



## **Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)**

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Dato           | LOV-1997-06-13-43                  |
| Departement    | Justis- og beredskapsdepartementet |
| Sist endret    | LOV-2016-12-16-94 fra 01.01.2017   |
| Publisert      | Avd I 1997 Nr. 14                  |
| Ikrafttredelse | 01.07.1998                         |
| Endrer         |                                    |
| Kunngjort      |                                    |
| Kortittel      | Bustadoppføringslova - buofl       |

---

### **Kapitteloversikt:**

- Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)
- Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)
- Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)
- Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)
- Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)
- Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)
- Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)
- Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)
- Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)
- Kapittel X. Tvisteløysing (§64)
- Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

---

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartjenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

### **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 heimelsoverføring 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).

### **§ 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 samband 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 oppfylling av avtalen**

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

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkeleg at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhaldet fell bort, men entreprenøren skal i alle høve stille garanti før byggjearbeidet 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 garantisummen 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 garantisummen 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 garantisummen 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 ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd i første punktum på tilsvarande vilkår.

I tilfelle der det skal stillast garanti etter fristen i andre ledd første punktum, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag fram til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her. I tilfelle der det skal stillast garanti etter fristen i andre ledd andre punktum, og dette ikkje er gjort, kan forbrukaren gje entreprenøren eit skriftleg varsel med ein frist på minst ti virkedagar til å rette forholdet. Har entreprenøren heller ikkje innan denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å heve avtalen.

- 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).

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

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtarar 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 byggjeplassen, 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

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. 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. føreseгна 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 førast 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 tilsvarende 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 grunnsommen 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 aktlaust 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 tilsvarende.

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 hevingsoppgjeret 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 byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, 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 hevingsoppgjeret, 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 gjeve 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

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. 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 oppfylling 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 gjort 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 aktlaust 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 pårekneleg 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 klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

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 hevingsoppgjøret 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 samband 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 følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande 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 rådvaldsband**

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

**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 tilsvarende 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 tilsvarande 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 følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

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 følge 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 tilsvarende.

## **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 heimelsoverføring 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.

Blir 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 slik 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**

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør 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 eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, 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 heimelsoverføring.

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 bustadføremaal 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 lov om klageorganer for forbrukersaker, 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 tvistemnet.

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).

# **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 avtarar 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.

<sup>1</sup> Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

SKEDSMO – LILLESTRØM

# LUNDKVARTALET

Leveransebeskrivelse



Hus du trives i

# LUNDKVARTALET

## UTGIVELSESDATO

19.10.2017

## BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER

Lillestrøm Kvartal 37 AS

## ARKITEKT

Spor Arkitekter AS

## HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

## SALG VED

PROA Eiendomsmegling/Aure & Valskaar AS

Orgnr. 980 132 455

Storgata 5, 2000 Lillestrøm

Ansvarlige meglere:

**Stig Valskaar**, Eiendomsmegler MNEF

E-post: sv@proa.no | Telefon: 450 07 095

**Petter André Aure**, Eiendomsmegler MNEF

E-post: paa@proa.no | Telefon: 450 07 097

## INNHold

1. Eiendommen
2. Energi, miljø og sikkerhet
3. Utvendige anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon etc
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

## FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og Lillestrøm Kvartal 37 AS (heretter kalt Selger) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS.

## 1. Eiendommen

### REGULERINGSMESSIG STATUS

#### Reguleringsplan

Reguleringsplanen for Kvartal 37 Lillestrøm, som eiendommen omfattes av, er vedtatt 25.01.2017.

Tilgrensende tomter i sør og nord, samt Brøtergata 6 og Gjerdrumsgata 17, er avsatt til fremtidig sentrumsområde (fortetting/blokkbebyggelse) iht. kommuneplanen 2015-2026.

### BYGGETOMTA

#### Vegetasjon

Byggetomta er en tidligere tomt for eneboliger, med noe vegetasjon av gress, trær og buskvekster.

#### Terreng/grunnforhold

Grunnforholdene på tomten består av løsmasser, sand og leire. Før byggestart fremstår tomten som relativt flat. I sør-østre hjørnet er det to eneboliger med adresse Brøtergata 6 og Gjerdrumsgata 17 som ikke er en del av utbyggingen.

## ADKOMST/PARKERING

### Adkomst til feltet

Innkjøringen til garasjekjeller vil være fra Gjerdrumsgata, og gangadkomst til det indre tunet vil være Brøtergata.

### Garasjeløsning/biloppstilling

Parkering i felles parkeringskjeller for de som kjøper parkeringsplasser. Det tas forbehold om endelig parkeringsløsning da det enten leveres faste parkeringsplasser eller såkalt flåteparkering/ParkBoard-løsning fra Multipark eller tilsvarende.

Eventuell lader til el-bil må bestilles på tilvalg, se for øvrig prosjektets Innredningsguide.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Gjesteparkering

Gateparkering eller i offentlig tilgjengelige parkeringshus i Lillestrøm.

## PROSJEKTETS INNDELING

Hus C består av 58 leiligheter og er det første salgstrinnet i det som utgjør det første av to byggetrinn i prosjektet Lundkvartalet. Første byggetrinn, som består av hus B og C, vil inneholde 100 leiligheter når det står ferdig. Siste byggetrinn, hus A, vil bestå av 20 leiligheter. De tre husene planlegges å utgjøre et felles sameie. I første og annen etasje i hus B, og i første etasje i hus A, vil det etableres flere næringslokaler.

Lundkvartalet vil når det står ferdig bestå av 2 bygg, med 120 leiligheter samt næringslokaler. Mellom Lundkvartalets hus A og hus C kommer tunet, som er sameiets eiendom, men som må holdes åpent for almen ferdsel. På enden av hus A og B vil torget etableres i krysset Storgata / Gjerdrumsgata. Det er felles takterrasser i alle oppganger som alle sameierne har tilgang til.

Fra tredje etasje vil Hus B og C bli bygget sammen, og fremstår som et sammenhengende bygg med fem inngangspartier.

Byggetrinn to er Hus A med 20 leiligheter. Det etableres et felles garasjeanlegg under bakken.

Lundkvartalet er ett kombinert eierseksjons sameie bestående av bolig- og næringsseksjoner.

## EIENDOMMEN

### Eiendommen

Gårdsnr. 81 Bruksnr. 257 i Skedsmo kommune

### Størrelse på eiendommen

4 150 m<sup>2</sup>

Eiendommen seksjoners i bolig- og næringsseksjoner. Bolig- og næringsseksjonene vil være en del av det samme sameiet og forholdet reguleres i vedtektene. Torg og fortau overleveres til Skedsmo kommune som har ansvar for drift og vedlikehold av disse arealene.

Den enkelte sameier eier ideelle andeler med tilhørende rettigheter til adkomst, boder, fellesrom og uteareal.

Næringsseksjonene vil få særskilte rettigheter i sameiet. Vedlikehold av eiendommens fellesarealer med anlegg og utstyr er sameiets fellesansvar. Kostnader fordeles mellom eierne etter sameiebrøk, etter enheter, eller etter antall parkeringsplasser. Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasjekjelleren. Det tas også forbehold om endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av torg og fortau.

## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2010 (TEK 10) med de overgangsregler som gjelder. TEK 10 angir minstekravet for nybygg.

Det er imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 10 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. JM bygger etter reviderte energikrav gjeldende fra 01.01.2017.

Det ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling uten trekk.

Boligen er utstyrt med ekstra godt isolerende vinduer. Dette medfører imidlertid at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort samtidig med redusert vannforbruk.

### ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av Selger og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn til varmetap føre til at energimerket kan variere.

### SUNNE MATERIALER

Selger følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (f.eks ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. Det brukes i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

### ALLERGIHENSYN

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

### KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

### FUKTSIKRING

Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

Selgers byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

### LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

### SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Automatisk brannslukningsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden av eller over.

### TILGJENGELIGHET

Prosjektet følger krav til tilgjengelighet boenhet i TEK 10.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, og svaksynte.

### 3. Utvendige anlegg

#### OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Regn- og smeltevann fra gårdsrommet blir ledet til fordrøyningsmagasin, øvrig overflatevann på terreng vil bli fordrøyet i bakken. Vannet fra takflatene ledes bort via rør innvendig i bygget.

#### BEPLANTNING

Fellesarealene opparbeides og beplantes i henhold til endelig utomhusplan. Opparbeiding av utomhusanlegget kommer til å skje etappevis etter utbyggingstakt. Det gjøres oppmerksom på at tidspunkt for ferdigstilling også er avhengig av årstid.

#### LEKEPlass

Plasseres i henhold til endelig byggesaksgodkjent utomhusplan.

#### KJØREVEIER

Gårdsromdekket, samt gang- og sykkelvei mot Brøtergata, er dimensjonert for trafikk med brannbil.

#### VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

#### KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap i den enkelte bolig.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

#### FJERNVARME

Rør med fjernvarme føres til varmeveksler i kjeller.

#### OFFENTLIGE AREALER

Torg og fortau overleveres Skedsmo kommune for drift og vedlikehold.

#### SKILT

Selger vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JM-logo på fasade ved inngangsparti.

### 4. Tekniske opplysninger

#### FUNDAMENTERING

Betongsåle/bunnplate blir støpt på eksisterende masser (leire) med friksjonspeler.

#### GRUNNMUR

Kjellervegger mot terreng støpes i betong og isoleres utvendig til frostsikker dybde. Boder dypere enn frostdybden får også isolasjon på utsiden av kjellerveggen. Garasjekjeller støpes med vanntett betong i gulv og yttervegger.

#### BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger består av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

#### YTTERVEGGER

Yttervegger bygges med bindingsverk av tre. På balkonger der det er plater/panel blir det 20cm isolasjon. Der det er tegl er det 27cm isolasjon.

#### VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med en gjennomsnittlig U-verdi på 0,9 W/m<sup>2</sup>K. Vinduer vil kunne leveres todelt med fast vindu nederst, og åpningsbart vindu over.

#### FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, med noe trepanel og puss.

#### YTTERTAK

Betongdekkene isoleres på oversiden.

På alle tak benyttes skråskåret isolasjon med fall til sluk som tekkes med dobbel tjærepappmembran. Tak rundt takterrasser og ventilasjonsoppbygg blir i tillegg tekket med sedum. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

#### BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og avrenning over kanten. Det leveres 1 stk eluttak og 1 stk lampe på balkong pr leilighet.

## MARKTERRASSER

Markterrasse leveres med terrassebord.

## AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

På de øverste balkongene monteres baldakiner av betongplate, med unntak av noen balkonger. Hvilke balkonger det gjelder fremgår av fasadetegninger.

## REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass og plater.

## INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre og stålprofiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull. Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

## ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,5m. I leilighetene vil det forekomme nedforede områder pga vannrør og ventilasjonskanaler. Leilighetene i 1. og 2. etasje i Hus C vil få en netto romhøyde på opp til 2,9 meter (eksakt høyde vil variere fra leilighet til leilighet).

## VEGGER MELLOM HEIS OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 10 cm påføring og isolasjon for å gi god lyddemping.

## FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter får inngang via felles inngangspartier. Hovedinngangsdører leveres i aluminium med glassfelt.

## TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer, kledd med keramiske fliser. Det er ingen sokkelflis i trapp.

## HEIS

Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan og takplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

## FELLES PARKERINGSKJELLER

Veggene sprøytemales. Betonggulvet blir støvbundet. Himling leveres med opphengte isolasjonsplater med forsterket overflate. Garasjeport med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger hvor takhøyden kan være lavere.

## BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig, plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting med høyde 2,25 meter. Netto romhøyde vil kunne bli høyere.

## SYKKELBODER

Det er avsatt plass til sykkelparkering i garasjekjeller, samt en del plasser ute på terreng.

## ØVRIGE FELLESAREALER

Takterrasser leveres med dekke av impregneret treverk og rekkverk med glass. Takterrassen i Hus B vil få en vinterhage på 3,5 x 5 meter samt et utekjøkken. Utekjøkkenet utstyres med en vask på 60 cm og arbeidsbenk på 120 cm. Det leveres en frittstående gassgrill i tilknytning til kjøkkenet.

Det er adkomst til takterrasser fra alle oppgangene. Seksjonseierne vil ha tilgang til alle takterrassene uavhengig av hvilken oppgang de tilhører.

## AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres felles nedkast for avfallssug som er plassert i passasjen under hus B.

## POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i egen oppgang. Postkassene leveres med lås. Navneskilt må den enkelte kjøper eller sameiet i felleskap besørge.

## RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med videooverføring til callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med og se de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

## VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. Energiberegninger styrer antall og plassering av radiatorer.

I bad leveres vannbåren gulvvarme med termostat/regulator. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap. Rør-til-rør skap plasseres på vegg inntil våtrom som vist på kontraktstegning. Felles forsyning med oppvarming og varmt forbruksvann.

## SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem med synlige sprinkelhoder i alle rom.

## ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

## VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

## TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til ett koblingspunkt i hver bolig. JM velger leverandør som sameiet overtar i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandøren.

## 5. Innredninger og overflater

### ROMSKJEMA FELLESAREALER

|                          | Gulv                             | Vegger            | Himling, annet                      |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Inngangsparti felles     | Trinnlyddempede keramiske fliser | Malt              | Akustiske plater.<br>For øvrig malt |
| Trapperom                | Trinnlyddempede keramiske fliser | Malt              | Akustiske plater.<br>For øvrig malt |
| Korridorer i boligetasje | Trinnlyddempede keramiske fliser | Malt              | Akustiske plater.<br>For øvrig malt |
| Felles boder             | Epoxymaling                      | Usparklet og malt | Usparklet og malt                   |

### BOLIGENE

#### Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører av tre med ytterkledning av aluminium. Leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vindusbrett leveres i hvite treplater.

#### Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Aspen eller tilsvarende. Skyvedørsgarderober leveres av Elfa eller tilsvarende.

Det leveres LED lyslist under overskap i kjøkken.

