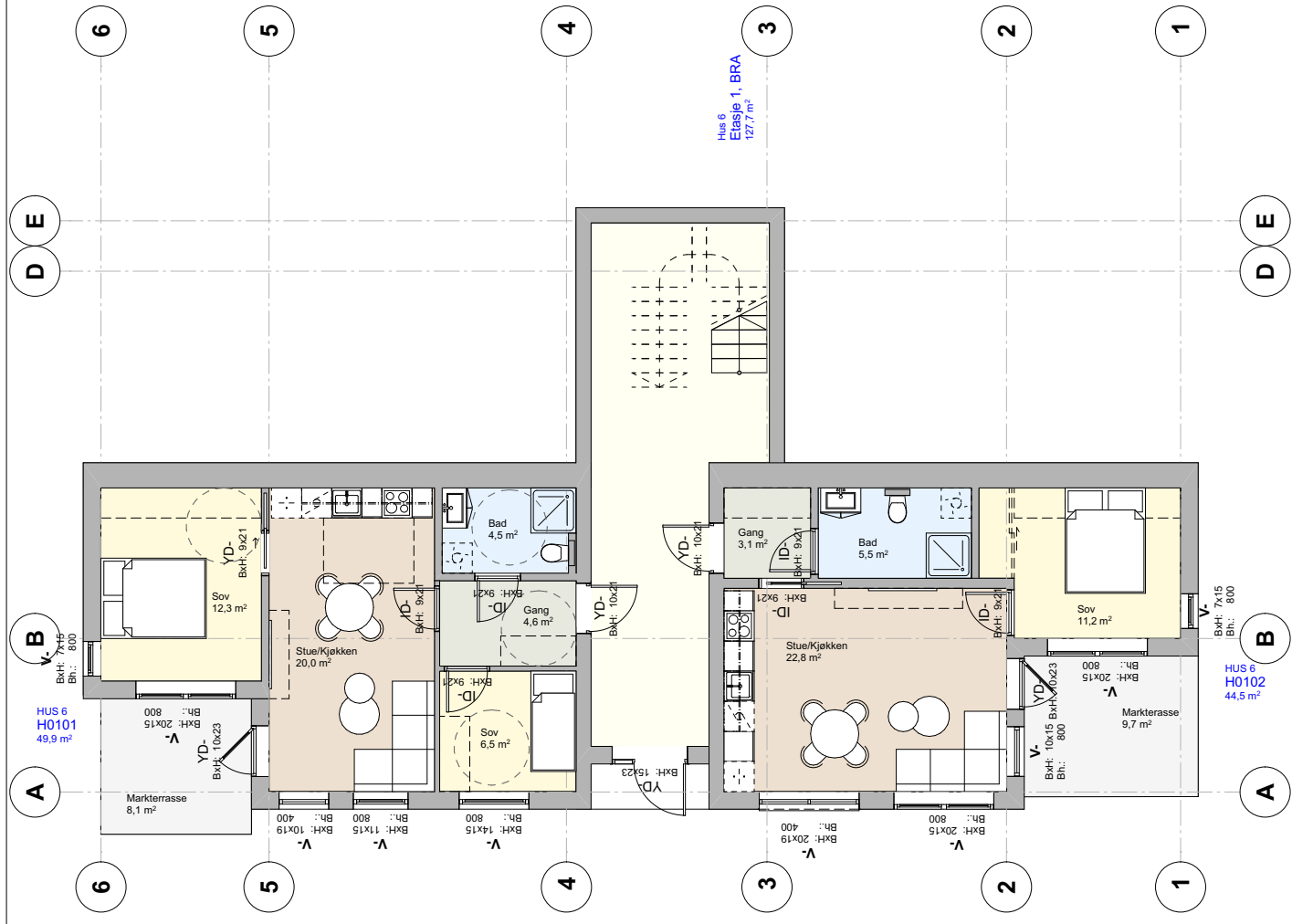
Prosjektnr.:  
1052  
Gnr./Bnr./Festnr.:  
39/109  
Dato:  
A40-24  
Tegningsnr.:  
PA  
Kontroll:  
Målestokk:  
1:100  
Format:  
A3

ÅRSDAG: Kjøkkendalen, 1900 Felsund  
ÅRSDAG: 11. 2020 Løkenåsen  
Savnesveien 11, 2020 Løkenåsen  
1:1





