



*Skarmyra*   
KVARTALET

LØKKEGATA 8A OG 8B





# Byhusene

Mot Løkkegata skal det oppføres tre byhus, ett frittstående og to som henger sammen. Byhusene har egne innganger fra Løkkegata som fører til det felles trapperommet som går fra underetasje (parkering og sportsboder) til 2. etasje. Det er ikke heis i byggene. Hvert av byhusene består av seks leiligheter, fra 43 til 95 m<sup>2</sup> (BRA) og tilbys i varianter fra 2-roms- til 5-romsløsninger. Leilighetene i 2. etasje går over to etasjer med internt trapp, og i toppetasjen av disse får man et lyst og flott oppholdsrom og ev. et soverom i tillegg til to flotte takterrasser – en til hver side av bygget. Leilighetene i 1. etasje får terrasser ut mot prosjektets fellesarealer.

Leiligheten får kvaliteter som vannbåren gulvvarme, sprinkleranlegg og balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Kjøkken integreres som åpen løsning med stue. Kjøkken leveres med slette fronter og det er avsatt plass og forberedt for integrerte hvitevarer.

Bad leveres med flislagte gulv og vegger, og med baders-innredning med heldekkende servant med ett-greps armatur, og tilhørende speil og lys.

## Om prosjektet

Skarmyrakvartalet er et sentrumsnært boligprosjekt. Den tidligere skolegården til Skarmyra skole skal bebygges med nye, moderne hjem tilrettelagt for en enkel hverdag. Fire nye leilighetsbygg vil komplimentere den gamle Pikeskolen, som også bygges om til leiligheter og næring. Nettopp Pikeskolen vil være hele kvartalets ansikt i front, et bygg med en lang historie og som mange holder kjært i Moss. Pikeskolen er totalrehabilitert – for dette arbeidet fikk vi Moss bys pris for god byggeskikk.



# Tilvalg

Betongbygg tilbyr et bredt utvalg av tilvalg. Dette vil første og fremst gjelde overflater, farger på vegger, fliser, kjøkkenfronter etc. Valgene begrenses etter hvert som byggingen skrider frem. Frist for tilvalg vil bli satt i forbindelse med oppstart av prosjektet.

Hos oss skal kunden selv få ta de valgene som gjør at de får de kvalitetene, fargene og løsningene som til slutt gir dem en bolig som de kan føle seg hjemme i. Vi ønsker fornøyde kunder og strekker oss langt for å møte kundens ønsker.

For å følge opp våre kunder har vi ansatt en egen kundeansvarlig. Hun er ansvarlig for oppfølging av alle Betongbyggs leilighetskjøpere, og hjelper og guider gjennom de mange valg og muligheter som dukker opp underveis. Alternativene er mange, men Betongbygg har erfaringen og systemene som skal til for at dine valg blir godt ivaretatt.

Vi ønsker at det å kjøpe leilighet av oss skal være en hyggelig og positiv opplevelse. Betongbygg skal være et merkenavn for kvalitet som det skal være lett å anbefale til andre. Våre kunder er våre beste ambassadører.



# Situasjonsplan



## Byggene

Prosjektet Skarmyrakvartalet består i alt av seks bygg. Pikeskolen, bygg og A og C er ferdigstilt og tatt i bruk.

Bygg B ligger inne i kvartalet og får tilkomst fra gatetunet som krysser gjennom kvartalet. Byhusene ligger langs Løkkegata og består av tre hus hvor to av dem henger sammen. Hvert byhus består av seks leiligheter. Byggene danner et indre gårdsrom som blir en grønn lunge med fellesarealer for hele kvartalet. Her vil det bli arealer for lek og sosiale samlinger, innredet med benker, bord og beplantning.

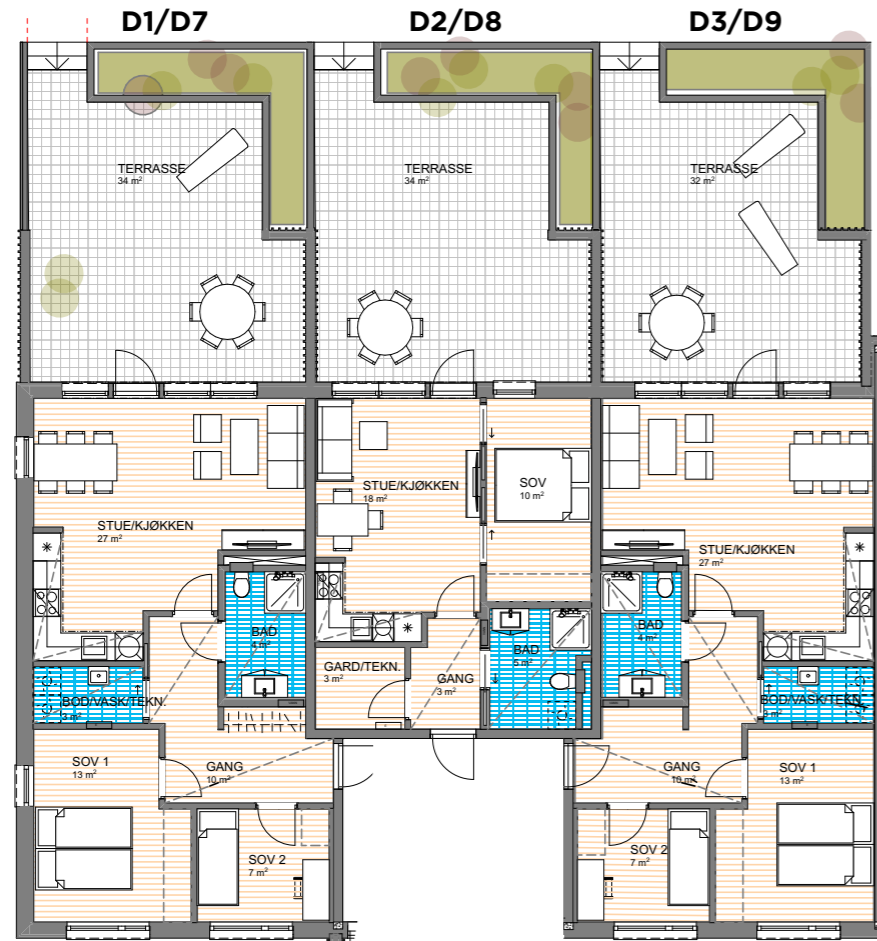


## Parkering og sportsboder

Alle leilighetene får tilbud om p-plass i parkeringsanlegget i underetasjen. Innkjøringen er fra Fridtjof Nansens gate via rampe innunder bygg A. Garasjeporten åpnes med fjernstyring. Fra garasjeanlegget er det trapper og/eller heis til alle etasjeplan. Byhusene har ikke heis. Det etableres sportsboder, en til hver leilighet, i underetasjen.