#### Dører

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med glatt, malt overflate og er lyd- og brannisolert og blir utstyrt med FG-godkjente låser. Dørene leveres med kikkehull. Innvendige dører i leilighetene leveres med karm og dørblad i malt, hvit utførelse.

#### Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk) og toalettrom hvor det er sokkelflis men ikke sluk. Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Det er ikke gerikter rundt vinduer og balkongdør.

#### Himling

Alle himlinger males hvite. Det er synlige v-fuger mellom betongdekkene i himling.

Nedforet himling i entré, bad og WC leveres med hvite LED downlights som standard.

Bod i leiligheten leveres med en stk lampe på vegg eller i himling.

Øvrige rom leveres kun med tilkoblingspunkt for lampe.

## ROMSKJEMA BOLIGENE

| Rom                            | Gulv                                                         | Vegger                                              | Himling                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Entré                          | Eikeparkett                                                  | Malt, hvit                                          | Malt, hvit, nedforet, LED downlights                       |
| Kjøkken                        | Eikeparkett                                                  | Malt, hvit                                          | Malt, hvit                                                 |
| Stue                           | Eikeparkett                                                  | Malt, hvit                                          | Malt, hvit                                                 |
| Soverom                        | Eikeparkett                                                  | Malt, hvit                                          | Malt, hvit                                                 |
| Baderom                        | Keramiske fliser. Sluk.                                      | Keramiske fliser                                    | Nedforet himling av gips som males hvit med LED downlights |
| Toalett uten sluk              | Keramiske fliser som i baderom                               | Malt, hvit og sokkelflis                            | Nedføring som i baderom med LED downlights                 |
| Bod i boligen                  | Eikeparkett                                                  | Malt, hvit                                          | Malt, hvit                                                 |
| Privat oppholdsareal på bakken | Terrassegulv av trykkimpregnert tre                          |                                                     |                                                            |
| Privat takterrasse             | Terrassegulv av trykkimpregnert tre                          |                                                     |                                                            |
| Balkong                        | Leveres i ubehandlet betong, ref. teknisk beskrivelse kap. 4 | Rekkverk: aluminiums rammer med glassfelt og plater | Balkongplate over er umalt                                 |

## 6. Innredningsvalg

### JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original.

I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i katalogen Innredningsguiden som er spesielt utviklet for prosjektet. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

### GENERELT OM TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i Innredningsguiden. Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under kapittel 2.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

### TILVALGSMØTE

Etter at byggstart er besluttet for prosjektet, vil kjøper bli kontaktet av en representant for JM og invitert til et møte for å gjennomgå JM Original og tilvalg. I forkant av møtet vil kjøper få tilsendt Innredningsguiden som viser pris for de ulike tilvalgene.

### TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggstart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

## TILVALGSBESTILLING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Hvis kjøper ønsker tilvalg, vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle priser er inklusive MVA og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

## KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JMs representant og avklare forholdene. Bestillingen

er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

## BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000, vil JM fakturere det overskytende ved bestillingen, jf. buofl §47. Beløpet forfaller da til betaling 3 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. buofl §47 tredje ledd.

# 7. Dokumentasjon

## HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en huseierbok på en minnepinne med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil det også sameiets leder få utlevert en huseierbok til som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

## ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og EI- og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almen ferdsel over eiendommen.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

## DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømløpser
- Abonnement på TV/internett
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Serviceavtale for varmesentralen

- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Garasjeport

Du overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

Selger anbefaler at sameiet inngår avtaler for:

- Vaktmestertjenester som brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grønntanlegg.
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innflytningen

## 8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet Lundkvartalet.

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning av leilighet
- Fasader, situasjonsplan og utomhusplan
- Innredningsguide
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Prisliste

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner kan erverves av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med Selger. Etter at eiendommen er seksjonert kan eventuelle endringer i vedtektene først skje på senere generalforsamlinger.

### BETALINGSPLAN

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 10 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesum, samt tilvalgsbestillinger (ref. kap. 6) og omkostninger, betales senest to virkedager før overtagelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler.

### SIKKERHETSSTILLELSE/GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Tilvalg/ endringer eller kjøp av p-plass på et senere tidspunkt, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

Selger kan stille garanti etter buofl § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør av kjøpesum før hjemmelsovergang. Renter av innbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør tilfaller kjøper frem til den dato §47 evt blir stilt for det beløpet det gjelder. Etter denne dato vil renter av innbetalingen tilfalle Selger. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av Selger.

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper 2,5 % dokumentavgift av boligens andel av tomteverdien. For seksjonene er andel tomteverdi fordelt etter antall kvadratmeter BRA med et beløp på kr 10.985,- pr kvadratmeter. (for en leilighet på 70 kvm vil dokumentavgift utgjøre kr 19.200,-).

I tillegg påløper tinglysingsgebyr p.t. kr 525,- for skjøte og kr 727,- pr pantobligasjon (inkl attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang.

Selger tar forbehold om at ved kjøp av biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen.

Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet samt oppstartskapital til sameiet. Oppstartskapital utgjør 2x månedlige felleskostnader. Estimerte felleskostnader for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

### KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve kontrakten 14 dager etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Selger har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som Selger måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

### PRISER, BUDGIVNING

Se vedlagte prisliste. Boligene selges til faste priser (kjøpesummen vil ikke indeksreguleres), med unntak av salgsstart hvor det kan bli benyttet budrunde. Selger står til enhver tid fritt til å endre priser eller betalingsbetingelser på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten varsel. Usolgte biloppstillingsplasser ved overtakelse tilhører Selger.

### KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering (lånebevis) og evne til å betale for fellesutgiftene.

## FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG MV.

Selger tar forbehold om offentlige tillatelser og tilstrekkelig salg for gjennomføring av prosjektet i tillegg til godkjenning i Selgers styrende organer. Se nærmere beskrivelse av forbeholdene i kjøpebetilbudet før avtale signeres.

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

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har Selger ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

## KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av Bustadsoppføringslova, og Selger benytter standard byggeblankett 3427. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom leveransebeskrivelsen og øvrige kontraktsdokumenter, går leveransebeskrivelsen foran.

Ferdigstilte boliger i prosjekter hvor midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger, selges i henhold til Avhendingslova.

## TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

## OVERTAKELSE

Frist for overlevering av boligen fastsettes i kjøpsavtalen (kjøpetilbud + standard kjøpekontrakt, byggeblankett 3427) og vil begynne å løpe når Selgers forbehold er bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene. Se nærmere beskrivelse av når forbeholdene er bortfalt i kjøpebetilbudet før avtale signeres.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. JM skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for Selger. Kjøper bør

delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere bestilte tilvalg. Innkalling til forhåndsbefaring sendes kjøper i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflater, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealene ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, er begge partene enige ved signatur av denne kontrakt at det holdes tilbake et beløp på kr 5000,- pr bolig på oppgjørsmeglers konto frem til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført. Avhengig av årstiden, kan beplantning og plen blir ferdigstilt først våren etter.