# PUNKTHUS 6



FASE:  
**Endring til gitt rammesøknad**

PROSJEKT:  
**Horisont Punkthus**

KUNDE:  
**Eiendomsgruppen Utvikling AS**

ADRESSE:  
Kokkedalen, 1081 Estland

ADRESSE:  
Sarungata 1, 2000 Lillestrøm

Prosjekt nr.:  
#Pin

Gr./Bnr./Festnrr.:  
39/109

Dato: Tegningsnr.:  
16.11.23

Sign.: ICH

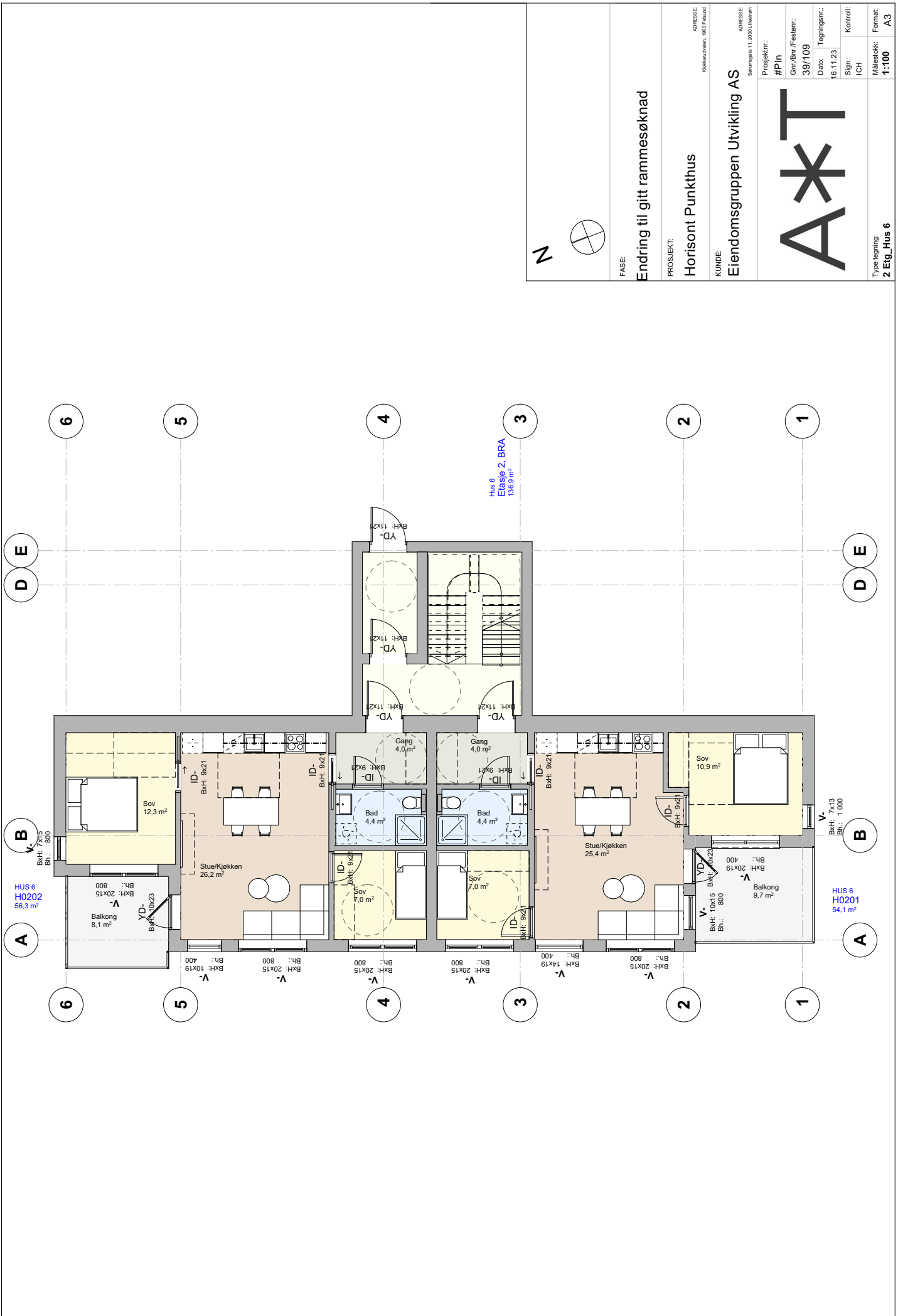
Kontroll:  
ICH

Målestokk:  
1:100

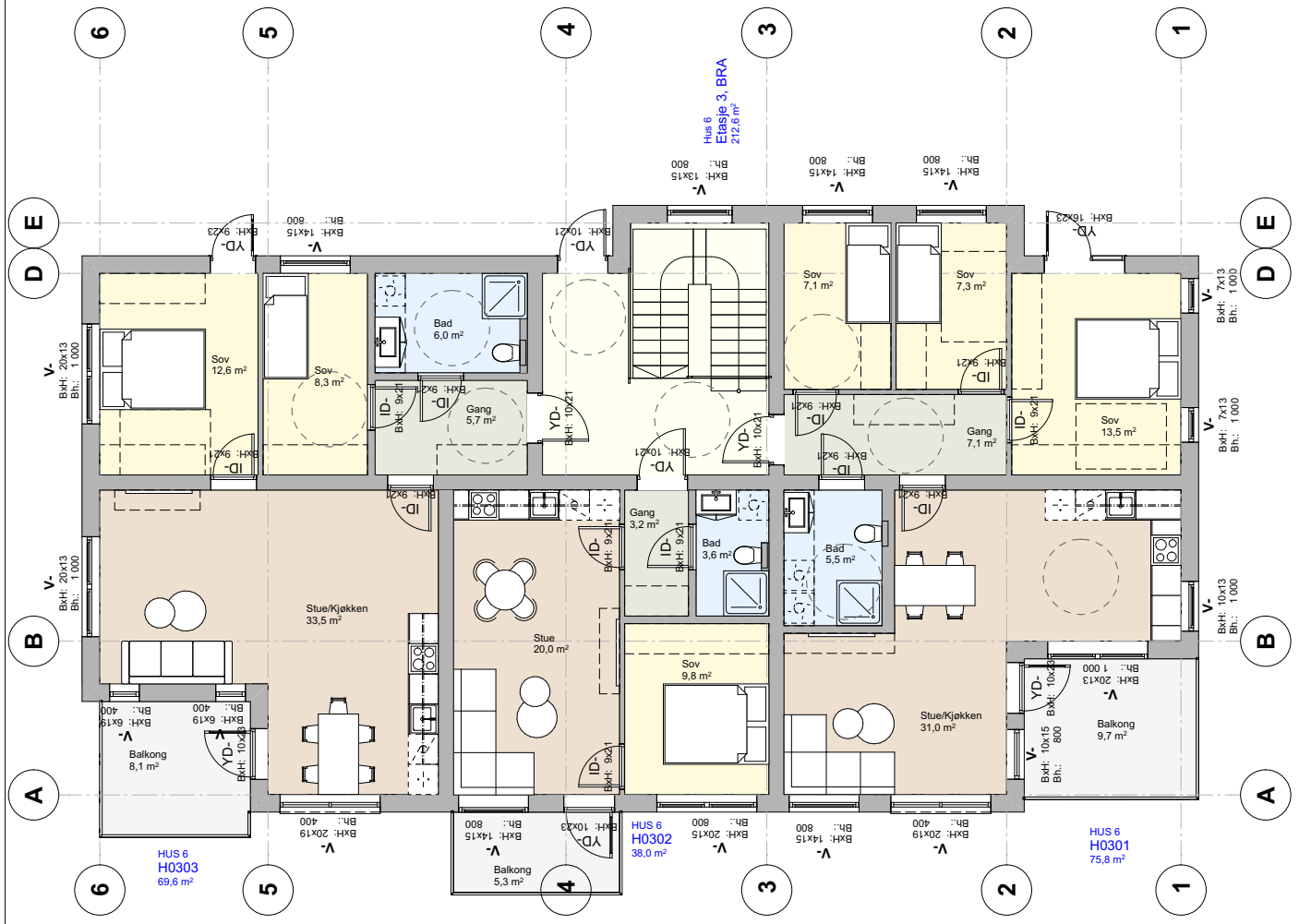
Format:  
A3

Type tegning:  
1 Etg\_Hus 6

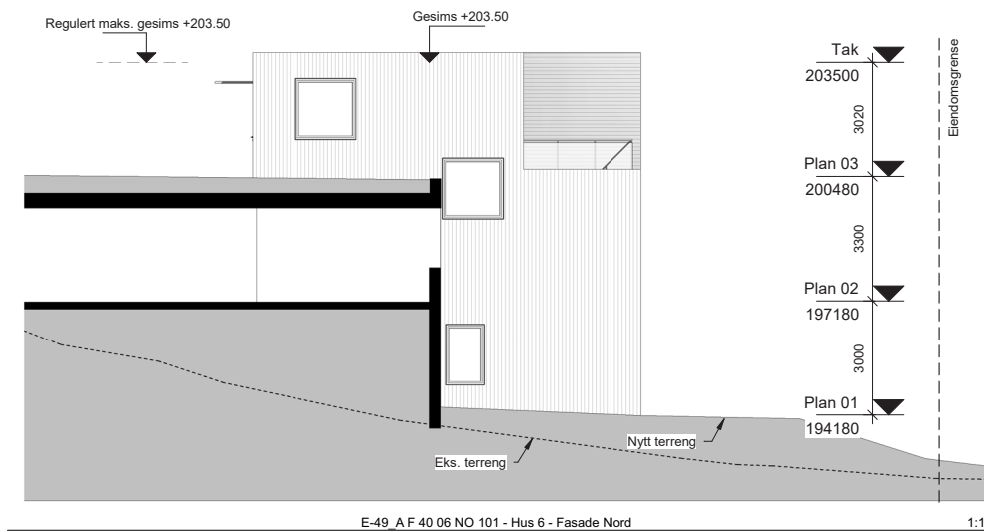
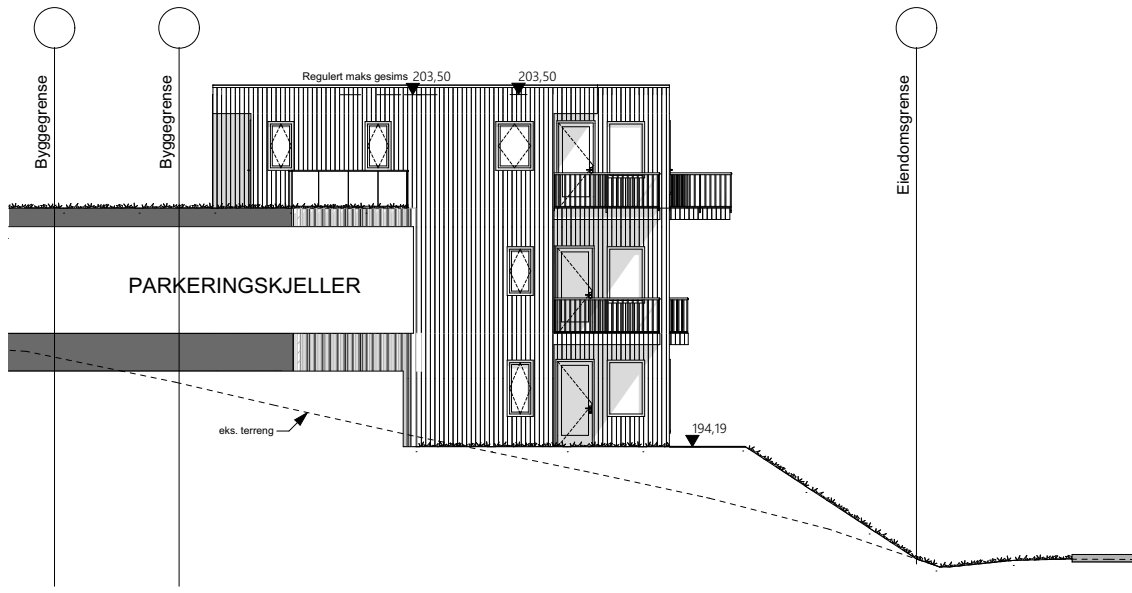
# A\*JT



FASE:	Endring til gitt rammesøknad
PROSJEKT:	Horisont Punkthus
KUNDE:	Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE	Robstadveien, 1907 Drammen
ADRESSE	Sarungata 11, 2001 Leirhamn
Prosjekt nr.:	#Pin
Gnr./Bnr./Festnr.:	39/109
Dato:	Tegningsnr.:
16.11.23	
Sign.:	Kontroll:
ICH	
Målestokk:	Format:
1:100	A3
Type tegning:	2 Etg. Hus 6



FASE:	Endring til gitt rammesøknad
PROSJEKT:	Horisont Punkthus
KUNDE:	Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE:	Roskollveien, 1000 Fetland
ADRESSE:	Sverretpga 11, 2000 Lilleham
Prosjektnr.:	#P/in
Gnr./Bnr./Festnr.:	39/109
Dato:	Tegningsnr.:
16.11.23	16.11.23
Sign.:	ICB
Kontroll:	Format:
Målestokk:	1:100
Type tegning:	3 Egt_Hus 6
	A3



Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMAHUS 6\_Fasade Nord

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

Prosjektnr.:  
1052

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

Oppr. / Br. / Fester.:  
39/109

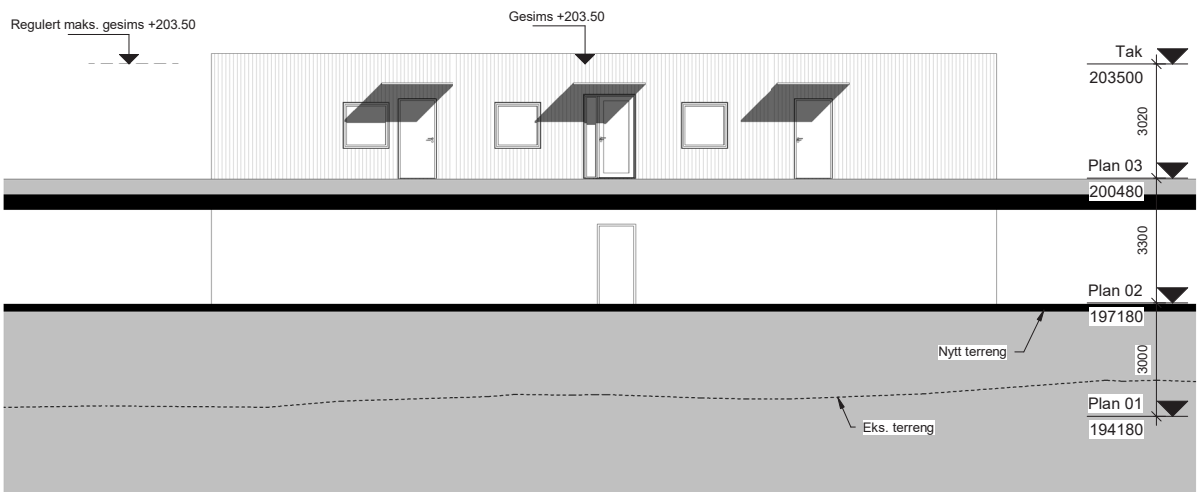
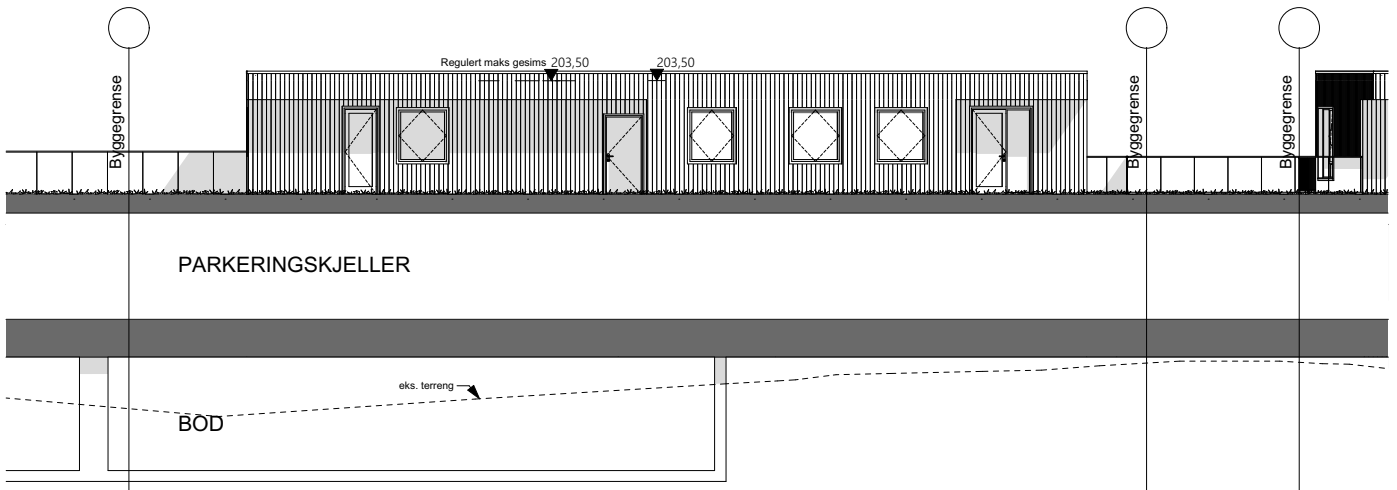
KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Dato: A40-17  
Sign.: PA  
Kontroll:

Målestokk:  
1:100

Format:  
A3

1:1



E-52\_A F 40 06\_S 101 - Hus 6 - Fasade st

1:1

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMÅHUS 6\_Fasade Øst

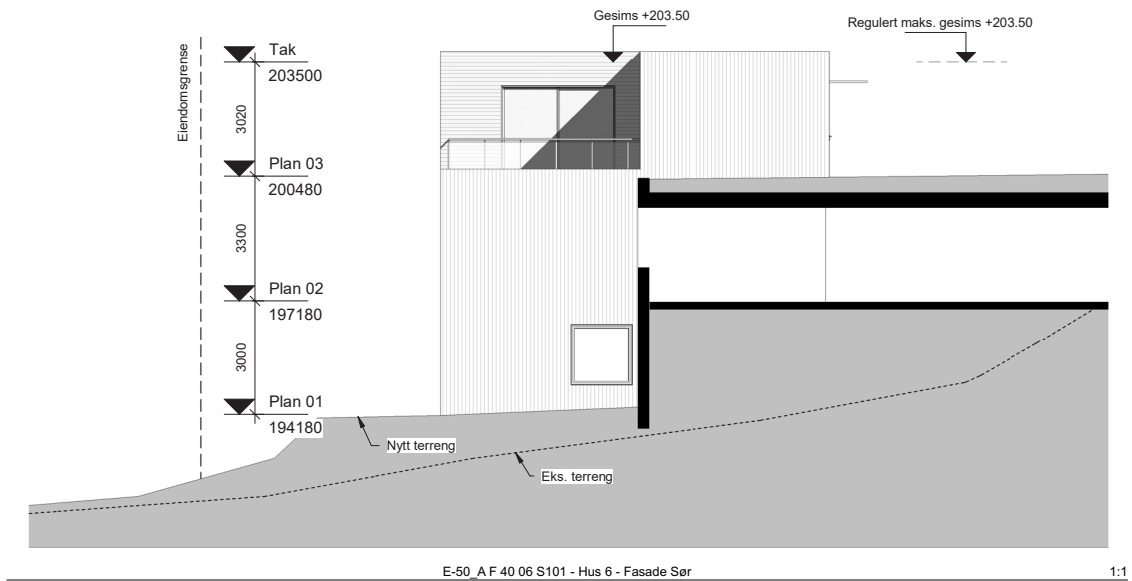
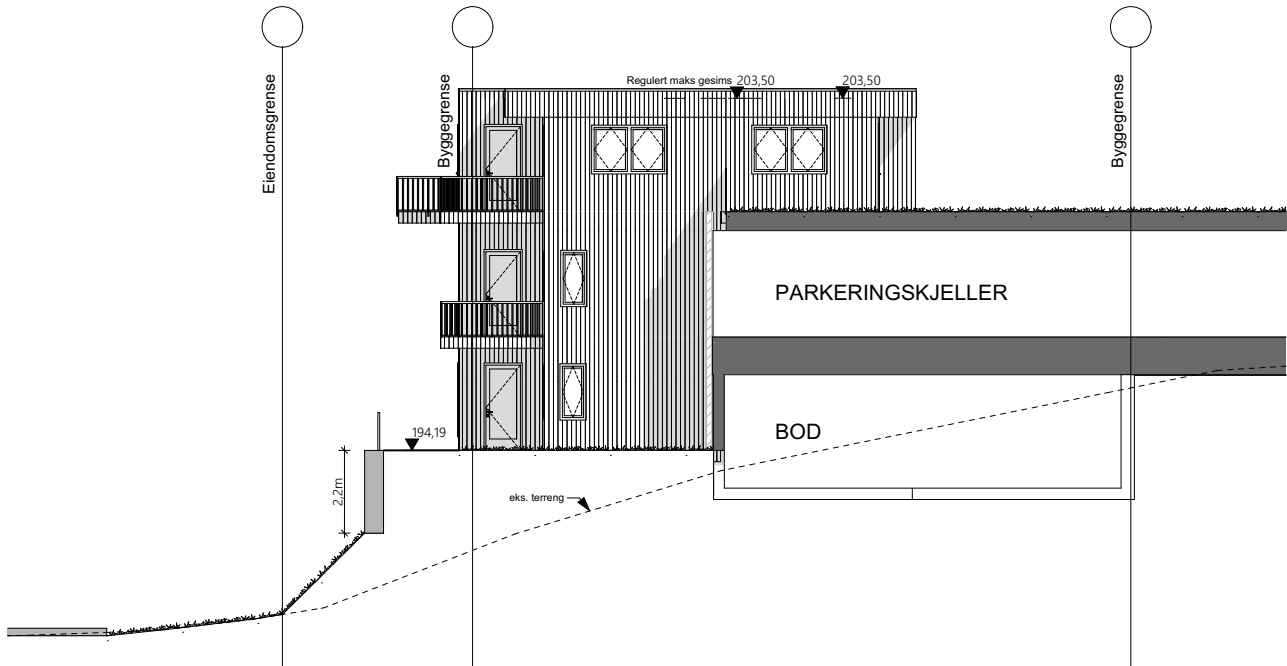
FASE:  
Endring til nytt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:	1052
Gr./Bnr./Festleier:	39/109
Dato:	Tegningsnr.:
PA	A40-18
Sign.:	Kontroll:
PA	PA
Målestokk:	Format:
1:100	A3
1:1	





Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMAHUS 6\_Fasade Sør

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:  
1052

Opprinn. / Faser:  
39/109

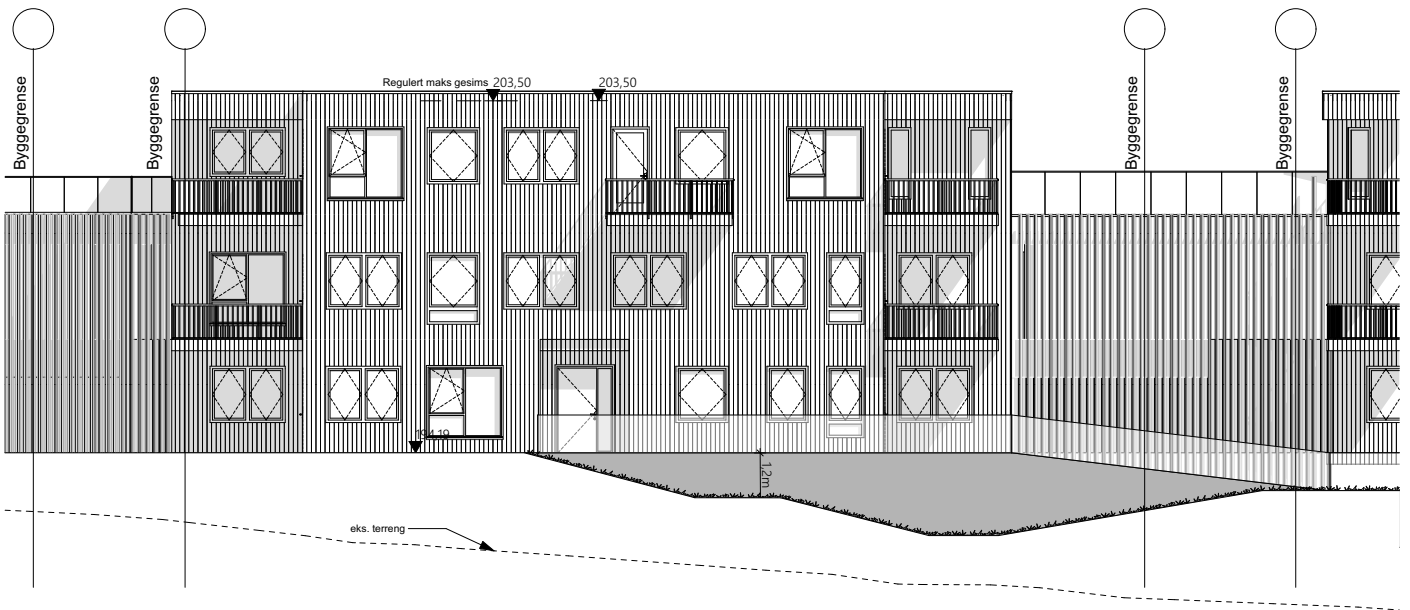
Dato: / Tegningsnr.:  
A40-19

Sign.:  
PA

Kontroll:  
PA

Målestokk: / Format:  
1:100 / A3

1:1



68

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMAHUS 6\_Fasade Vest

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

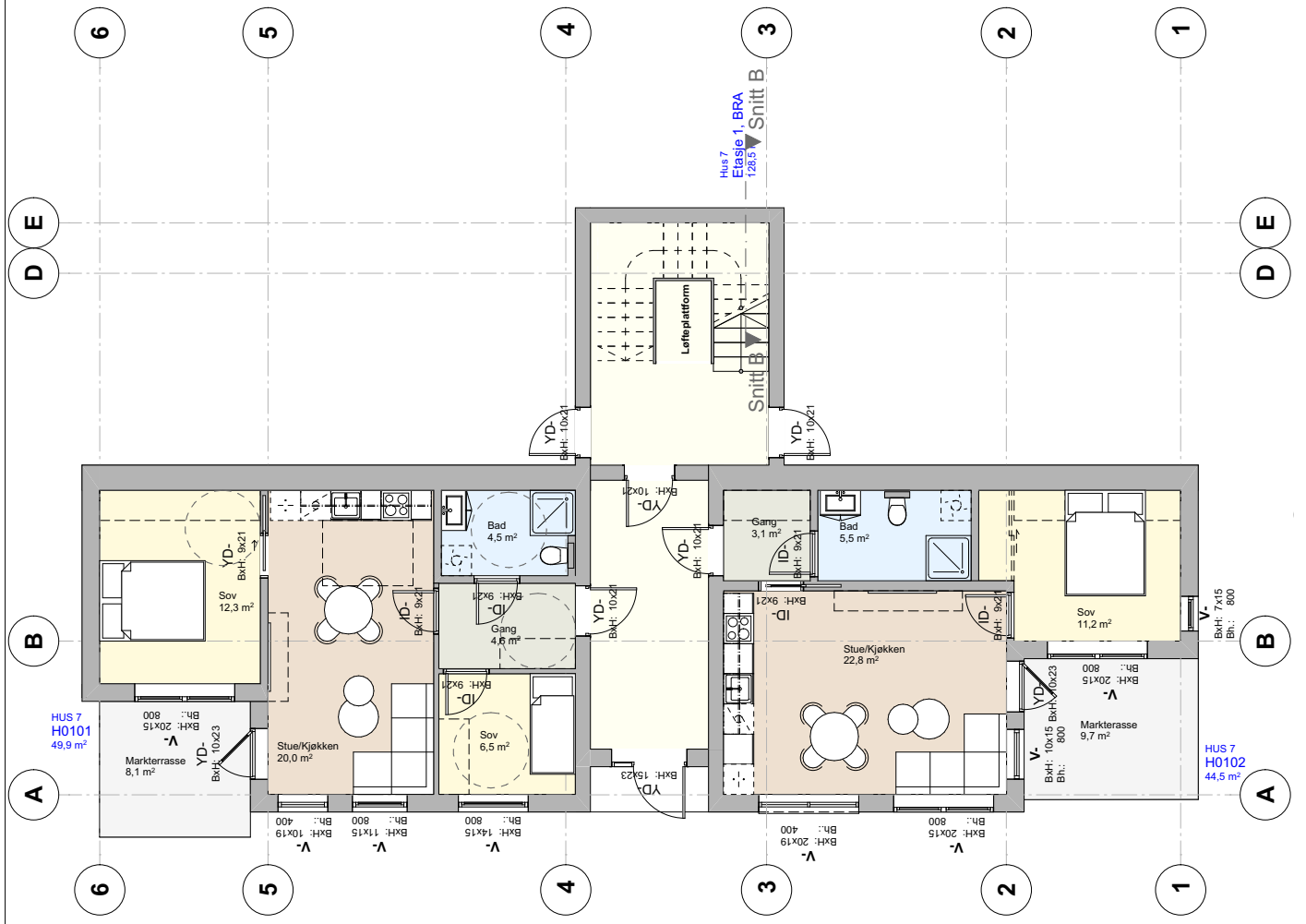
Prosjektnr.:  
1052  
Gnr./Bnr./Festnr.:  
39/109  
Dato:  
Tegningsnr.:  
A40-20  
Sign.:  
PA  
Kontroll:  
Målestokk:  
1:100  
Format:  
A3

ADRESS: Kjøkkendalen, 1000 Fetland  
ADRESS: Sæviingen 11, 2000 Lillehamn

1:1

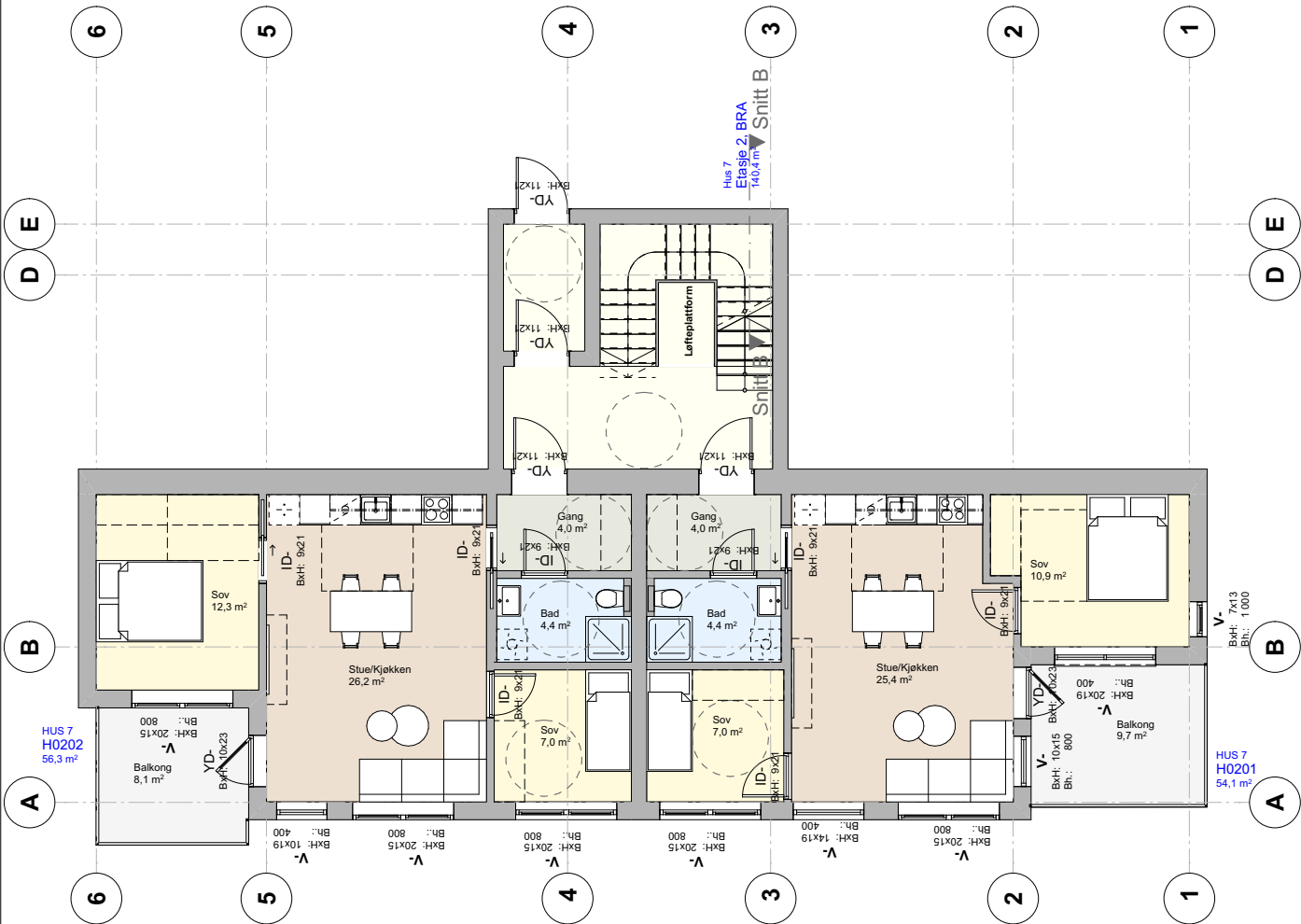


# PUNKTHUS 7

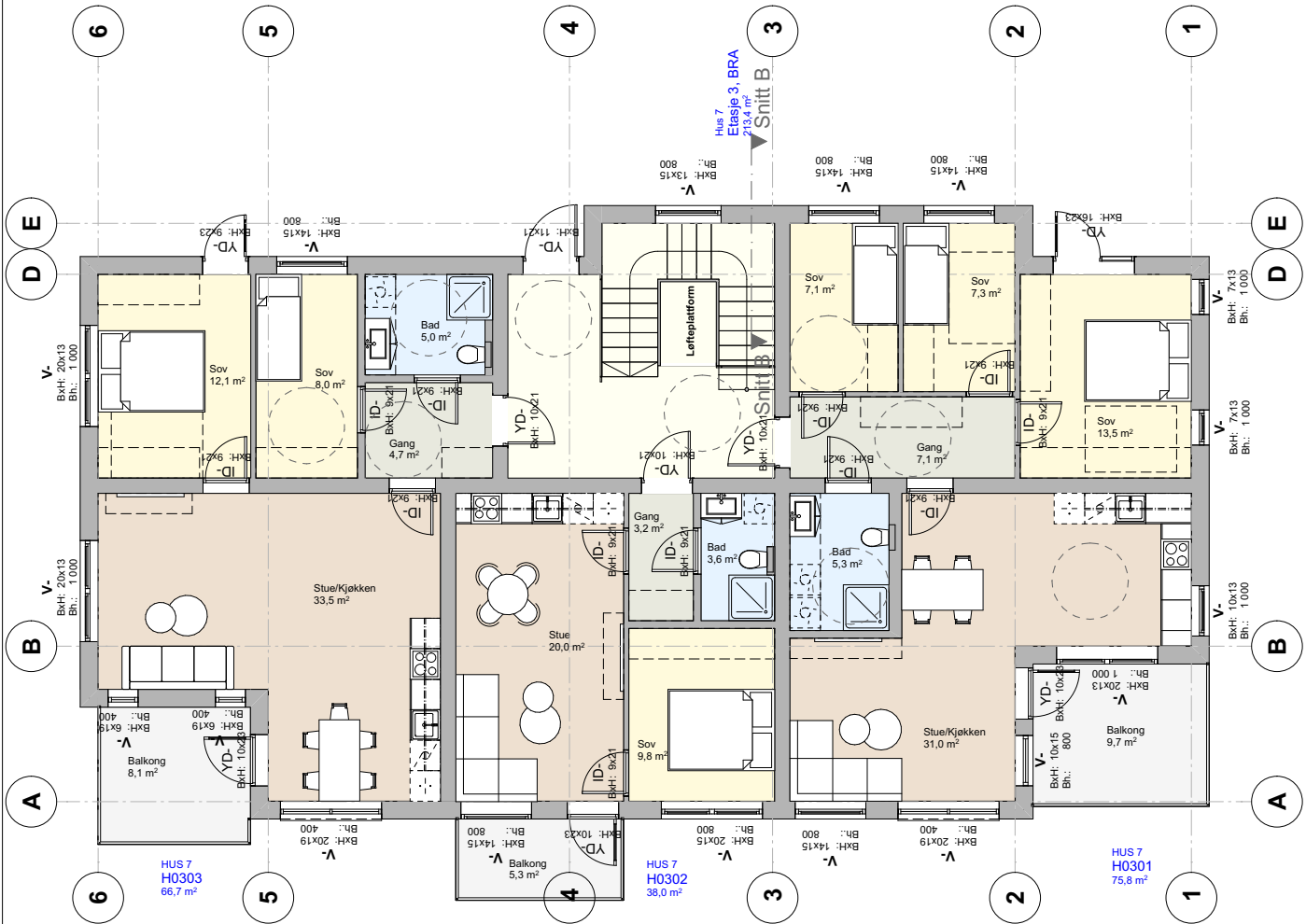


FASE: <b>Endring til gitt rammesøknad</b>	
PROSJEKT: <b>Horisont Punkthus</b>	
KUNDE: <b>Eiendomsgruppen Utvikling AS</b>	
ADRESSE: Roknesveien, 1001 Trondheim	ADRESSE: Sanningsgata 11, 2000 Lillestrøm
Prosjekt nr.: <b>#P1n</b>	Gnr./Bnr./Festetnr.: 39/109
Dato: 16.11.23	Tegningsnr.: 16.11.23
Sign.: ICH	Kontroll: ICH
Type tegning: <b>1 Egt_Hus 7</b>	Målestokk: <b>1:100</b>
	Format: <b>A3</b>