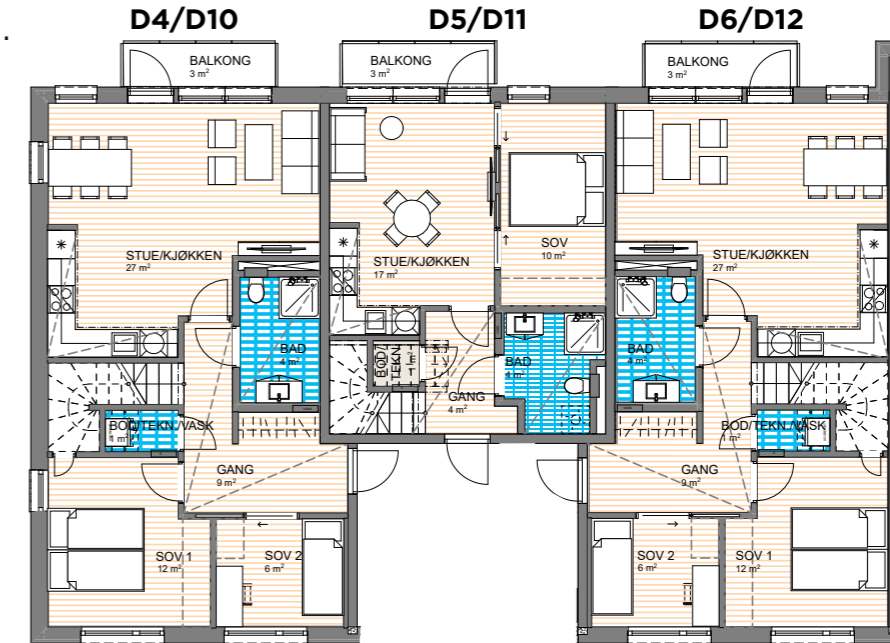
# Leilighetsoversikt



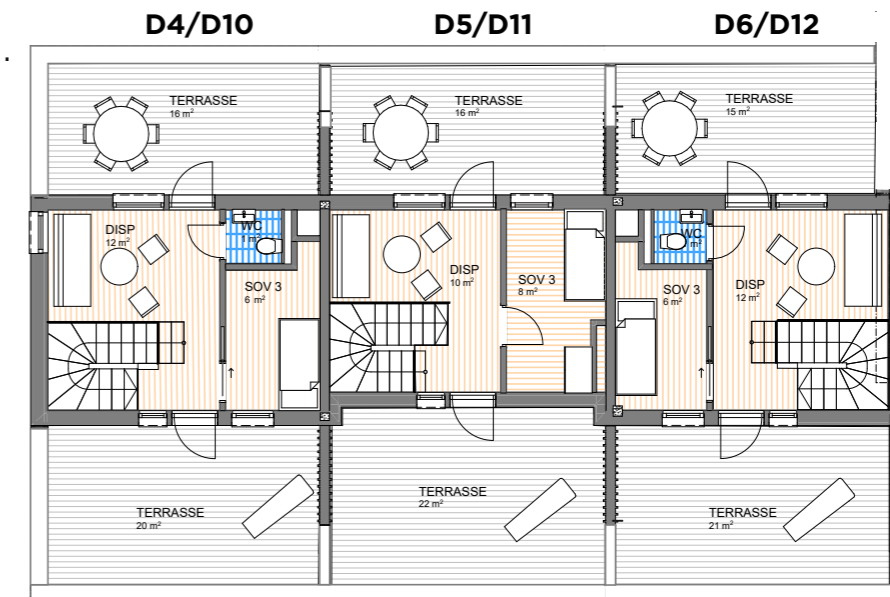
1. ETG.

Boligarealet er oppgitt i BRA, dvs. innvendig målt ved boligens omsluttende vegger. I tillegg kommer balkong, fellesareal og boder utenfor boligen. Endringer av BRA kan forekomme. Alle innredninger er kun av illustrativ art. Plantegningene i dette prospektet må ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredninger eller møbler.

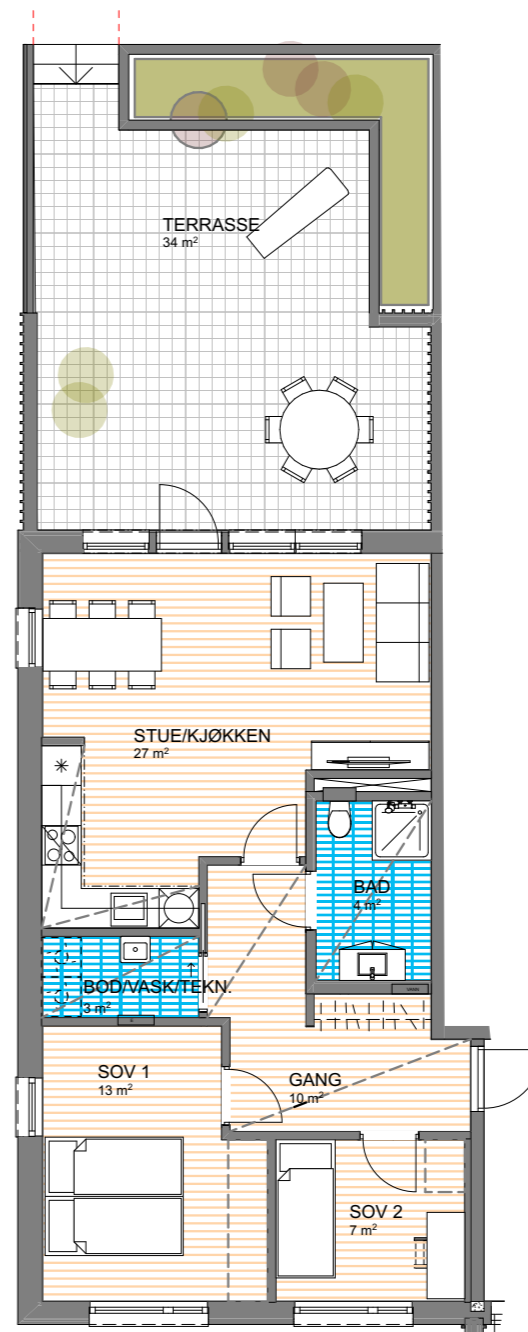
2. ETG.