## ENDREDE LØSNINGER MV.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Selger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Endelig utforming av utomhusarealer fastsettes av Selger, samt innvendig/utvendige fellesarealer og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig. Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slik endringer kan være innkassinger og nedforinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. I tilfelle motstrid mellom leveransebeskrivelsen og salgsmateriell samt øvrig kontraktsmaterieill, vil leveransebeskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før tilbud om kjøp.

## SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan utløse kjøpsrett for leietaker til redusert pris, jf. bestemmelsene i eierseksjonsloven kapittel III. Dette vil i tilfelle være kjøpers ansvar. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse, kan JM utstede garanti iht. bufl. § 47 for hele kjøpesummen mot at oppgjøret finner sted.

## FORSIKRING

Selger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Eiendommen skal være forsikret av Selger frem til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf. bufl. § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

## FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, grunnpakke med TV/internett og strøm i fellesarealer.

Budsjett for sameiet er utarbeidet av Selger i samråd med forretningsfører. Utkast til budsjett og fordeling av felleskostnader er vedlegg til kontrakt. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader. Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøper av p-plass.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømavgifter.

## OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse skal foreligge innen overtagelse. Selger er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for JM's oppgjør ved overtagestidspunkt.

## TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig fradelt. Det tas således forbehold om justering av endelig tomtareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjonering og/eller reseksjonering hvis dette anses hensiktsmessig.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. Grunnbokutskrift følger som vedlegg til kjøpekontrakten. I tillegg har Selger rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

## LIKINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) utgjør 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens bruksareal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, for skatteår 2017. Se nærmere info på skatteetaten.no.

## EIERFORM/ORGANISERING

Prosjektet LUNDKVARTALET vil bli organisert som et eierseksjonssameier i samsvar med eierseksjonsloven.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil Selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

Selger forbeholder seg retten til endelig organisering av eiendommens uteareal og kjelleranlegg (parkering og boder etc) på den måten som Selger anser mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil

tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

Den daglige driften vil bli organisert som et kombinert næring- og boligsameie iht. eierseksjonsloven. Selger tar forbehold om annen organisering av sameiet og om antall sameier.

### **1-ÅRSBEFARING**

Ca. 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen iht. buofl §16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

### **OVERSKJØTING OG OPPGJØR**

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/ navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva som innbetales oppgjørsmeglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke.

### **MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR MV.**

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi Selger tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Selger betaler Meglers vederlag som er kr. 27.500,- eks. mva. samt oppgjørshonorar på kr. 3.500,- eks. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg dekker Selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

### **AVBESTILLING**

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (buofl.) kapittel VI §52 avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted.

Hvis avbestilling skjer før det er gitt igangsettingstillatelse, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl. § 53, slik at Selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### **TRANSPORT AV KONTRAKT O.L**

Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Transport av kjøpekontrakten kan kun skje etter samtykke fra Selger. Ved en eventuell transport påløper et gebyr på kr 40.000,- som godtgjøres Selger for å dekke egne omkostninger. Ved en evt. transport skal transportavtale utarbeidet av Selger benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Garanti iht. Bustadoppføringslova §12 følger leiligheten og garantiens størrelse gjelder etter leilighetens opprinnelige kjøpesum. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport etter de siste 60 dager før overtakelse.

### **BEBYGGELSENS AREALER**

Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Arealene er matematisk avrundet og vil således kunne avvike med inntil 0,5 m<sup>2</sup> i forhold til plantegningen. Arealene er oppgitt av arkitekt og er ikke etterkontrollert av Megler.

### **UTLEIE**

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

### **ODEL OG KONSESJON**

Nei.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

## Lang erfaring – trygghet i alle ledd

JM er en av Nordens ledende prosjektutviklere av boliger og boligområder. Virksomheten er fokusert på nyproduksjon av boliger med attraktiv beliggenhet med tyngdepunkt i ekspansive storbyområder og universitetsbyer i Sverige, Norge og Finland. Vi arbeider også med prosjektutvikling av næringslokaler og entreprenørvirksomhet, hovedsaklig i Stor-Stockholm-området. JM skal i all virksomhet arbeide for langsiktig bærekraft. Vi omsetter for cirka 15 milliarder svenske kroner og har cirka 2 400 medarbeidere. JM AB er et allmennselskap notert på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap.

JM forbeholder seg retten til eventuelle endringer. Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil. Illustrasjonene er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

**Design & Produksjon:** JM Norge AS, Egge Reklamebyrå AS

**Visualiseringsbilder:** Carbonwhite

**Trykk:** Rolf Ottesen Grafisk Produksjon

**Produsert:** 2017

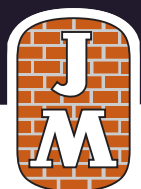
### Salg ved:

PROA Eiendomsmegling - Lillestrøm - Lørenskog

Stig Valskaar, 450 07 095, paa@proa.no

Petter André Aure, 450 07 097, sv@proa.no

[jm.no/lundkvartalet](http://jm.no/lundkvartalet)



**Utskriftsdato:** 12.09.2017 16:59:52

**Brukernavn:** BGH022

## EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Ambita AS

### HJEMMEL

Du har søkt på: Knr.: 0231 Gnr.: 81 Bnr.: 257 Fnr.: Snr.:

**Registreringsenhet:**

**Statens Kartverk**

**Oppdatert per:** 12.09.2017 kl. 16.55

**Matrikkelenheten er utskilt fra:**

**1910/800037-1/8 17.08.1910**

**REGISTRERING AV GRUNN**

KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 20

**Rettighetshavere til eiendomsrett:**

**2007/332370-1/200 18.04.2007**

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: **LILLESTRØM KVARTAL 37 AS**

ORG.NR: 935267269

Eiers adresse:

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2017/548406-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Du har søkt på: Knr.: 0231 Gnr.: 81 Bnr.: 257 Fnr.: Snr.:

**Registreringsenhet:**

**Statens Kartverk**

**Oppdatert per:** 12.09.2017 kl. 16.55

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**2015/1175969-1/200 15.12.2015**

**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 250 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

**2017/548406-1/200 24.05.2017 21:00**

**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 650 000 000

Panthaver: DNB EIENDOM AS

ORG.NR: 910 968 955

**2017/548406-2/200 24.05.2017 21:00**

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS  
ORG.NR: 910 968 955

2017/695641-2/200 28.06.2017 21:00

#### ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: SKEDSMO KOMMUNE  
ORG.NR: 938 275 130  
Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten på nærmere angitt areal  
Bestemmelse om bebyggelse

## SERVITUTTER

Du har søkt på: Knr.: 0231 Gnr.: 81 Bnr.: 257 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:  
Statens Kartverk

Oppdatert per: 12.09.2017 kl. 16.55

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Servitutter i grunn:

1961/103631-1/8 04.09.1961

#### SKJØNN

Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 268  
Bestemmelse om veg

1964/103631-2/8 04.09.1964

#### SKJØNN

HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/102899-1/8 13.07.1967

#### BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om garasje/parkering

1967/103050-1/8 20.07.1967

#### BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1979

1967/103051-1/8 20.07.1967

#### BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 447  
Bestemmelse om vannledning

2017/548406-2/200 24.05.2017 21:00

#### REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS  
ORG.NR: 910 968 955

2017/695641-2/200 28.06.2017 21:00

#### ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: SKEDSMO KOMMUNE  
ORG.NR: 938 275 130  
Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten på nærmere angitt areal  
Bestemmelse om bebyggelse

## FESTEAVTALER

Du har søkt på: Knr.: 0231 Gnr.: 81 Bnr.: 257 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:  
Statens Kartverk

Oppdatert per: 12.09.2017 kl. 16.55

Ingen festeavtaler på festenummer registrert.