# A\*JT

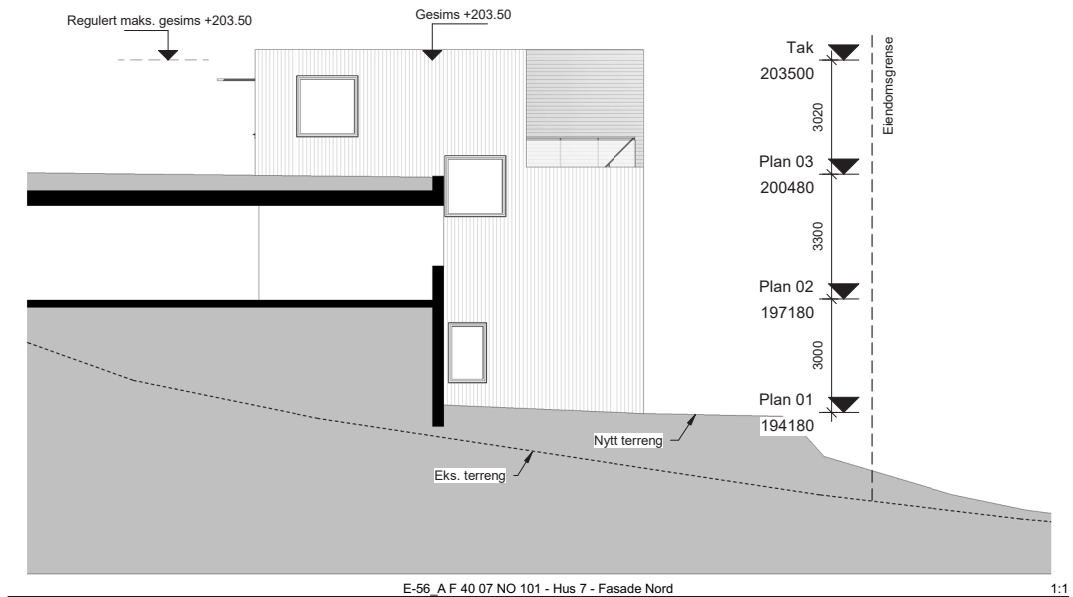
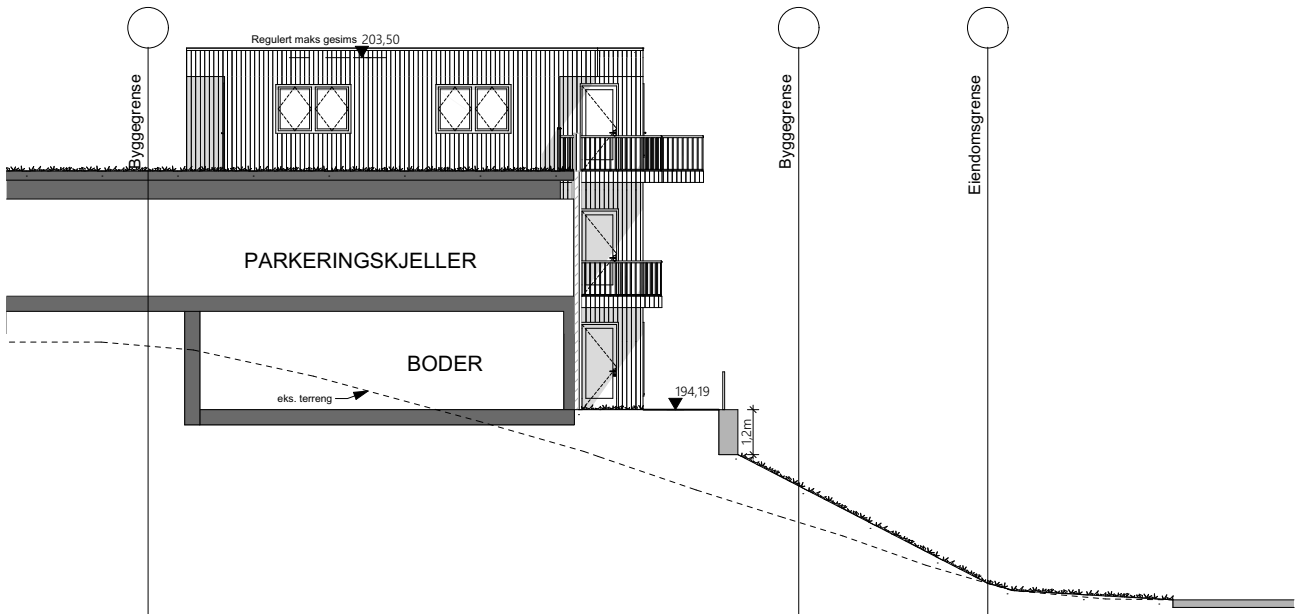


FASE: <b>Endring til gitt rammesøknad</b>	
PROSJEKT: <b>Horisont Punkthus</b>	ADRESSE: Rokkveien 150/150A Strand
KUNDE: <b>Eiendomsgruppen Utvikling AS</b>	ADRESSE: Sæviingsgate 11, 2000 Lillestrøm
<b>A*JT</b>	Prosjekt nr.: #Pjn
	Gnr./Bnr./Festl.nr.: 39/109
	Dato: 16.11.23
	Tegningsnr.: 16.11.23
Sign.: ICH	Kontroll:
Målestokk: <b>1:100</b>	Format: <b>A3</b>
Type tegning: <b>2 Eig. Hus 7</b>	



FASE:	Endring til gitt rammesøknad
PROSJEKT:	Horisont Punkthus
KUNDE:	Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE:	Kokkeveien, 1007 Fetland
ADRESSE:	Sarungveia 1, 2000 Lierham
Prosjekt nr.:	#P1n
Gr/Bnr/Festetnr.:	39/109
Dato:	Tegningsang.:
16.11.23	
Sign.:	Kontroll:
ICH	
Målestokk:	Format:
1:100	A3
Type tegning:	3 Etg. Hus 7





E-56\_AF 40 07 NO 101 - Hus 7 - Fasade Nord

1:1

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMÅHUS 7\_Fasade Nord

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:  
1052

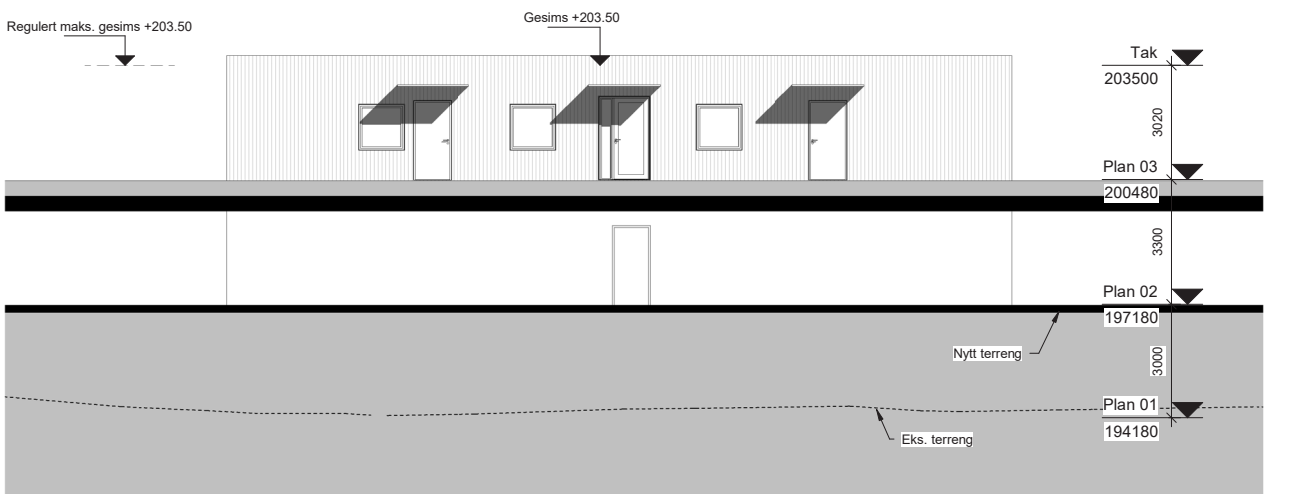
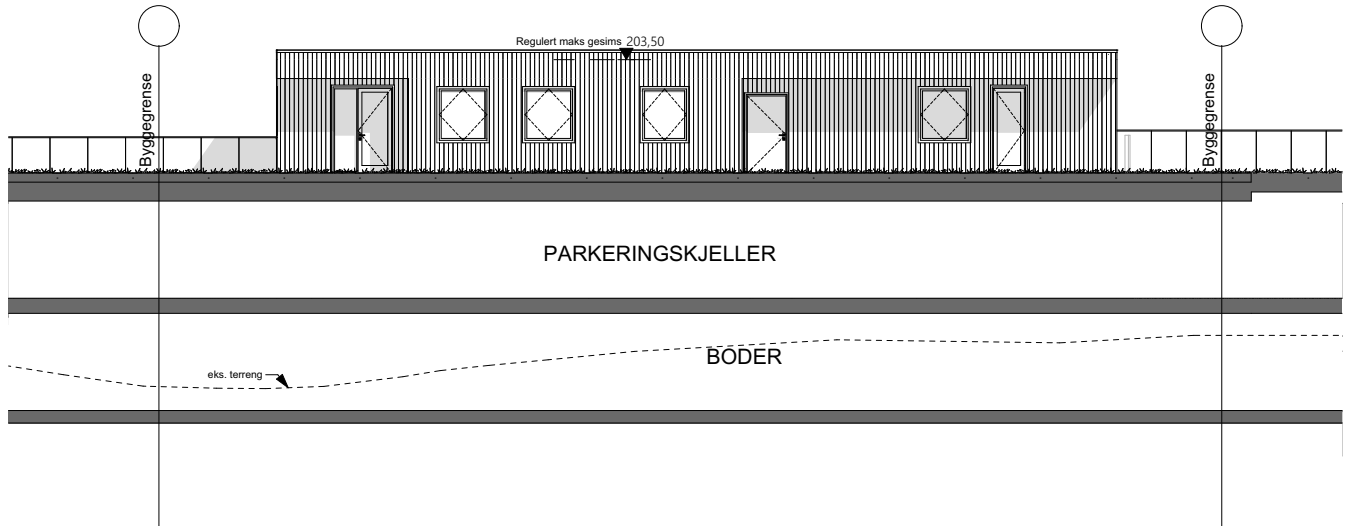
Gnr./Bnr./Festnr.:  
39/109

Dato: Tegningsnr.:  
PK A40-13

Sign.: PK Kontroll:

Målestokk: 1:100 Formatt: A3

1:1



E-59\_A F 40 07\_S 101 - Hus 7 - Fasade st

1:1

## Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

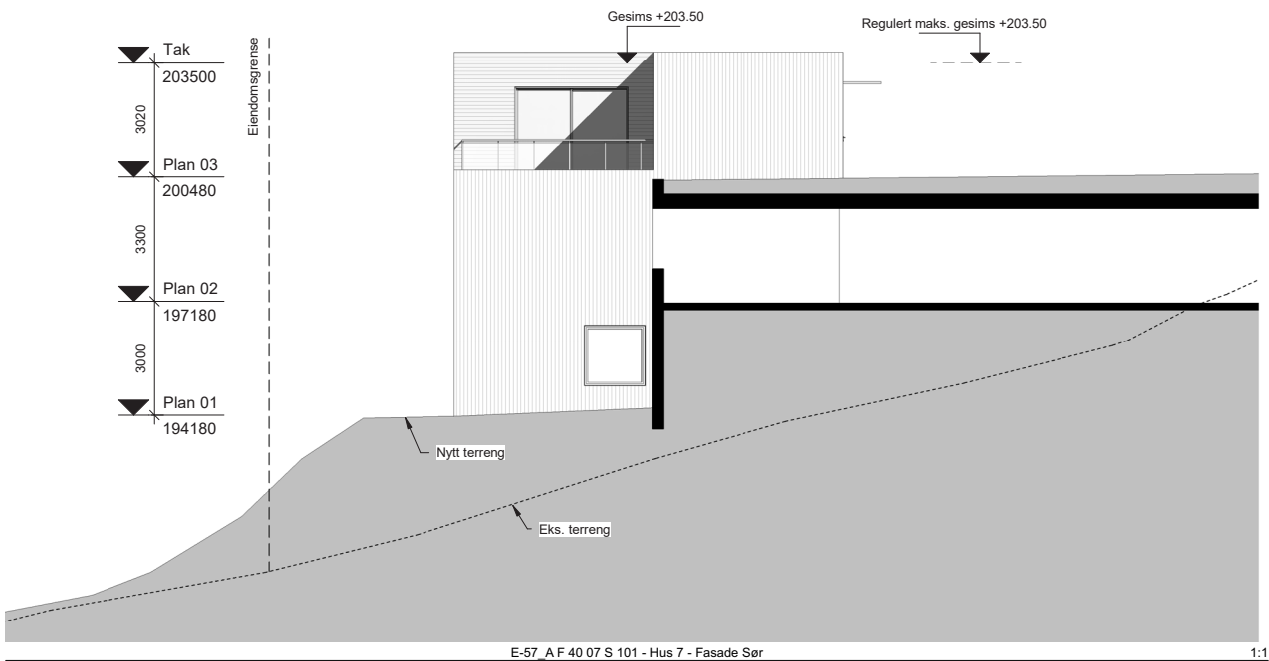
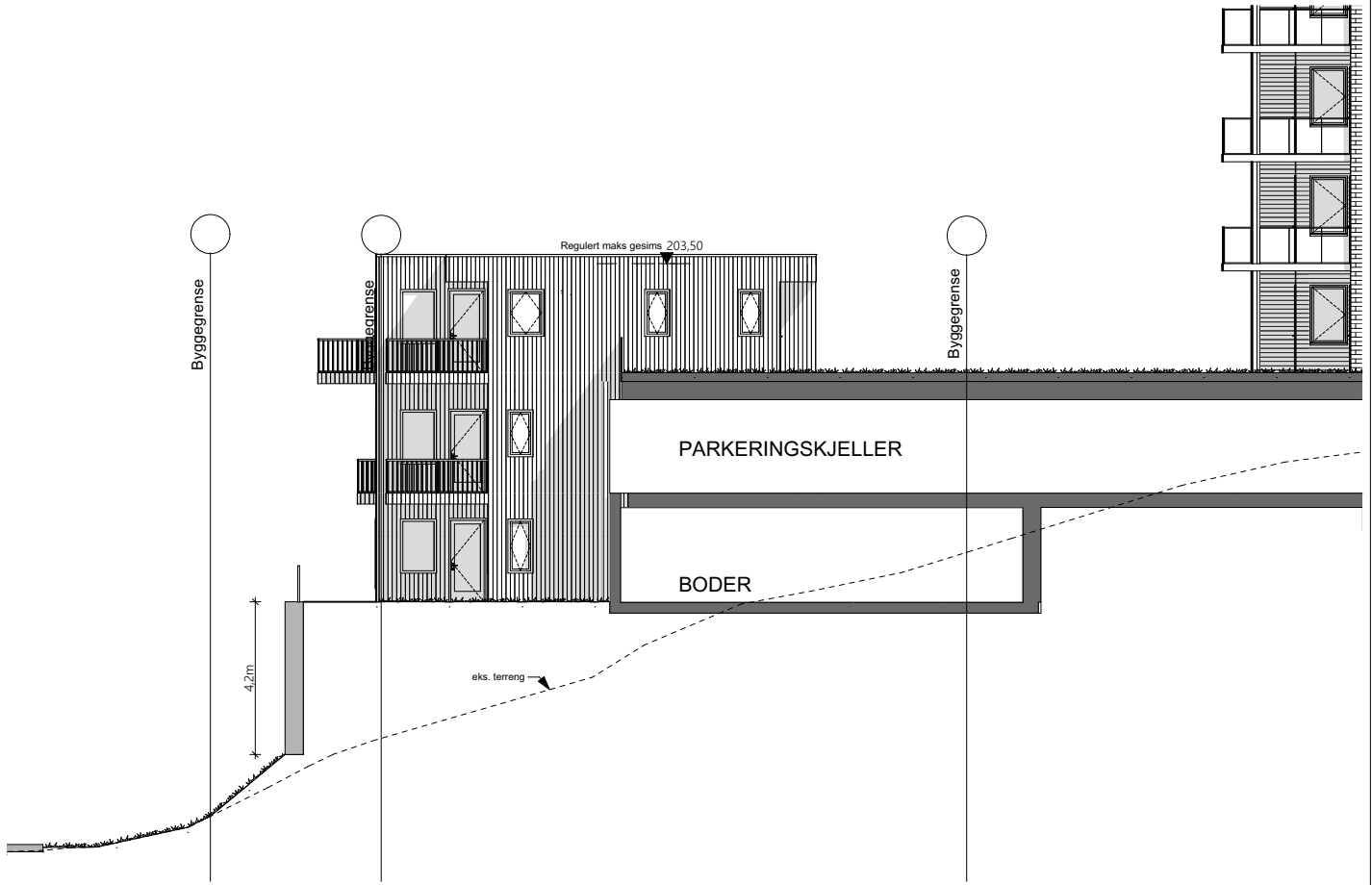
De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.