3. ETG.



Boligarealet er oppgitt i BRA, dvs. innvendig målt ved boligens omsluttende vegger. I tillegg kommer balkong, fellesareal og boder utenfor boligen. Endringer av BRA kan forekomme. Alle innredninger er kun av illustrativ art. Plantegningene i dette prospektet må ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredninger eller møbler.



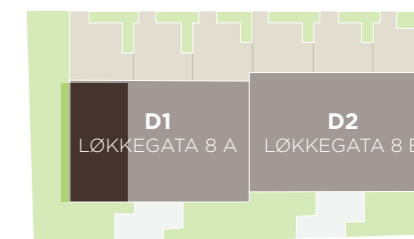
## TYPE D1 3-roms

**BRA:**  
69 kvm

**P-ROM:**  
66 kvm

**ETG.:**  
1.

**ADRESSE:**  
Løkkegata 8A



1. ETG.

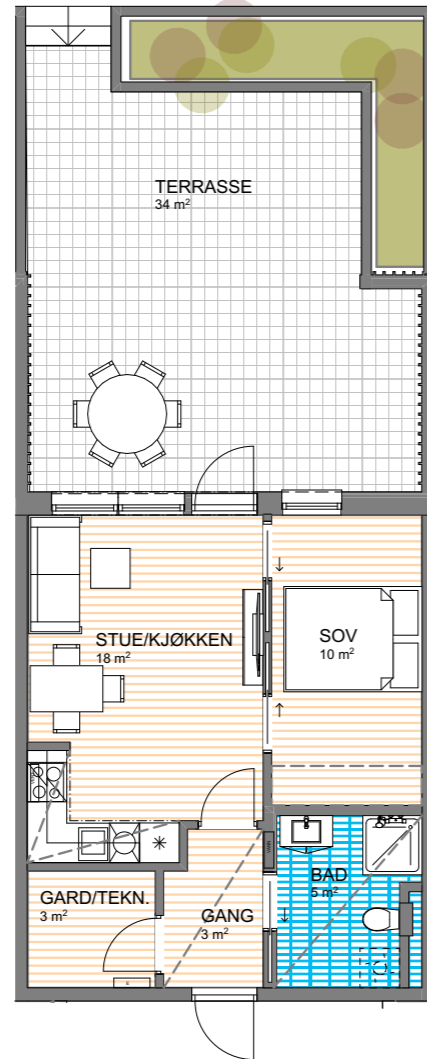
## TYPE D2 2-roms

**BRA:**  
43 kvm

**P-ROM:**  
40 kvm

**ETG.:**  
1.

**ADRESSE:**  
Løkkegata 8A



1. ETG.



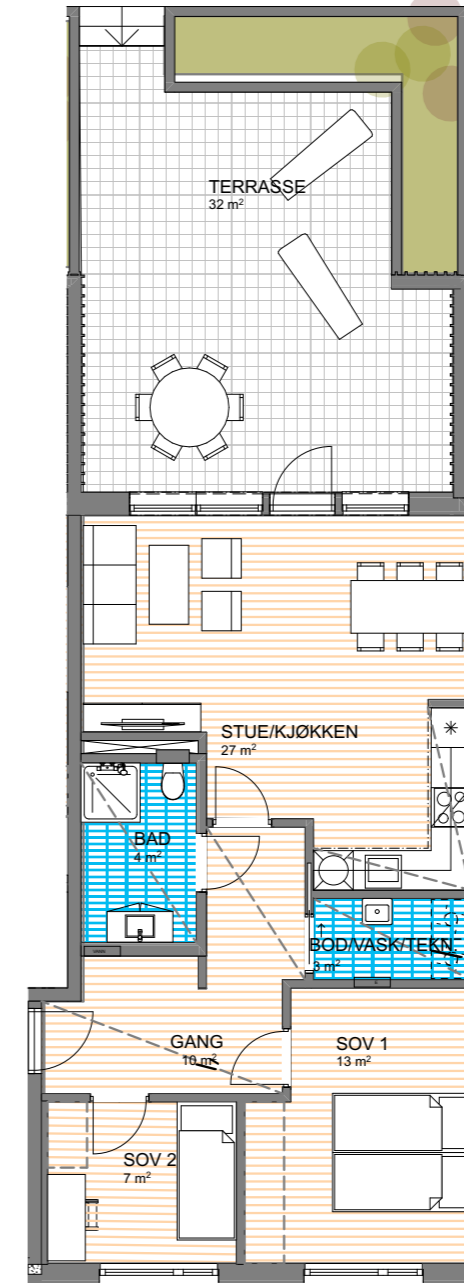
## TYPE D3 3-roms

**BRA:**  
69 kvm

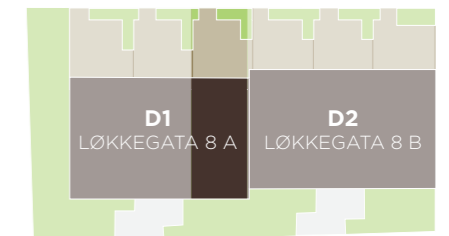
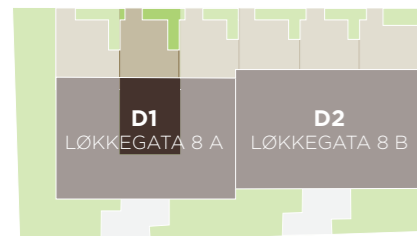
**P-ROM:**  
66 kvm