## LEIEAVTALER M HEFT.

Du har søkt på: Knr.: 0231 Gnr.: 81 Bnr.: 257 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:  
Statens Kartverk

Oppdatert per: 12.09.2017 kl. 16.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Ingen leieavtaler registrert.

## GRUNNDATA

Du har søkt på: Knr.: 0231 Gnr.: 81 Bnr.: 257 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:  
Statens Kartverk

Oppdatert per: 12.09.2017 kl. 16.55

1910/800037-1/8 17.08.1910

### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 20

1968/102021-1/8 21.05.1968

### REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1996  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

2017/115784-1/200 07.02.2017

### SAMMENSLÅING

Sammenføyet med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 267  
Sammenføyet med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 268  
Sammenføyet med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 447  
Sammenføyet med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 571  
Sammenføyet med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 694  
Sammenføyet med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1979

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Lundkvartalet Eierseksjonssameie**

fastsatt i forbindelse med seksjonering \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2017  
i medhold av lov om eierseksjoner

**§ 1**

**Eiendommen - formål**

Lundkvartalet Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 81, bnr. 257, i Skedsmo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av:

1 til 4 næringsseksjoner for servering/handel og kontor (heretter i fellesskap omtalt som "næring" eller «næringsseksjonene»)

120 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig" eller «boligseksjonene»)

1 eller 2 næringsseksjoner for parkering (heretter i fellesskap kalt «parkering» eller «parkeringsseksjonene»)

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet brøk, basert på innbyrdes verdi med de øvrige seksjonene.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Torget i atriet er tilgjengelig for almen ferdsel.

**§ 3**

**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 (vedlegg 2.1) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

## **§ 4**

### **Rett til bruk**

#### **4.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Skedsmo kommune til enhver tid.

#### **4.2 Fellesareal**

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

##### **4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene**

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader.
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener næringsseksjonene.

##### **4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser.
- Felles takterrasser.
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene.

## **§ 5**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som vanskeliggjør alminnelig næringsvirksomhet.

## **§ 6**

### **Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal være i henhold til en egen skiltplan og monteres etter godkjenning av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger og terrasser.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader som utelukkende kommer bolig eller næring til gode skal fordeles på hhv. bolig eller næring.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Parkeringsseksjonen/e skal kun dekke kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet og øvrige kostnader som fremkommer av § 21. Kostnadene skal fordeles mellom seksjonene/de ideelle eiere som har bruks og/eller eiendomsrett til p-plass, med en lik andel for hver plass som disponeres.

Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles mellom bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Evt. eiendomsskatt fordeles etter faktisk taksering.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **§ 8**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter § 7.

## **§ 9**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten 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 unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles etter § 7.

## **§ 10**

### **Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

## **§ 11**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

## **§ 12**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlem/mer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## **§ 13**

### **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Varsel og innkalling kan sendes pr. e-post.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett omregnet etter sameiebrøk, foruten parkeringsseksjonen/e som ikke har stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som

må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **§ 14**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming seksjonene følgende stemmer:

- Boligseksjonene har hver en stemme, totalt 120 stemmer
- Næringsseksjonene har tilsammen 20 stemmer, Parkeringsseksjonene har ingen stemmer
- Totalt 140 stemmer.

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vesentlig endring av bruken av næringsseksjonen fra barnehage til annen virksomhet.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 15**

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

## **§ 16**

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

## **§17**

### **Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 18**

### **Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)**

Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass med et slikt behov. Søknad om bytte av plass skal behandles av styret.

## **§ 19**

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2.1 og 4.2.2. kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

## **§ 20**

### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

## **§ 21**

### **Særskilt bestemmelse for parkeringsseksjonen**

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i en eller 2 næringsseksjoner nr xxx. Kjøre- og adkomstarealer er seksjonert som fellesareal.

For parkeringsseksjonene, "Lundkvartalet Næring Garasjesameie" og "Lundkvartalet Bolig Garasjesameie" gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eierne. Styret i "Lundkvartalet Eierseksjonssameie" skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonene, med mindre de velger sitt eget styre og forestår dette selv.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonene disponerer skal det, betales like stort kostnadsbidrag, jf § 7, 5. ledd.

Parkeringsseksjonene skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet, og forholdsmessig andel av kostnader til forsikring.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at "Lundkvartalet Eierseksjonssameie" har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving.

## **§ 22**

### **Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Lillestrøm Kvartal 37 AS, har som utbygger av eiendommen rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til sameiets disposisjon. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder og skilt mv. på eiendommen.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer og garasjeanlegget, som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Frem til siste boligseksjon er solgt, har utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, §21 bortfaller på det tidspunktet siste enhet, utomhusarealer og garasjekjelleren i sin helhet er overlevert. Denne paragrafen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

ooOoo

# LUNDKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

REV 16.5.2017

| DRIFTSINNTEKTER            | FELLES           | BOLIG            | NÆRING         | PARKERING      |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Felleskostnader bolig (1)  | 3 404 000        | 3 404 000        | 0              |                |
| Felleskostnader næring (2) | 278 000          | 0                | 278 000        |                |
| Digital-tv/bredbånd (3)    | 431 000          | 431 000          | 0              |                |
| Felleskostnader parkering  | 210 000          |                  |                | 210 000        |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> | <b>4 323 000</b> | <b>3 835 000</b> | <b>278 000</b> | <b>210 000</b> |

| DRIFTSUTGIFTER                            | 100,00 %          | 85,65 %           | 14,35 %         |                 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Revisjon                                  | -10 000           | -9 756            | -244            | 0               |
| Forretningsførerhonorar                   | -153 000          | -149 268          | -3 732          | 0               |
| Styrehonorar                              | -120 000          | -117 073          | -2 927          | 0               |
| Arbeidsgiveravgift                        | -17 000           | -16 585           | -415            | 0               |
| Forsikringer                              | -300 000          | -256 939          | -43 061         | 0               |
| Drift og vedlikehold bygninger - Felles   | -100 000          | -85 646           | -14 354         | 0               |
| Drift og vedlikehold bygninger - Boligdel | -100 000          | -100 000          | 0               | 0               |
| Drift og vedlikehold heiser               | -120 000          | -102 776          | -17 224         | 0               |
| Drift og vedlikehold utearealer           | -150 000          | -128 470          | -21 530         | 0               |
| Drift og vedlikehold parkering            | -210 000          | 0                 | 0               | -210 000        |
| Kommunale avgifter - Vann og avløp        | -425 000          | -425 000          | 0               | 0               |
| Kommunale avgifter - Renovasjon           | -375 000          | -375 000          | 0               | 0               |
| Energi - Fellesarealer                    | -125 000          | -125 000          | 0               | 0               |
| Energi - Fjernvarme                       | -800 000          | -685 171          | -114 829        | 0               |
| Vaktmestertjenester - Felles              | -75 000           | -64 235           | -10 765         | 0               |
| Vaktmestertjenester - Boligdel            | -75 000           | -75 000           | 0               | 0               |
| Renhold - Felles                          | -50 000           | -42 823           | -7 177          | 0               |
| Renhold - Boligdel                        | -200 000          | -200 000          | 0               | 0               |
| Tv / bredbånd (HomeNet JM standard)       | -431 000          | -431 000          | 0               | 0               |
| Andre driftskostnader                     | -50 000           | -48 780           | -1 220          | 0               |
| <b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>                 | <b>-3 886 000</b> | <b>-3 438 522</b> | <b>-237 478</b> | <b>-210 000</b> |