A\***T**Type tegning:  
SMÅHUS 7\_Fasade ØstFASE:  
Endring til gitt rammesøknadPROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama ASKUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling ASProsjektnr.:  
1052Gnr./Bnr./Festnr.:  
39/109Dato: Tegningsnr.:  
A40-14

Sign.: PA Kontroll:

Målestokk: 1:100 Formatt: A3

1:1



E-57\_A F 40 07 S 101 - Hus 7 - Fasade Sør

1:1

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.

A\*T

Type tegning:  
SMAHUS 7\_Fasade Sør

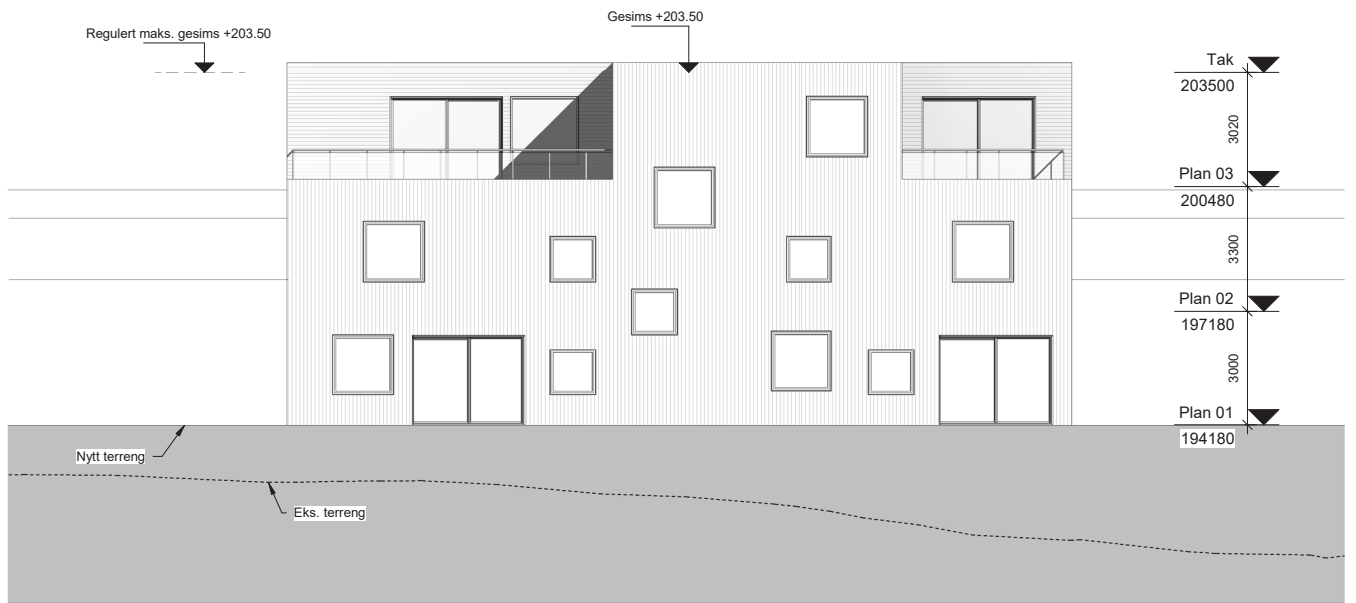
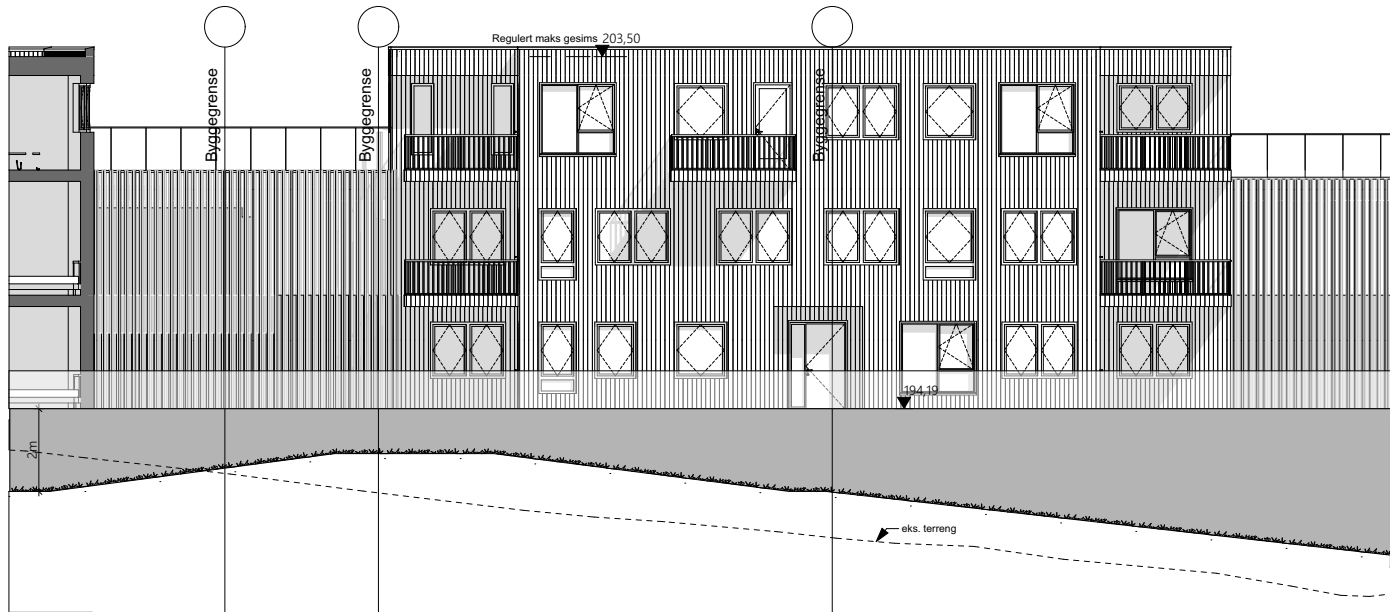
FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:  
1052  
Omr./Brev./Festnr.:  
39/109  
Dato:  
A40-15  
Sign.:  
PA  
Kontroll:  
Målestokk:  
1:1  
Format:  
A3

ADRESSE:  
Kikkendalsveien, 1500 Fetland  
ADRESSE:  
Sveinvegeia 11, 2000 Lilleham