**ETG.:**  
1.

**ADRESSE:**  
Løkkegata 8A



1. ETG.





# TYPE D4

## 4(5)-roms

**BRA:**

95 kvm

**P-ROM:**

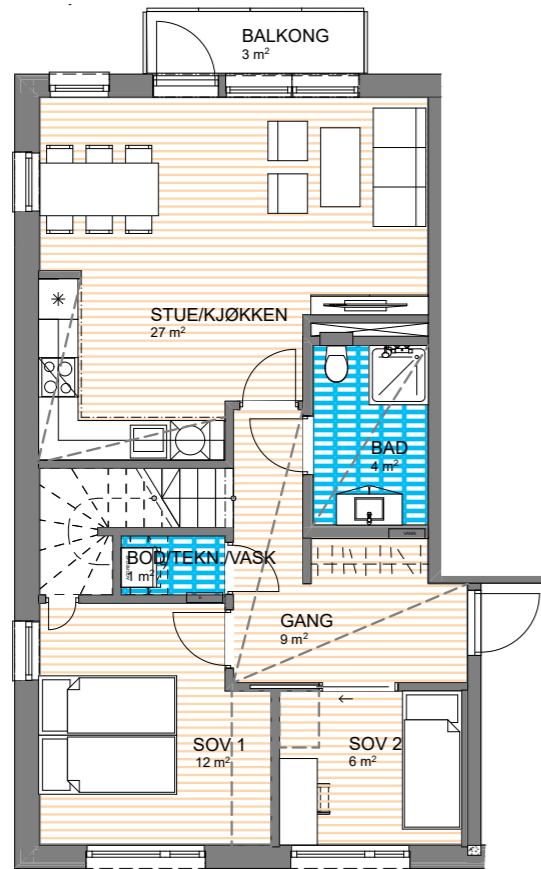
93 kvm

**ETG.:**

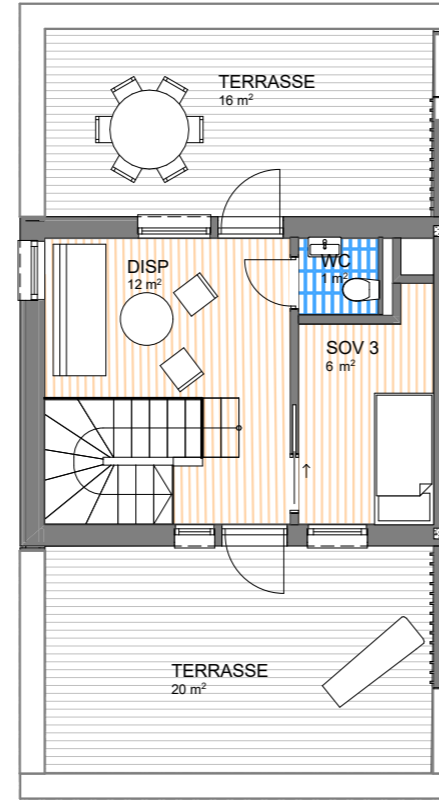
2. og 3.

**ADRESSE:**

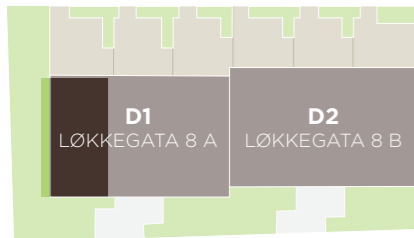
Løkkegata 8A



2. ETG.



3. ETG.



# TYPE D5

## 3(4)-roms

**BRA:**

63 kvm

**P-ROM:**

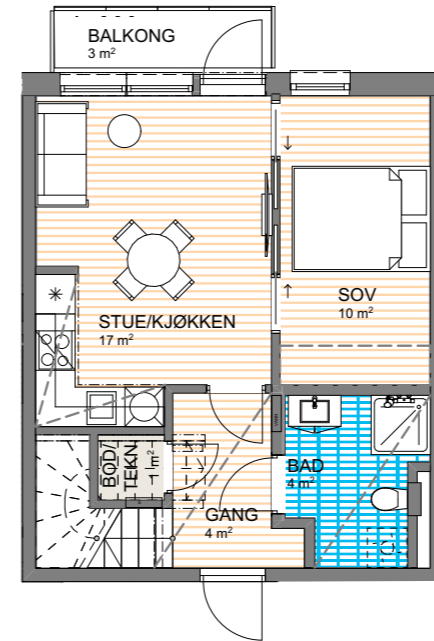
61 kvm

**ETG.:**

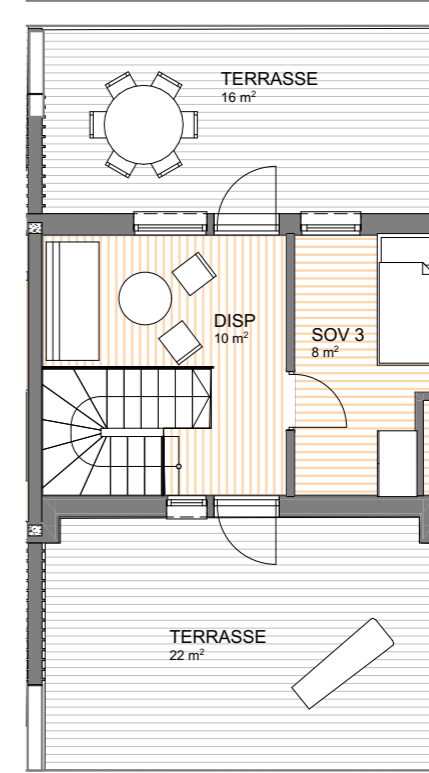
2. og 3.