|                    |                |                |               |          |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|----------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> | <b>437 000</b> | <b>396 478</b> | <b>40 522</b> | <b>0</b> |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|----------|

## FORUTSETNINGER

|                          |     |       |
|--------------------------|-----|-------|
| Boligseksjoner / areal   | 120 | 8 103 |
| Næringsseksjoner / areal | 3   | 1 358 |
| Total                    | 123 | 9461  |
| Parkeringsplasser        | 70  |       |

|                               |            |          |
|-------------------------------|------------|----------|
| 1 - Felleskostnader bolig     | kvm/BRA    | kr 35,00 |
| 2 - Felleskostnader næring    | kvm/BRA    | kr 17,00 |
| 3 - Digital-tv / bredbånd     | pr seksjon | kr 299   |
| 4 - Felleskostnader parkering | pr plass   | kr 250   |

|                 |
|-----------------|
| Likt pr seksjon |
| Eierbrøk        |
| Kun bolig       |

*Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.*

*Kostnadene er fordelt mellom bolig og næring i hh. t. sameiets vedtekter.*

*Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre andre eller større kostnader.*

## Oversikt energimerker for Lundkvartalet Hus C (58 leiligheter)

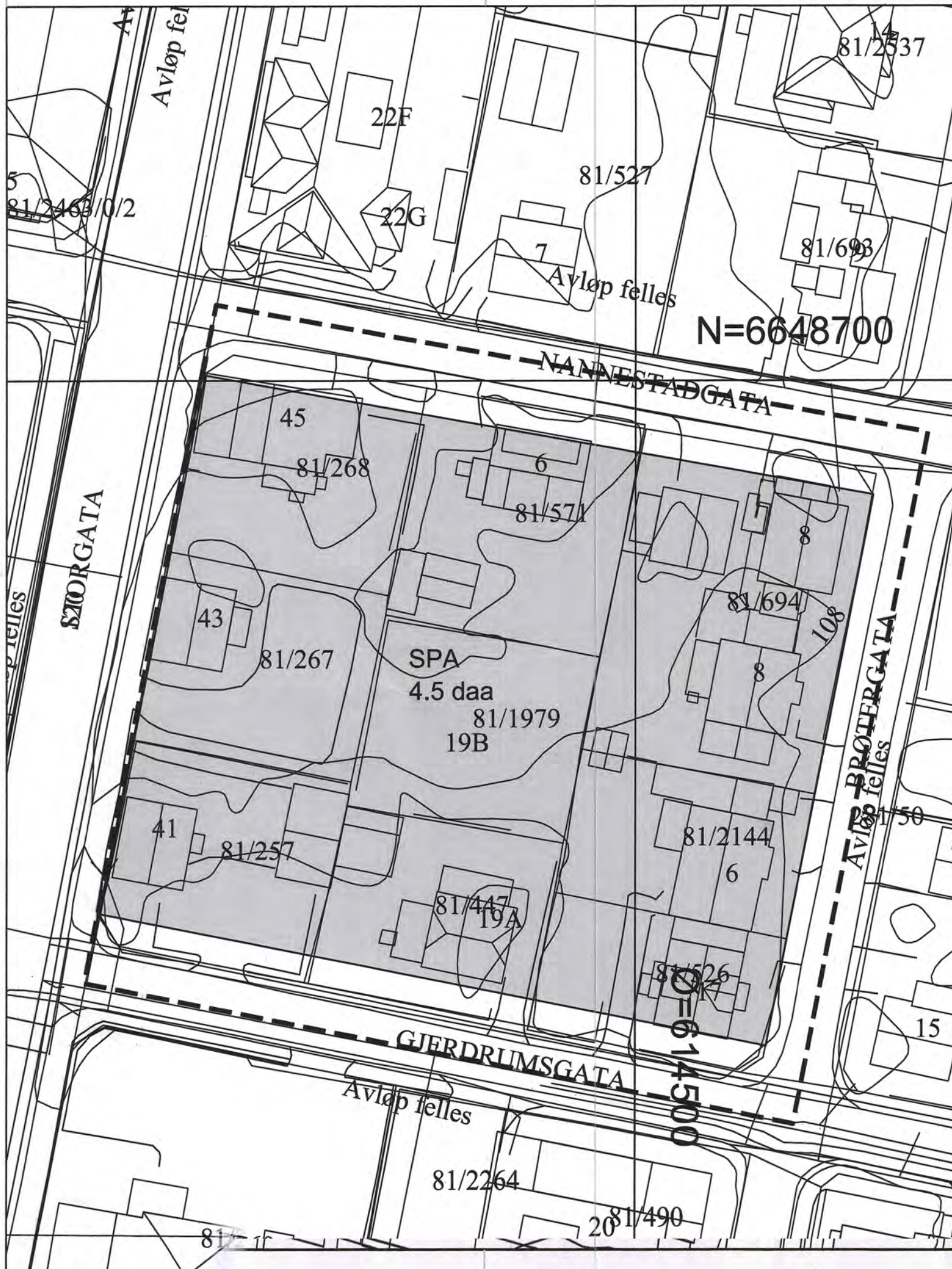
Energimerkeberegningene er utført på tegnet- og prosjektert løsning i detaljprosjekt, per 31.03.2017. For 1. etasje i Hus C er det benyttet tegningsunderlag datert 05.05.2017. Energikarakterene per leilighet fremkommer av tabellen nedenfor. Oppvarmingskarakteren er mørkegrønn da det er fjernvarme som dekker 100 % av netto varmebehov.