E-58\_A F 40 07 VE 101 - Hus 7 - Fasade Vest

1:1

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMÅHUS 7\_Fasade Vest

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjekt nr.:  
1052

Gr./Bnr./Festntr.:  
39/109

Dato: Tegningsnr.:  
A40-16

Sign.:  
PA

Kontroll:  
PA

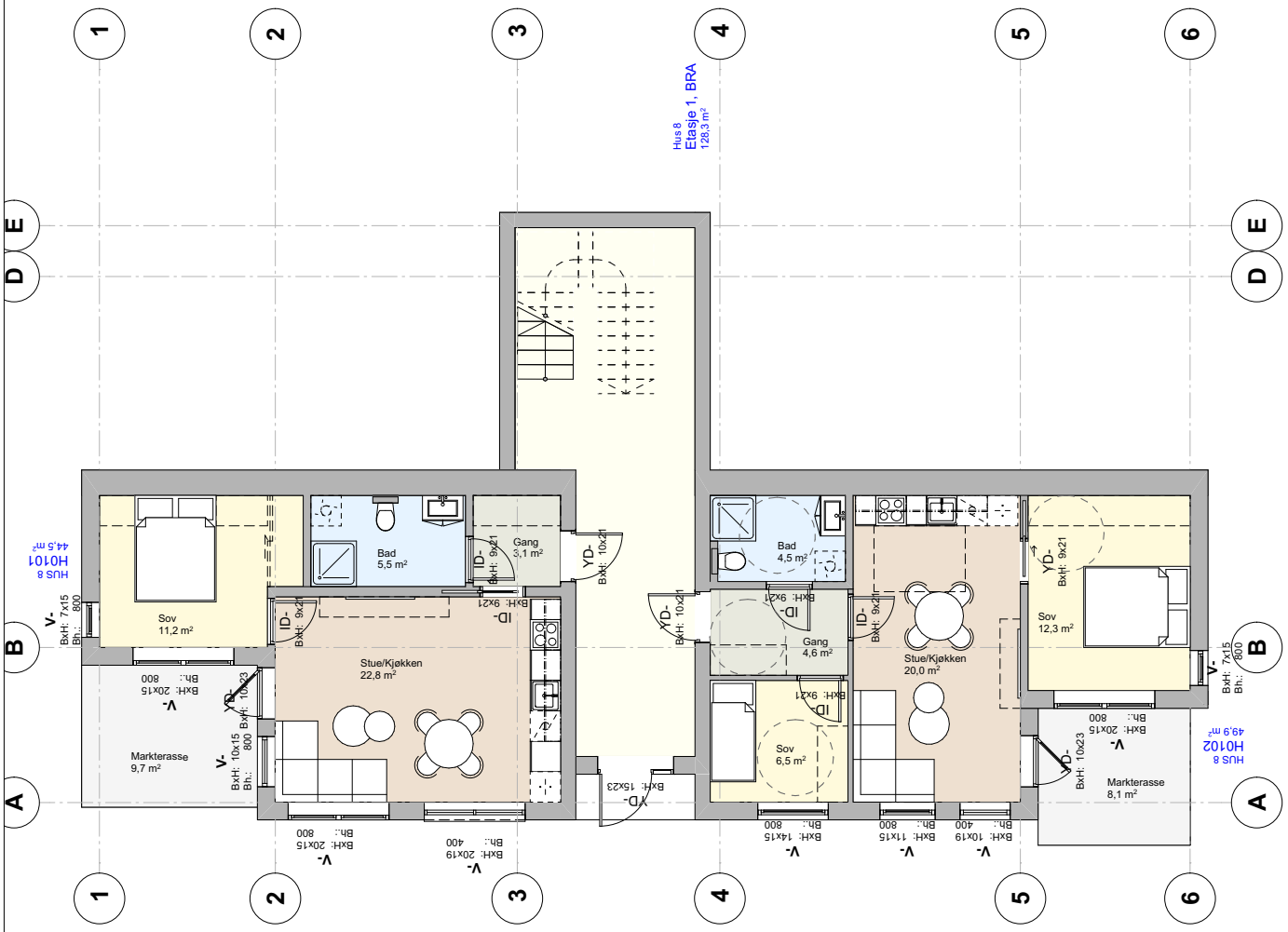
Målestokk:  
1:100

Format:  
A3

ADRESSE:  
Kjellerveien, 1500 Fetland  
ADRESSE:  
Sævingen 11, 2000 Lilleham



# PUNKTHUS 8



Hus 8  
Etasje 1, BRA  
128,3 m<sup>2</sup>

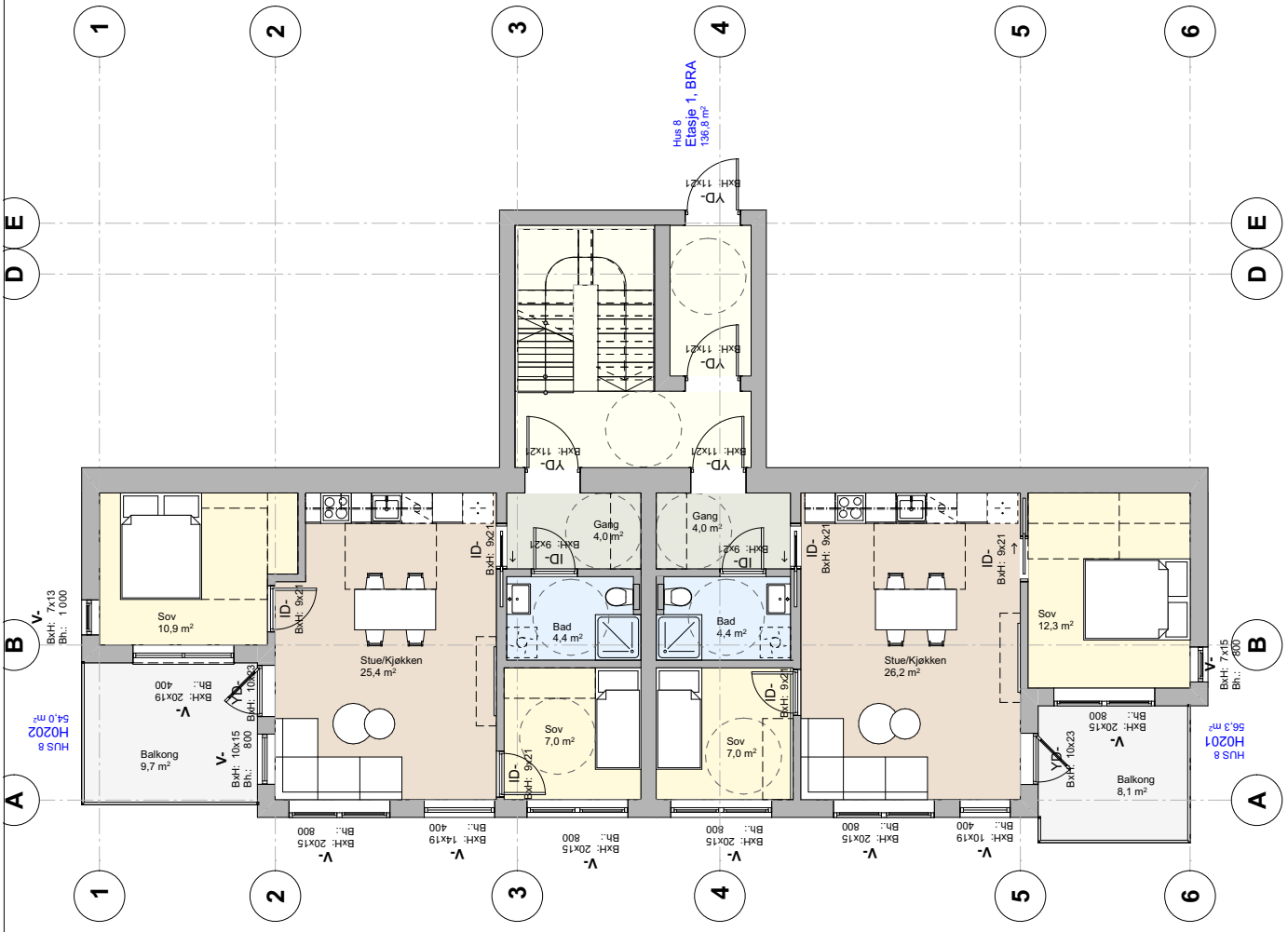


FASE:	Endring til gitt rammesøknad
PROSJEKT:	Horisont Punkthus
KUNDE:	Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE:	Kollevollen, 0607 Fossum
ADRESSE:	Sarunggata 11, 2000, Liekeam
Prosjekt nr.:	#P1n
Gr./Bnr./Festl.nr.:	39/109
Dato:	Tegningsnr.:
16.11.23	
Sjgn.:	Kontroll:
ICH	
Målestokk:	Format:
1:100	A3

# A\*JT

Type tegning:  
1 Eg\_Hus 8





FASE:

Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:

Horisont Punkthus

KUNDE:

Eiendomsgruppen Utvikling AS

ADRESSE:  
Koblerodveien, 1900 Rindum

ADRESSE:  
Sævinggata 11, 2001 Lunheim

Prosjekt nr.:

#Pin

Gnr./Bnr./Festn. nr.:

39/109

Dato:

Tegning nr.:

16.11.23

Sign.:

ICH

Kontroll:

Type tegning:

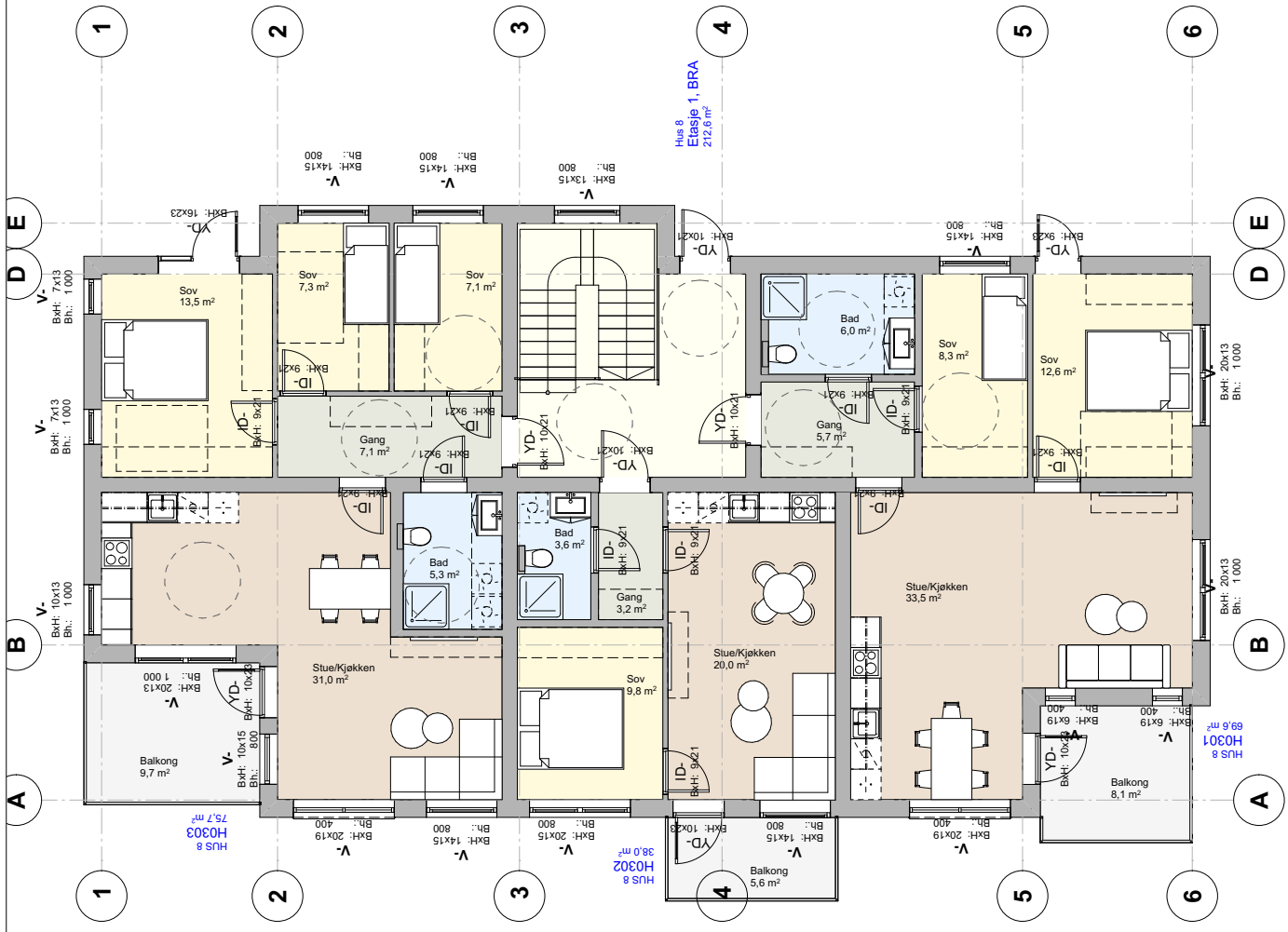
2 Etg. Hus 8

Målestokk:

1:100

Format:

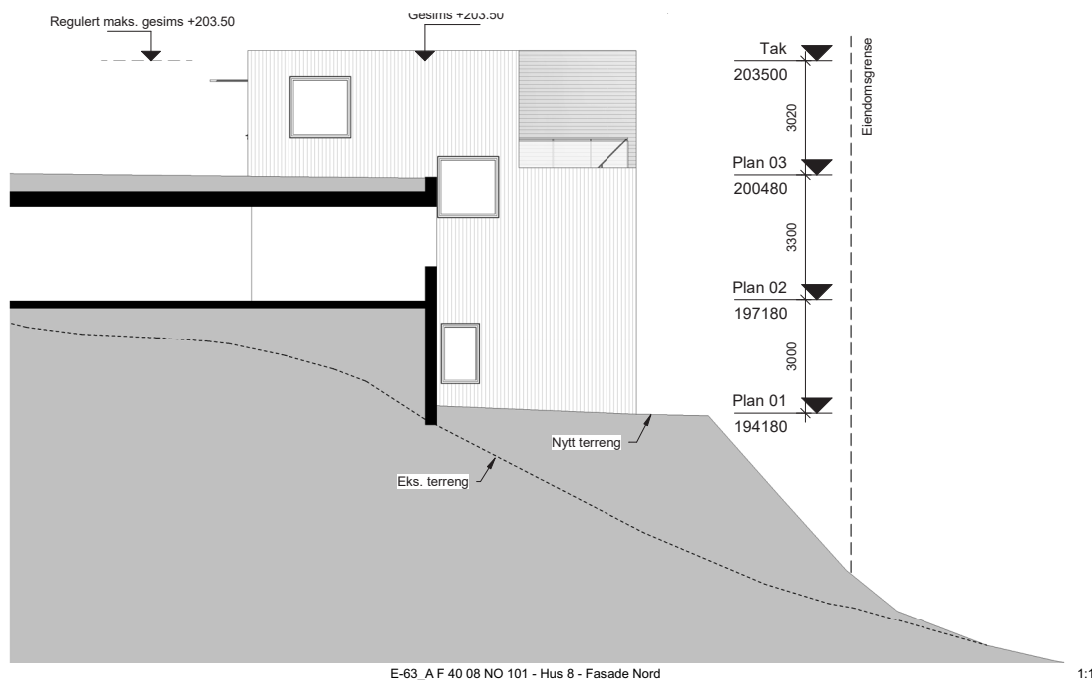
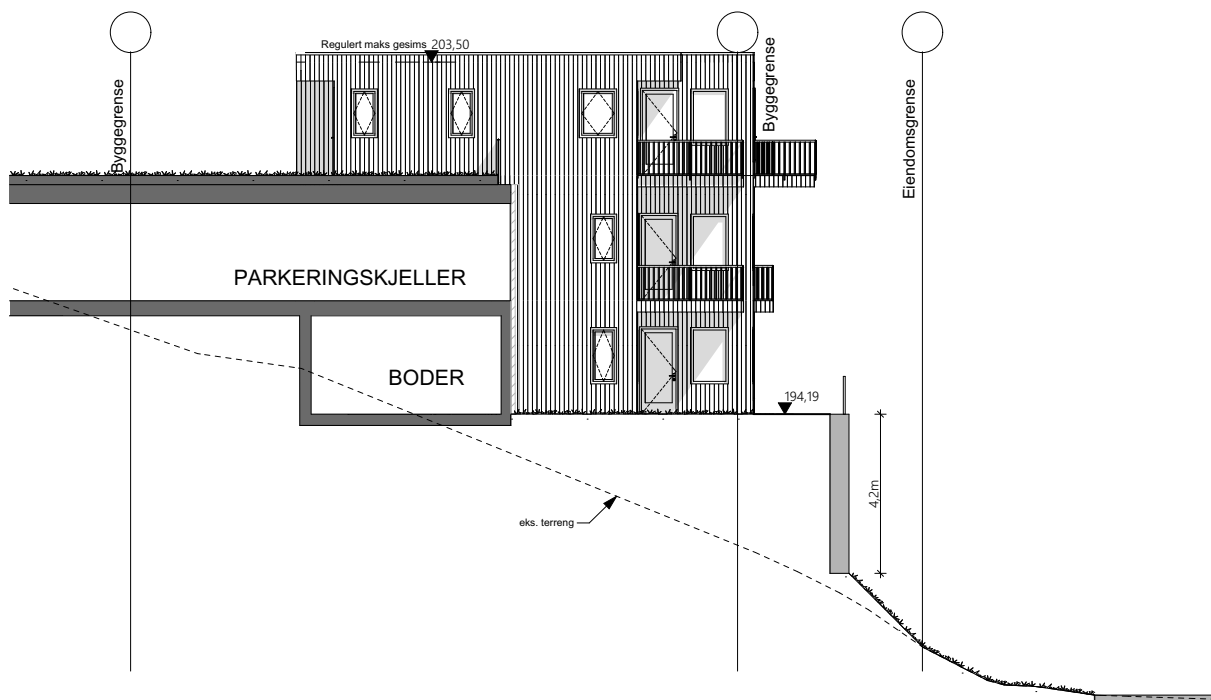
A3



Hus 8  
Etasje 1, BRA  
212,6 m<sup>2</sup>



FASE:	Endring til gitt rammesøknad
PROSJEKT:	Horisont Punkthus
KUNDE:	Eiendomsgruppen Utvikling AS
ADRESSE:	Kirkensløkken, 1907 Fetland
ADRESSE:	Sentrumgata 11, 2000 Lillestrøm
Prosjektør:	#P/n
Gnr./Bnr./Feoetnr.:	39/109
Dato:	Tegningstidspunkt:
16.11.23	
Sign.:	Kontroll:
ICH	
Målestokk:	Format:
1:100	A3
Type tegning:	3 Eteg_Hus 8



Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMÅHUS 8\_Fasade Nord

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:  
1052

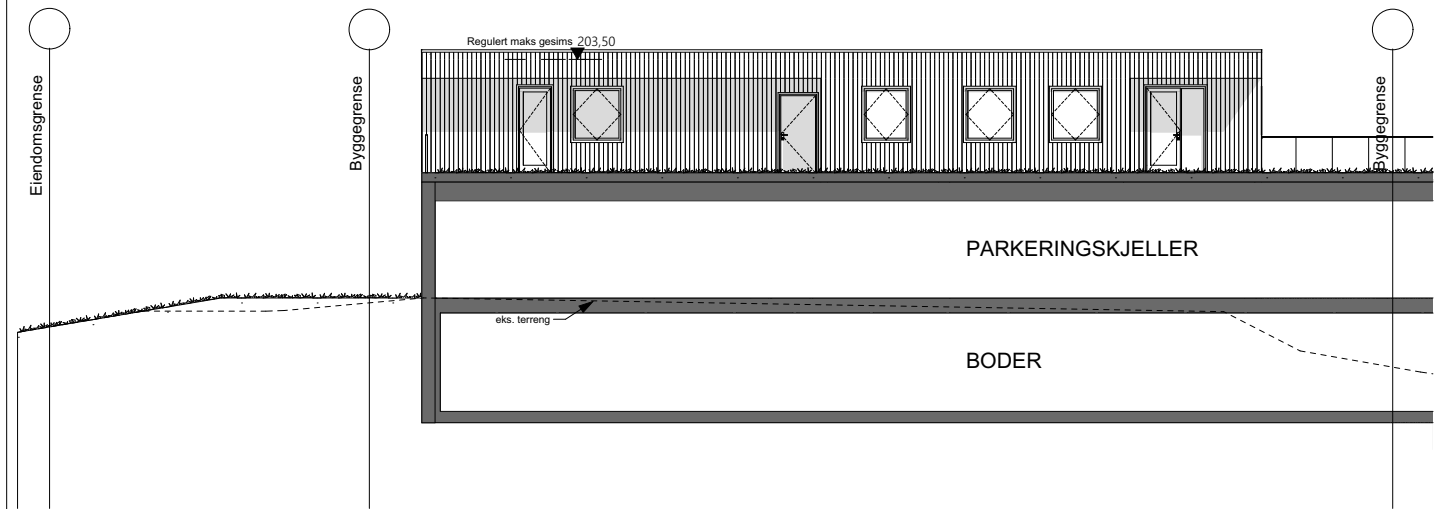
Oppr. / Rev. / Fastsett.:  
39 / 109

Dato: / Tegningsnr.:  
/ A40-09

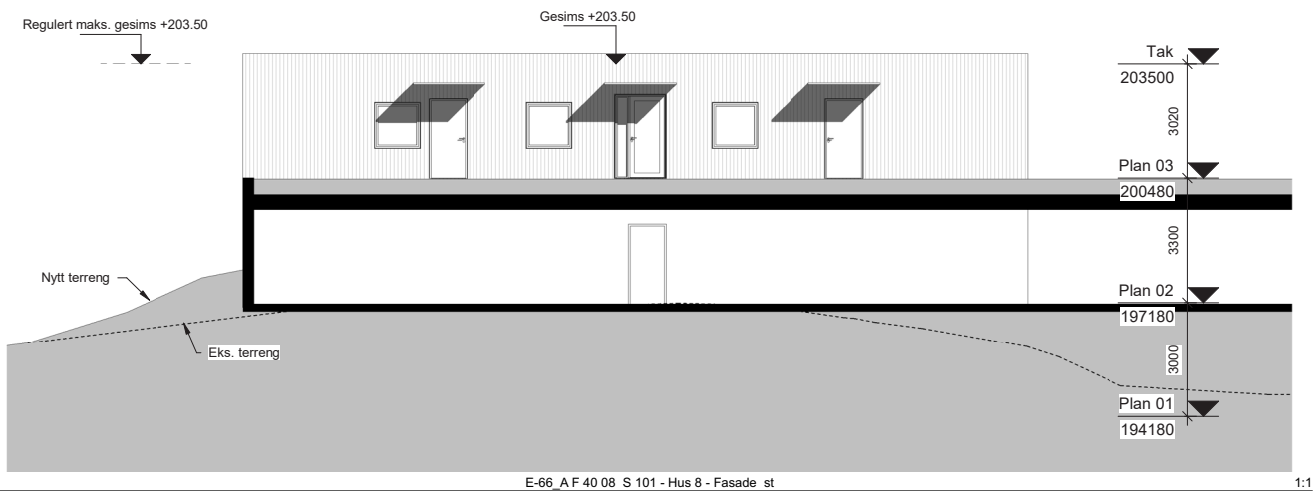
Sign.: / Kontroll:  
PA /

Målestokk: / Format:  
1:100 / A3

1:1



82



Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.

**A\**T***

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

Type tegning:  
SMÅHUS 8\_Fasade Øst

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:  
1052

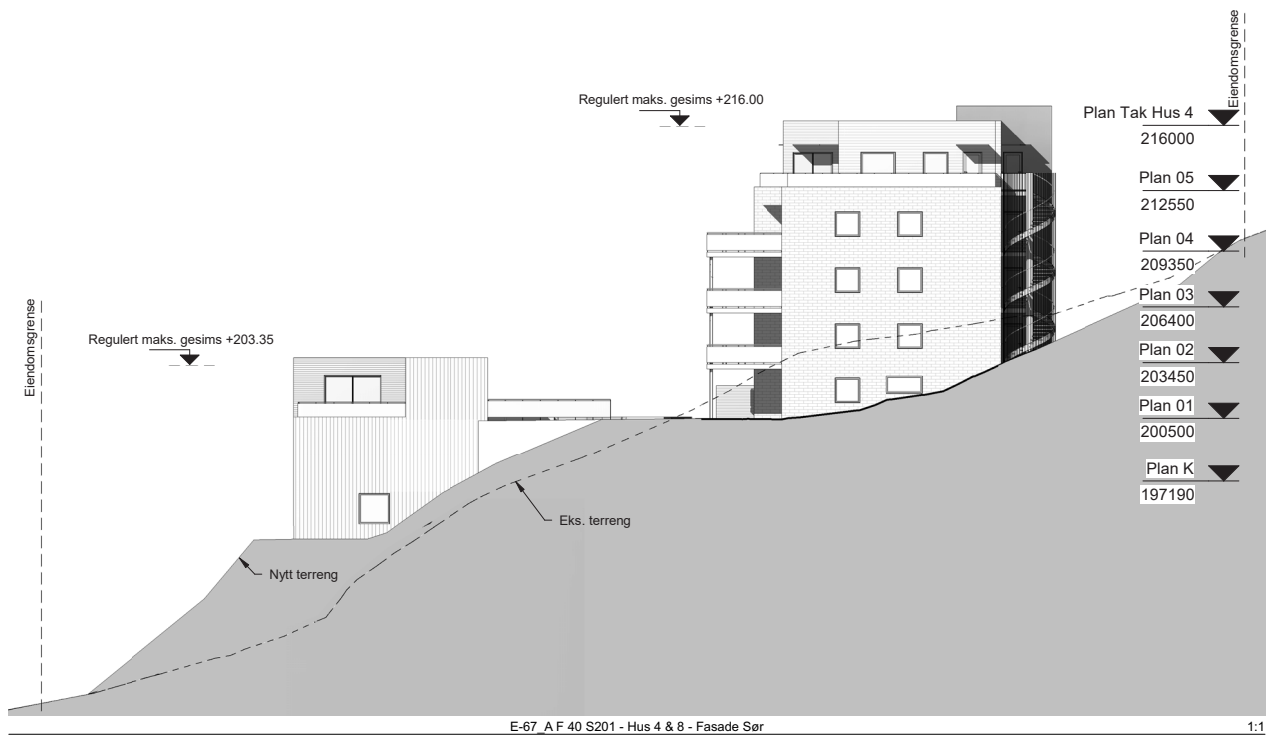
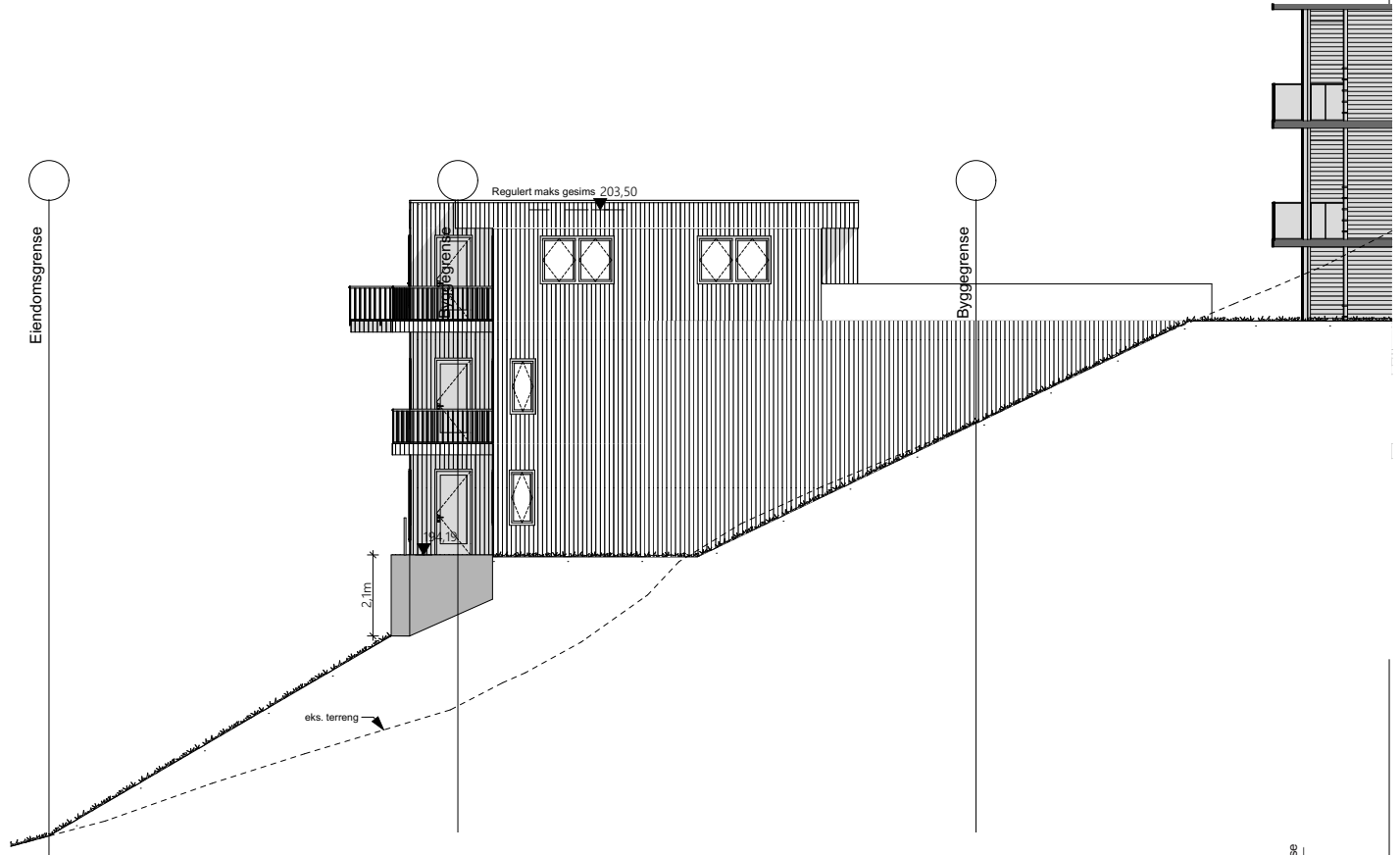
Grv./Bnr./Festn.:  
39/109

Dato: Tegningsnr.:  
A40-10

Sign.: PA Kontroll:

Målestokk: Formatt:  
1:100 A3

1:1



E-67\_A F 40 S201 - Hus 4 & 8 - Fasade Sør 1:1

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



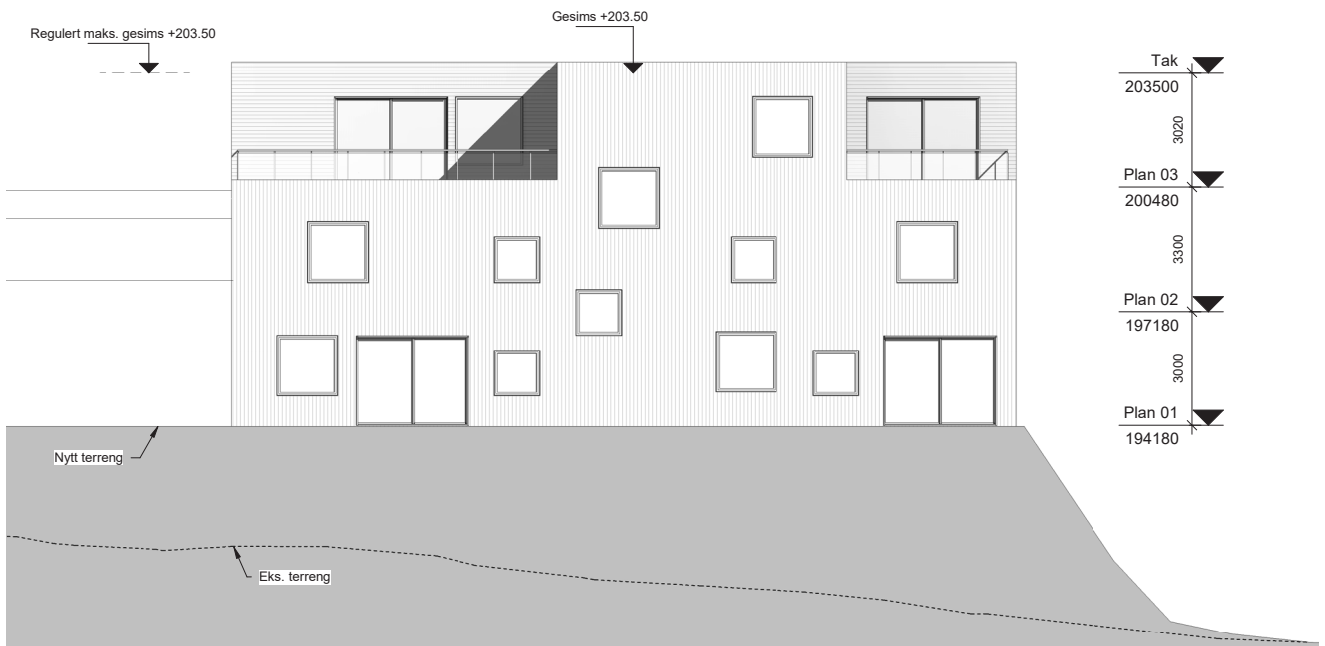
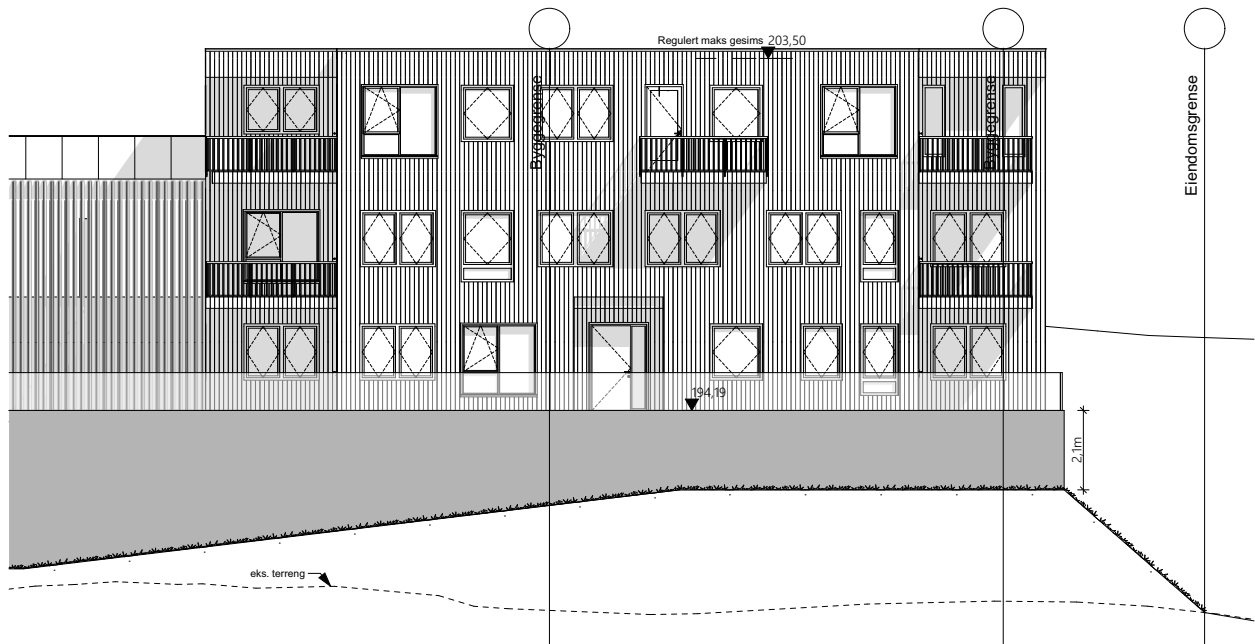
Type tegning:  
SMÅHUS 8\_Fasade Sør

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:  
1052  
Gnr./Bnr./Festlenn.:  
39/109  
Dato: 19.10.19  
Tegningsnr.:  
A40-11  
Sign.: PA  
Kontroll:  
Målestokk:  
1:100  
Format:  
A3



E-65 A F 40 08 VE 101 - Hus 8 - Fasade Vest

1:1

84

Tegning fra Felix Arkitekter til original rammesøknad

De nye småblokkene varierer noe i størrelse og plassering i forhold til de gamle småblokkene tegnet av Felix arkitekter. Dette resulterer i at noen av fasadesnittene til de nye blokkene ikke er tatt samme sted som de opprinnelige fasadesnittene til Felix og pga dette vil terrenget på de nye tegningene variere fra Felix sine originale tegninger.



Type tegning:  
SMÅHUS 8\_Fasade Vest

FASE:  
Endring til gitt rammesøknad

PROSJEKT:  
Løkenåsen Panorama AS

KUNDE:  
Eiendomsgruppen Utvikling AS

Prosjektnr.:  
1052  
Gnr./Bnr./Fasstenr.:  
39/109  
Dato: Tegningsnr.:  
A40-12  
Sign.:  
PA  
Kontroll:  
Målestokk:  
1:100  
Format:  
A3

1:1



# PLANOVERSIKT



N  

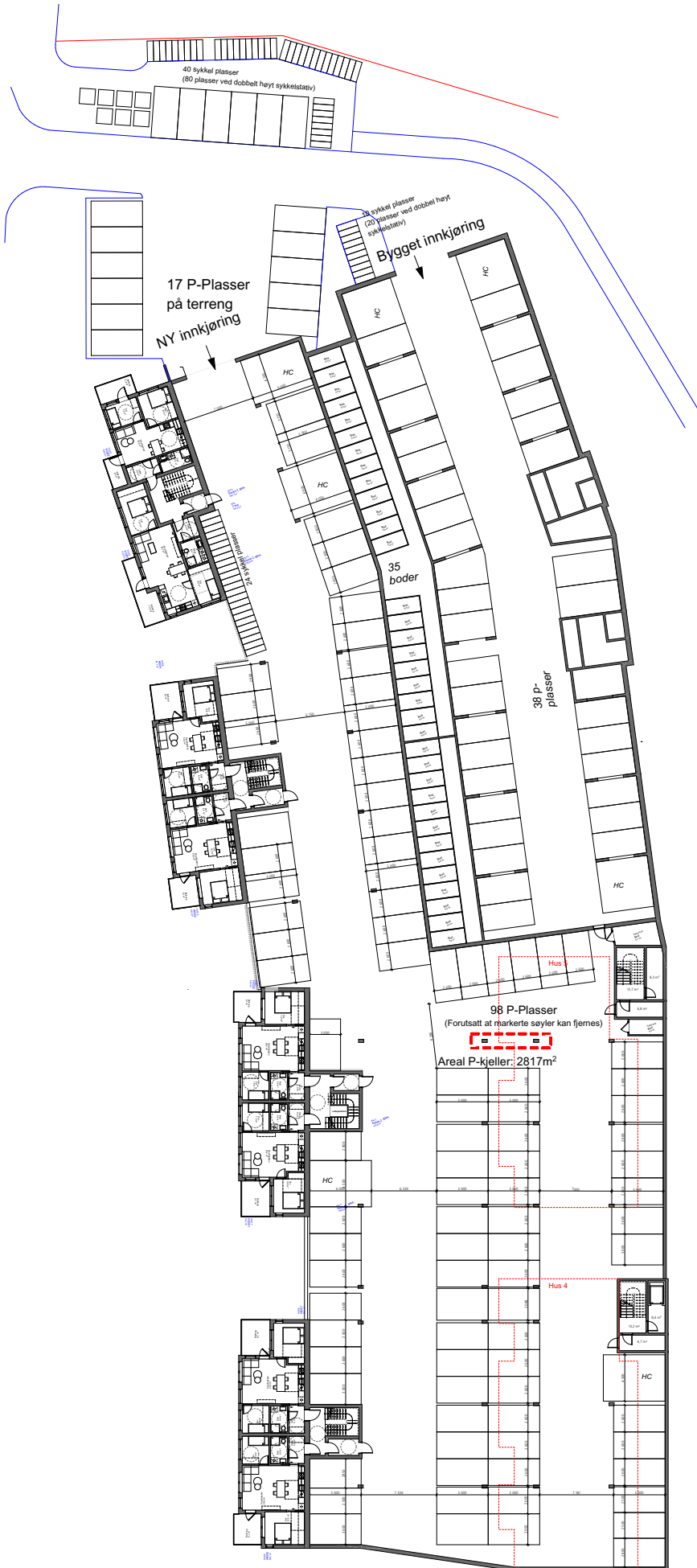

FASE:  
 Endring til gitt rammesøknad

PROJEKT:  
 Horisont Bolig

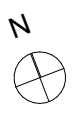
KUNDE:  
 Eiendomsgruppen Utvikling AS

utvikling  
 Horisont Bolig  
 Prosjekt:  
 1022  
 Gnr./Bruk./Fase/...:  
 201/109  
 Dato: / /  
 Sign: / /  
 Utarbeidet: / /  
 Formål: AD  
 Tegning: 1:200

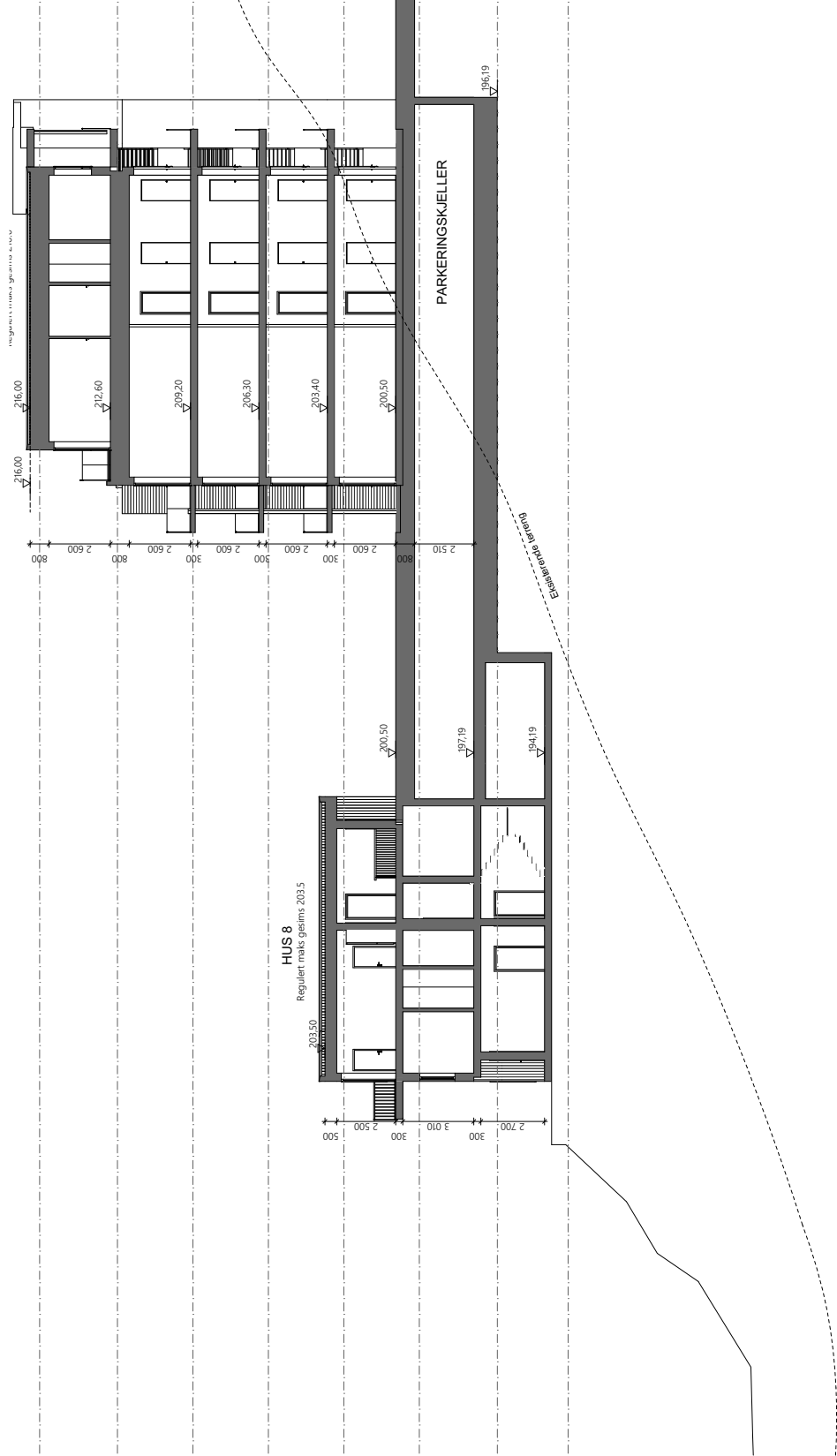
A\***T**



N  
  
 FASE:  
 Endring til gitt rammesknad  
 PROSJEKT:  
 Horisont Bolig  
 EIER:  
 Eiendomsgruppen Utvikling AS  
  
 Prosjekt: 1022  
 Gnr./Bnr./Fase: 39/109  
 Dato: 14.09.2017  
 Tegnet: K. W. K. AS  
 Tegning: AS  
 Level 2 - Parkering  
 1:200



FASE:		Endring til gitt rammesknad	
PROSJEKT:		Horisont Bolig	
KUNDE:		Eiendomsgruppen Utvikling AS	
PROSJEKTOR:		A* T	
Dato:		30/10/19	
Tegnning:		Korsett	
Skala:		1:200	
Format:		A3	



**HUS 8**  
Regulert maks gesims 203.5

PARKERINGSKJELLER

Biloppbeholdningsplass

FASE: <b>Endring til gitt rammesøknad</b>	
PROSJEKT: <b>Løkenåsen Panorama AS</b>	ADRESSE: Kollektorsveien, 1007 Fetand
KUNDE: <b>Eiendomsgruppen Utvikling AS</b>	ADRESSE: Sørvingen 11, 2000 Lillestrøm
<b>A*J*T</b>	
Prosjektnr.: 1052	Gnr./Bnr./Fleisnr.: 39/109
Date: Tegningsnr.: <b>A30-01</b>	Sign.: PA
Kontroll: Målestokk: <b>1:200</b>	
Formål: <b>A3</b>	
Type tegning: <b>FELLES_Snitt A-A</b>	

Høyder må verifiseres av RIB. Høyder må verifiseres av RIB.

Kun illustrasjon  
90

# HORISONT

FETSUND, LILLESTRØM

**Tom-Richard Seim**

Mobil: (+47) 982 04 222

E-post: salg@horisont-bolig.no

**Frode Skjevik**

Mobil: (+47) 482 31 302

E-post: salg@horisont-bolig.no

HORISONT-BOLIG.NO