**ADRESSE:**

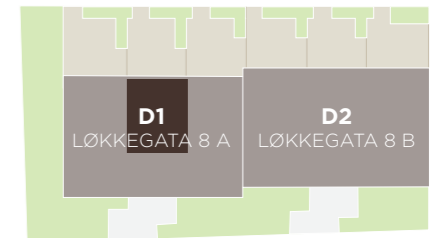
Løkkegata 8A



2. ETG.



3. ETG.





# TYPE D6

## 4(5)-roms

**BRA:**

95 kvm

**P-ROM:**

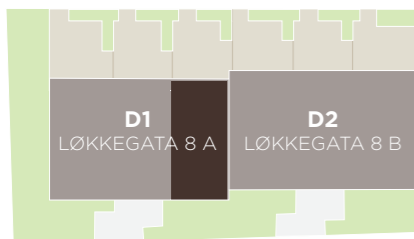
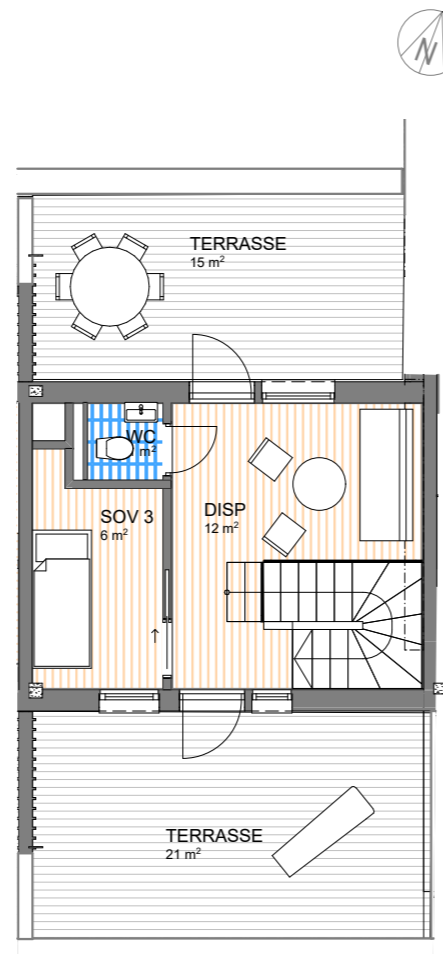
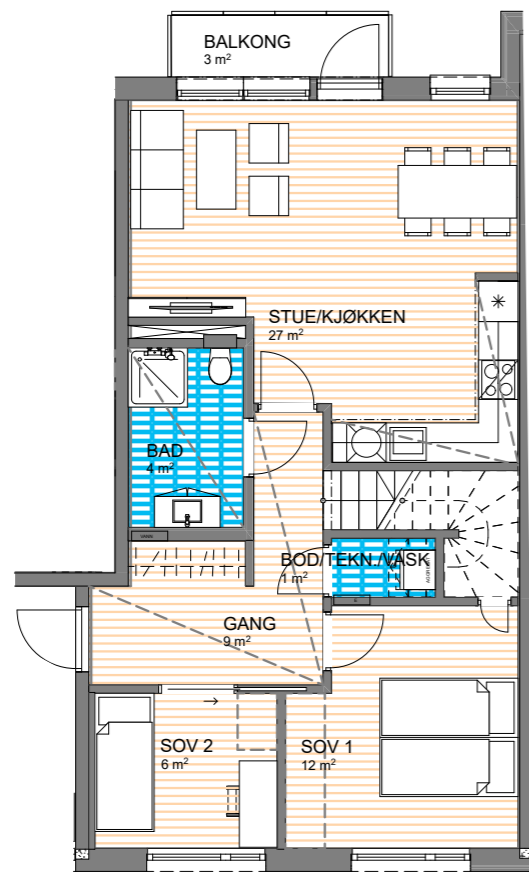
93 kvm

**ETG.:**

2. og 3.

**ADRESSE:**

Løkkegata 8A





# TYPE D7

## 3-roms

**BRA:**

69 kvm

**P-ROM:**

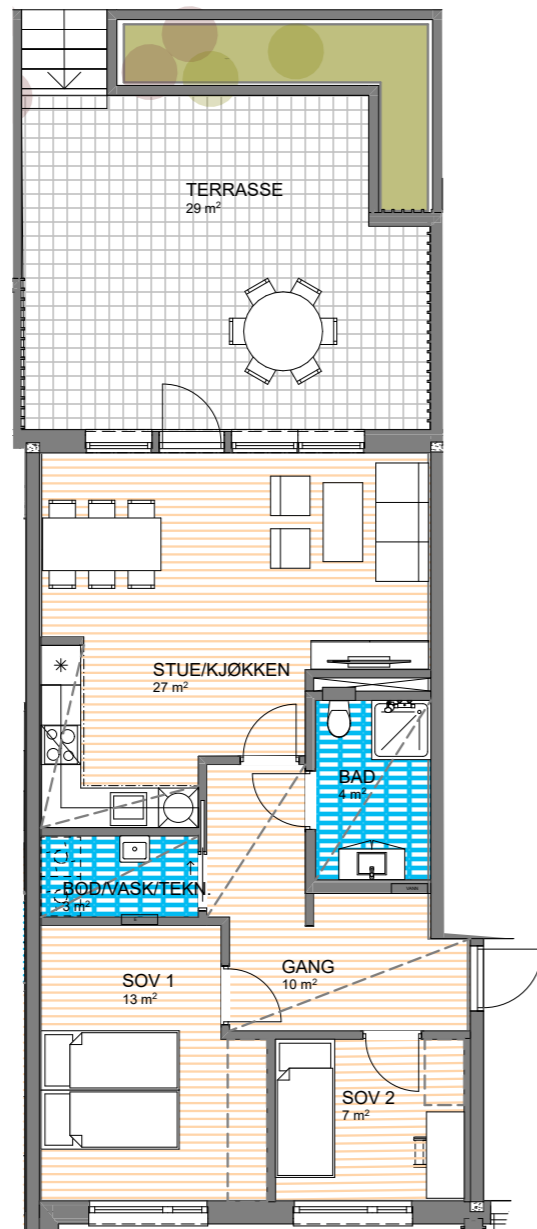
66 kvm

**ETG.:**

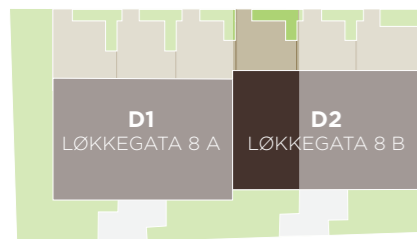
1.