Energimerkene er satt ut fra gjeldene energikarakterskala i energimerkeordningen per mai 2017. Merk at disse energimerkene må betegnes som foreløpige. Endelig energimerking og utstedelse av energiattest skal imidlertid gjøres på «as-built» grunnlag ved ferdigstillelse av boligene. Dersom det skulle bli endringer i prosjekterte verdier i løpet av byggefasen, må altså energimerkeberegningene oppdateres ved ferdigstillelse. For å tildele en bygning eller leilighet beste energikarakter A, fastsetter energimerkeforskriften at det skal gjennomføres tetthetsmåling for å verifisere oppgitt lekkasjetall. Tetthetsmålingen skal dokumenteres i henhold til NS-EN 13829. Til info er benyttet lekkasjetall i de foreløpige energimerkeberegningene på  $1,0 \text{ h}^{-1}$ , satt i samråd med JM.

| Leilighetsnr    | Energikarakter |
|-----------------|----------------|
| C-2g_plan1      | C              |
| C-2g_plan2      | B              |
| C-2g_plan3      | A              |
| C-2g_plan4      | A              |
| C-2g_plan5      | A              |
| C-2g_plan6      | A              |
| C-2g_plan7      | A              |
| C-2h            | A              |
| C-2hS           | A              |
| C-2fS_plan1     | A              |
| C-2fS_plan2     | A              |
| C-2fS_plan3     | A              |
| C-2fS_plan4     | A              |
| C-3b_plan1      | A              |
| C-3b_plan2      | A              |
| C-3b_plan3      | A              |
| C-3b_plan4      | A              |
| C-3i            | A              |
| C-3a_plan2      | A              |
| C-3a_plan3      | A              |
| C-3a_plan4      | A              |
| C-3a_plan5      | A              |
| C-3a_plan6      | A              |
| C-3a_plan7      | B              |
| C-3aS_plan2     | A              |
| C-3aS_plan3     | A              |
| C-3aS_plan4     | A              |
| C-3aS_plan5     | A              |
| C-3aS_plan6     | A              |
| C-2a_vest_plan1 | A              |
| C-2a_vest_plan2 | A              |



|                 |   |
|-----------------|---|
| C-2a_vest_plan3 | A |
| C-2a_vest_plan4 | A |
| C-2a_vest_plan5 | A |
| C-2a_vest_plan6 | A |
| C-2a_vest_plan7 | B |
| C-2a_øst_plan1  | A |
| C-2a_øst_plan2  | A |
| C-2a_øst_plan3  | A |
| C-2a_øst_plan4  | A |
| C-2a_øst_plan5  | A |
| C-2a_øst_plan6  | A |
| C-4a_plan1      | A |
| C-4a_plan2      | A |
| C-4a_plan3      | A |
| C-4a_plan4      | A |
| C-4a_plan5      | A |
| C-3e_plan1      | A |
| C-3e_plan2      | A |
| C-3e_plan3      | B |
| C-3e_plan4      | B |
| C-3e_plan5      | C |
| C-4e_plan2      | B |
| C-4e_plan3      | A |
| C-4e_plan4      | B |
| C-2j            | A |
| C-3j            | A |
| C-3g            | B |



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 Parkeringsanlegg

#### Linjesymbol

 RpGrense

 RpFormålGrense

Vedtatt den 25 / 01 20 17

Skedsmo kommunestyre, sak 6

Plansjet

#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Skedsmo kommune

Dato for basiskart: 16.03.2015

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 62.5 125 187.5 250.m



Skedsmo  
kommune

#### Detaljregulering

#### Kvartal 37, Vertikalnivå1

#### Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:  
0231\_537

Forslagstiller:

#### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|----------|------|-------|
|----------|------|-------|

|      |          |
|------|----------|
| Dato | Revisjon |
|------|----------|

|      |          |
|------|----------|
| Dato | Revisjon |
|------|----------|

|      |          |
|------|----------|
| Dato | Revisjon |
|------|----------|

#### Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra .....til .....

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra...08.07.16.....til .....10.09.16.....

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte.....

PLANEN ER UTARBEIDET AV: 

LPO Arkitekter AS

| TEGNNR | DATO | SIGN. |
|--------|------|-------|
|--------|------|-------|

Dato

Plansjet

25.05.2016



## Reguleringsbestemmelser for Kvartal 37 Lillestrøm

Dato: 02.06.2016

Sist revidert: 07.12.16

Kvartalet avgrenses av Storgata, Gjerdrumsgata, Brøtergata og Nannestadgata.

### § 1 Hensikt

Planens hensikt er å regulere kvartal 37 til kombinert bebyggelse med bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, parkering, gangvei, og torg, samt å regulere deler av omkringliggende arealer til kjøreveg fortau og parkering. Planen skal tilføre byen gode offentlige uterom og skape attraktive møteplasser for befolkningen.

### § 2 Fellesbestemmelser

#### §2.1 Utforming

Bebyggelse og utearealer skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes varige og solide materialer.

På gateplan mot Storgata og torget skal bygninger utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasade mot gate, der funksjon ikke er bolig, skal være åpne med glass som hovedmateriale. Langs Storgata skal det legges særlig vekt på at fasaden gis et elegant og asymmetrisk preg og at de to laveste etasjene utformes med transparente materialer.

Dersom utbygging på gnr 81/526 og 2144 gjennomføres som et eventuelt senere byggetrinn, skal utforming av gavlfasade som avslutter første byggetrinn forelegges HUT sammen med estetikkplanen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takterrasser skal ha beplantning på minimum 20 % av arealet. Horisontale takflater som ikke er takterrasser skal beplantes med sedum eller lignende.

Arealer i underetasje skal bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

På minimum 30% av feltareal (felt B/F/K/T samt o\_ Torg) skal det etableres et sammenhengende areal til park/torg som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det allment tilgjengelige byrommet skal, i tillegg til torget mot Storgata, bestå av gangpassasje i minimum 3 meters bredde gjennom kvartalet (mot Nannestadgata og Brøtergata) med tilhørende halvoffentlig uterom som henger sammen med torget, samt 2 meter av grøntstripe mot Brøtergata.

Utforming av gater, torg og parker skal være i tråd med Byromsprogram datert 22.04.2016.

#### § 2.2 Krav til uteoppholdsareal

Det avsettes og opparbeides minimum 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr leilighet hvorav inntil 10 m<sup>2</sup> pr leilighet kan være på balkong eller privat terrasse. En del av felles uteoppholdsareal skal plasseres på takterrasse med adkomst fra den enkelte oppgang.

#### § 2.3 Utomhusplan

Det skal innsendes utomhusplan som blant annet viser leke- og oppholdsarealer, gangveier, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning, belysning og møblering av fellesarealer, sugepunkt for avfallssug samt oppstillingsplass for brannbil og sugebil.

#### § 2.4 Estetikk

Tiltakets estetiske kvaliteter skal redegjøres for i en estetikkplan. Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg og belysning. Det skal fremlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.

#### § 2.5 Boligbebyggelse

Mot Storgata tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje. Mot Gjerdrumsgata tillates ikke boliger i 1. etasje. Mot Gjerdrumsgata tillates boliger i 2. etasje på betingelse av at romhøyde gjør det mulig å ominnrede til kontorer eller offentlig/privat tjenesteyting. Mot Nannestadgata og Brøtergate tillates boliger i 1. etasje forutsatt at gulvnivå er hevet minst 1 meter over gateplan, og at romhøyde gjør det mulig å ominnrede til kontorer eller offentlig/privat tjenesteyting.

Minst 30% av boenhetene skal være mer enn 75 m<sup>2</sup> BRA, av disse kan maksimalt 20% bygges med en utleieenhet. Utleieenheten kan være maksimum 20 m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt 35% av boenhetene skal være mellom 35 og 50 m<sup>2</sup> BRA. Ingen leiligheter kan være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA.