**ADRESSE:**

Løkkegata 8B



1. ETG.



# TYPE D8

## 2-roms

**BRA:**

43 kvm

**P-ROM:**

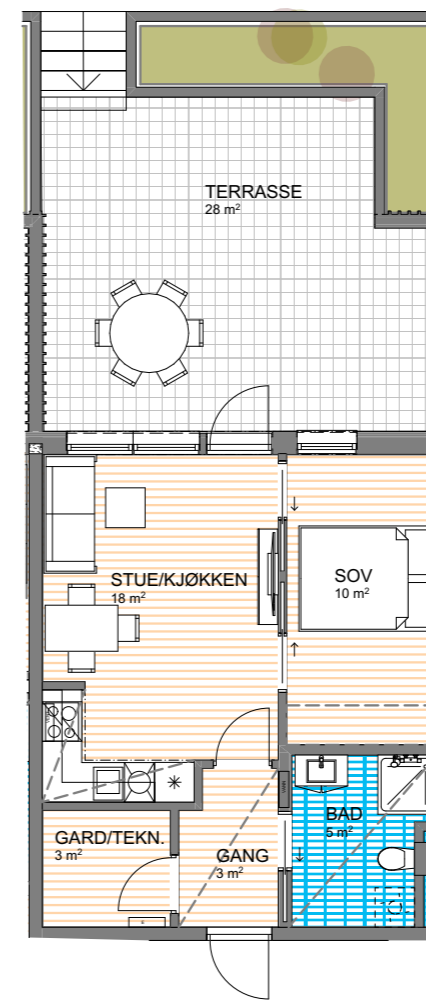
40 kvm

**ETG.:**

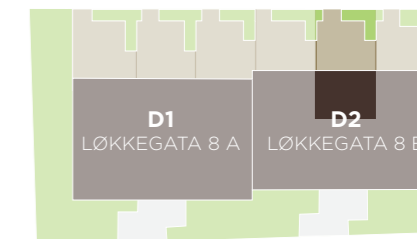
1.

**ADRESSE:**

Løkkegata 8B



1. ETG.





# TYPE D9

## 3-roms

**BRA:**

69 kvm

**P-ROM:**

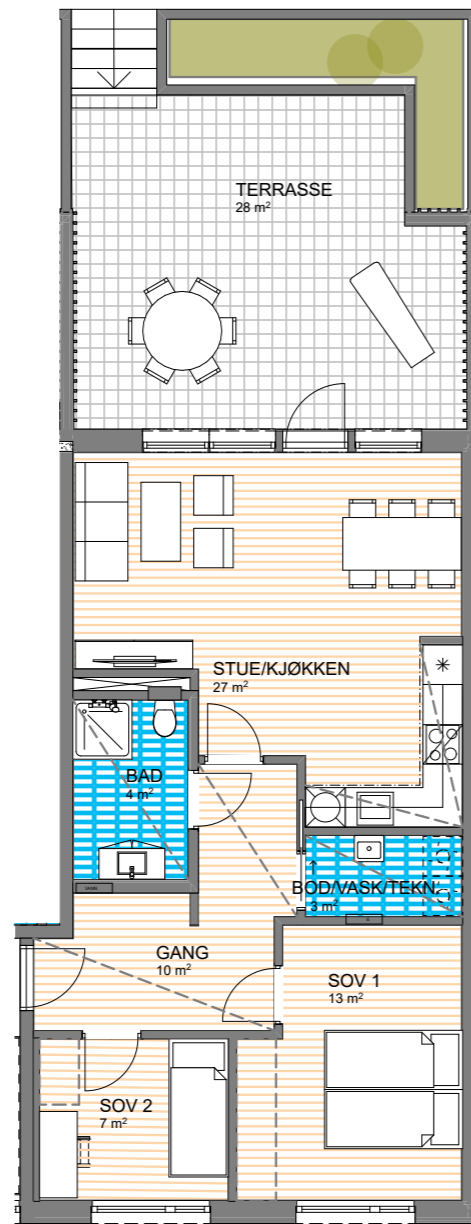
66 kvm

**ETG.:**

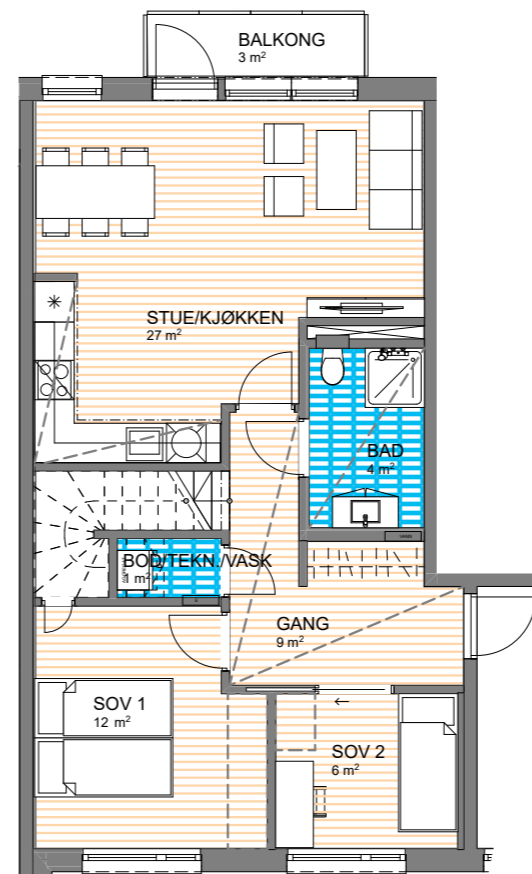
1.

**ADRESSE:**

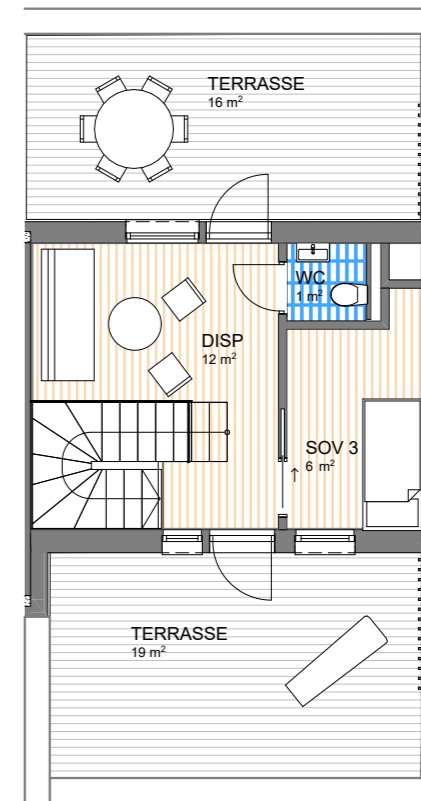
Løkkegata 8B



1. ETG.



2. ETG.



3. ETG.

# TYPE D10

## 4(5)-roms

**BRA:**

95 kvm

**P-ROM:**

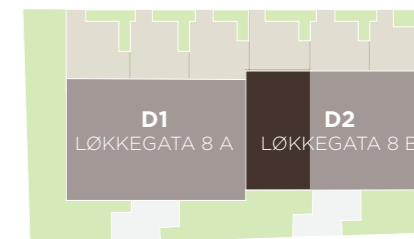
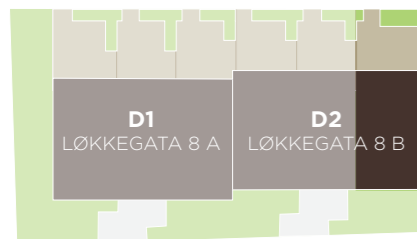
93 kvm

**ETG.:**

2. og 3.