#### § 2.6 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje mot torg og gate. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser mot gårdsrom og innenfor byggegrenser angitt med forskjellige kotehøyder på plankartet. Det tillates inntrukne partier i 1. etasje for å skape rytme og variasjon mot offentlige gater.

Variasjon i det arkitektoniske uttrykket mot Storgata og øvrige gater innebærer variasjon i fasader, plassering og utforming av vinduer samt farger og bruk av ulike geometriske former.

Mot Nannestadgata etableres et åpent portrom med høyde tilsvarende to boligetasjer.

Mot Storgata plasseres balkonger innenfor regulert byggelinje. Mot øvrige gater kan balkonger og karnapper krage ut maksimum 2,0 meter over byggelinje med fri høyde på minimum 3,8m over fortau.

Kjeller i inntil 2 etasjer skal plasseres innenfor formålsgrense for o\_Torg og B/F/K/T som vist på plankart.

#### § 2.7 Støy

Klima- og miljødepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde for planområdet. Nye boliger kan oppføres i område med inntil L<sub>den</sub> 70 dB veitrafikkstøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom ut mot stille side (fasadestøy under grense for gul sone)
- Støyretningslinjenes krav til innendørs støyforhold tilfredsstilles for hele boligen

Støyrapport datert 21.05.15, revidert 25.04.16 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

Støy i anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 i støyretningslinje T-1442/12.

#### § 2.8 Parkering, sykkelparkering, avkjørsel og varelevering

Det skal opparbeides bil- og sykkelparkeringsplasser etter kommunens gjeldende bestemmelser. Inntil 50 sykkelparkeringsplasser tillates plassert i gårdsrom ved inngangspartiene. For øvrig skal all parkering av sykler og biler i kvartalet etableres innendørs/i parkeringsanlegg.

Kvartalet skal ha adkomst til parkeringskjeller fra Gjerdrumsgata.

#### § 2.9 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme

#### § 2.10 Renovasjon

Avfallsløsning skal være avfallssug med felles sugepunkt for renovasjonsbil ved Nannestadgata. Egnet areal for avfall fra næringsarealer skal plasseres innendørs.

#### § 2.11 Automatisk fredete kulturminner

Dersom man under arbeid i området støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, andre ledd.

#### § 2.12 Nyere kulturminner

Gjerdrumsgata 17 (gnr. 81 bnr. 526) skal dokumenteres før rivning. Dokumentasjon skal godkjennes av kommunen.

#### § 2.13 Geotekniske undersøkelser

Geoteknisk vurdering for skisseprosjekt, datert SWECO 22.04.16, samt grunnundersøkelser gjengitt i rapport 159420-01 Fagerborg hotell, Lillestrøm Grunnundersøkelser, datarapport datert 24.10.08, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Det skal utføres utvidet grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering i tilknytning til søknad om rammetillatelse. Anbefaling av metode for pæling skal inngå i den geotekniske vurderingen.

#### § 2.14 Miljøtekniske undersøkelser

Miljøteknisk rapport, datert SWECO 21.04.16, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering. Området er lett forurensset. Det kreves supplerende undersøkelser i god tid før gravearbeider starter, samt tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. §§ 4.5 og 4.6.

#### § 2.15 Tinglysning av avtale

Det skal tinglyses en avtale som sikrer allmennheten rett til opphold i del av gårdsrom opparbeidet til fellespark og med adkomst fra Nannestadgata og Brøtergata, jf. §§ 2.1 og 4.3.

#### § 2.16 Tilstandsregistrering og –vurdering

Det skal utarbeides tilstandsregistrering og –vurdering av alle eksisterende bygg for å kunne dokumentere eventuelle skader som følge av byggearbeidene. Eventuelle skader skal utbedres for utbyggers regning.

### **§ 3 Arealformål, jf. PBL § 12-5, 1.-6 ledd**

#### § 3.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål B/F/K/T – bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, forsamlingslokale, administrasjon, kultur, helse og mosjon), bevertning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, offentlig
- Fortau, offentlig

- Torg, offentlig
- Parkeringsanlegg

### § 3.2 Utnyttelse og høyder

Tillatt bruksareal for kvartalet skal ikke overskride BRA = 13500 m<sup>2</sup>. Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, overdekket åpent areal som portrom og balkonger, innglassede balkonger eller kjelleretasjer.

Tillatt gesimshøyde er vist på plankart. Takoppbygg for ventilasjon, trapp og heis samt rekkverk for takterrasse tillates oppført over maks gesimshøyde på tak inntil 3 meter. Takoppbygg for ventilasjon kan maksimalt utgjøre 15% av samlet takflate og skal trekkes minimum 2,5 meter inn fra hovedfasade.

### **§ 4 Rekkefølgebestemmelser, jf. PBL § 12-7 nr 10**

Før det kan gis rivetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse (Gjerdrumsgata 17, gnr. 81 bnr. 526), jf. § 2.12.

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

2. Godkjent Utomhus- og estetikkplan jf. §§ 2.3 og 2.4.
3. Tinglyst erklæring som sikrer allmenhetens rett til gangadkomst og opphold på nærmere angitt areal innenfor B/F/K/T (gårdsrom med passasje til Nannestadgata og Brøtergata) jf. §§ 2.1 og 2.15.
4. Støyvurdering som dokumenterer at støyforholdene er ivaretatt jf. § 2.7.
5. Supplerende miljøtekniske undersøkelser med tanke på forurensning, jf. § 2.14.
6. Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. § 2.14.
7. Utvidet grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering, jf. § 2.13.

Før første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge:

8. Godkjent byggeplan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
9. Godkjent byggeplan for samferdselsanlegg (vei, torg og plasser) samt for istandsetting av fortau langs Storgata.
10. Tilstandsregistrering og –vurdering jf. § 2.16.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal:

11. Felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet iht. Byromsprogram datert 22.04.16 samt godkjent plan jf. § 2.3
12. Offentlig gategrunn, fortau og torg være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, iht. Byromsprogram datert 22.04.16 samt godkjente planer.
13. Nye vannledninger langs Storgata og Nannestadgata være ferdigstilt for overtakelse av Skedsmo kommune. Utvendige private VA-ledninger og tilknytninger skal være ferdigstilt og dokumentert ved innmålinger før det gis midlertidig brukstillatelse til de bygninger de betjener.

Vedlegg:

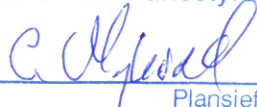
Byromsprogram, datert 10.02.16, revidert 27.05.16

Miljøteknisk rapport, datert 22.04.16

Støyrapport, datert 25.04.16

Geoteknisk vurdering av skisseprosjekt, datert 22.04.16

Fagerborg, geotekniske grunnundersøkelser, datert 24.08.08

|                                                                                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Vedtatt den                                                                                       | 25 / 01 / 2017 |
| Skedsmo kommunestyre, sak                                                                         | 6              |
| <br>Plansjef |                |