**ADRESSE:**

Løkkegata 8B





# TYPE D11

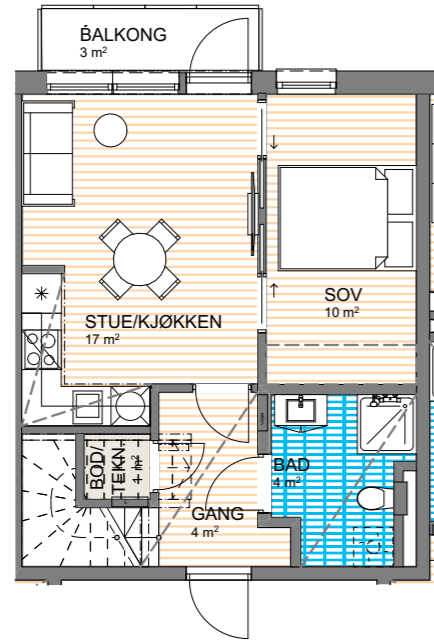
## 3(4)-roms

**BRA:**  
63 kvm

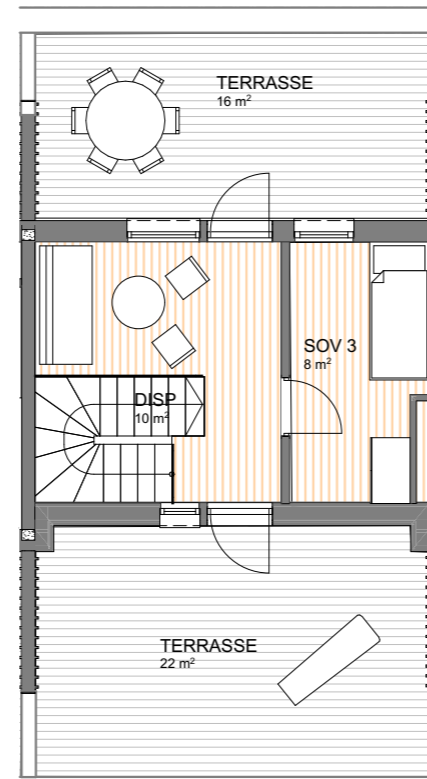
**P-ROM:**  
61 kvm

**ETG.:**  
2. og 3.

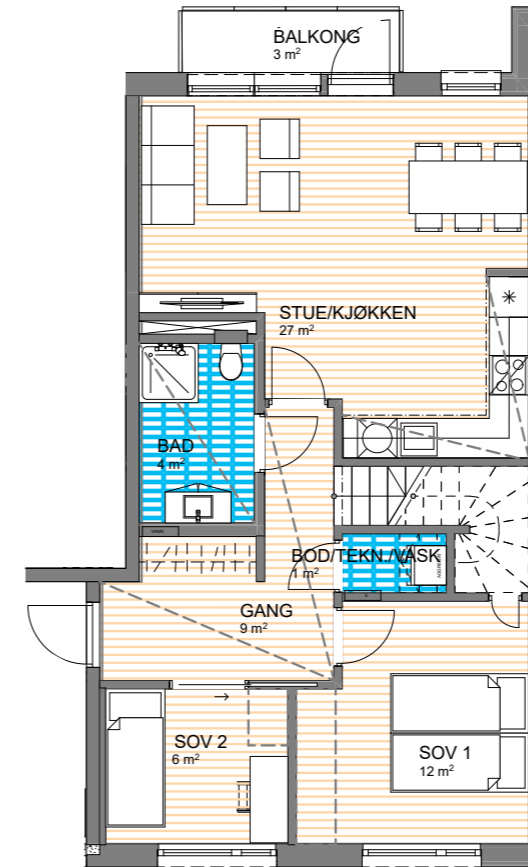
**ADRESSE:**  
Løkkegata 8B



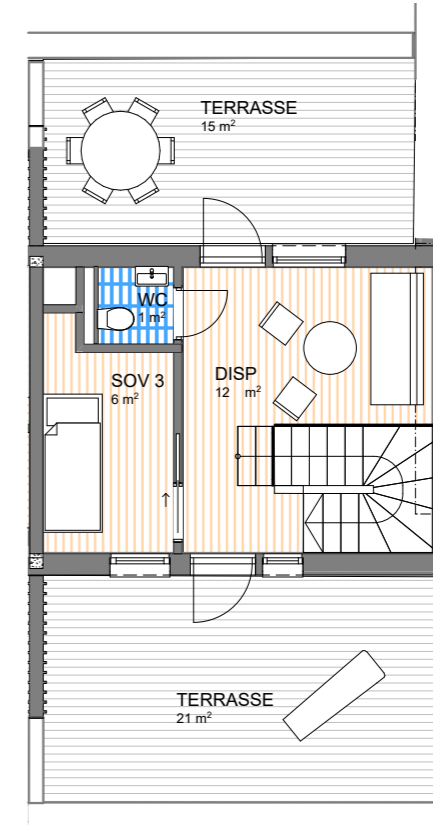
2. ETG.



3. ETG.



2. ETG.



3. ETG.

# TYPE D12

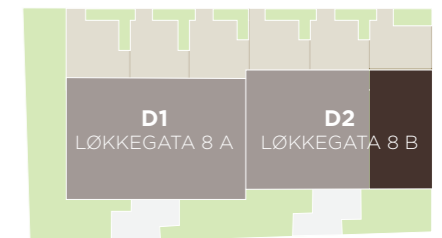
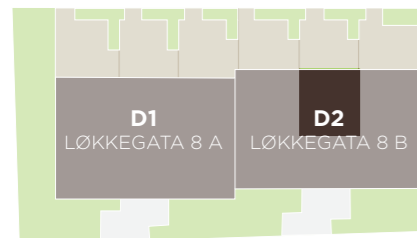
## 4(5)-roms

**BRA:**  
95 kvm

**P-ROM:**  
93 kvm

**ETG.:**  
2. og 3.

**ADRESSE:**  
Løkkegata 8B



# Skarmyra T3 – bygg D1 og D2

## Generell beskrivelse

### 1.0 GENERELLE OPPLYSNINGER

---

#### 1.1 BYGGHERRE

Betongbygg Eiendom AS

#### 1.2 TOTALENTREPRENØR

AS Betongbygg, Sarpsborg

#### 1.3 ARKITEKT

SG arkitekter, Fredrikstad

#### 1.4 BELIGGENHET

Løkkegata 8a og 8b, Moss kommune

#### 1.5 BEBYGGELSEN

Dette er siste byggetrinn i en kvartalsutbygging i Moss sentrum. Bebyggelsen, i dette trinnet består av tre leilighetsbygg over et felles parkeringsanlegg. Byggene har fått betegnelsene B, D1 og D2. Bygg B er i 4 etasjer og inneholder 32 leiligheter fordelt på to oppganger. Bygg D1 og D2 er sammenbygd, og identiske, med hver sin inngang. D1 og D2 er i 3 etasjer og inneholder 6 leiligheter hver. Fra leilighetene i D1 og D2 er det er tilgang til parkeringsanlegg via trapp i hvert av byggene/inngangene. Innkjøring til parkeringsanlegg via rampe i tidligere byggetrinn, bygg A. I tillegg til parkeringsplasser for beboere, inneholder parkeringsanlegget også sportsboder, tekniske rom og sykkelparkering.

Dette prospektet gjelder for leilighetene i bygg D1 og D2, bygg B har eget salgsprospekt.

### 1.6 LIVSLØPSBOLIG – STANDARD

Leilighetene på 1. etasjeplan har planløsninger som er tilpasset rullestolbrukere. Merk det er ikke heis i byggene, det er kun trapp mellom underetasje, 1. og 2. etasje. Leilighetene i 2. etasje har internt trapp opp til 3. etasje. Krav til tilgjengelighet er oppfylt for 1. etasje, vist møblering er ut ifra plassering av snusirkel for rullestol og kan endres av den enkelte. TEK 17 gjelder.

### 1.7 PARKERING/SPORTSBOD

Alle leilighetene har sportsbod og mulighet for parkeringsplass i parkeringsanlegg. Innkjøring til parkeringsanlegg skjer fra utvendig rampe. Port til parkeringsanlegg leveres med portåpnerautomatikk. Gjesteparkering henvises til gjesteplasser på egen tomt eller gateparkering. Leiligheter mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA får sportsbod på min. 2,5 m<sup>2</sup>, leiligheter større enn 50 m<sup>2</sup> BRA får sportsbod på min 5,0 m<sup>2</sup>.

### 1.8 UTEPLASSER/GRØNTAREALER

Alle leilighetene har egen balkong/terrasse. Balkong og terrasser er å anse som en utvendig konstruksjon utsatt for vær og vind. Drypp fra overliggende balkong må påregnes ved regn/snøsmelting. Rundt byggene etableres felles utomhusanlegg med grøntområder med sittebenker, lekeplasser og beplantning.

### 2.0 KONSTRUKSJON

---

#### 2.1 FUNDAMENTERING

Fundamenters med banketter og såler på faste masser.

### 2.2 BÆRESYSTEM

Bæresystem utføres i plasstøpt betong, supplert med stål.

### 2.3 VEGGER

Yttervegger er av isolert bindingsverk med innside kledd med gips og utside kledd med plater som pusses.

Skillevegger mellom leilighetene utføres av betong eller stålstender og gips (lydvegg).

Lettvegger i leilighetene bygges av stålstender – uisolert og ett lag gips på hver side. Det leveres ikke taklister. Fotlister leveres tilpasset gulv/parkett.

I bad benyttes våtroms-/membranplate montert på spiker-slag for videre montering av flis. Vegger rundt bad og wc isoleres.

Sportsboder i kjeller leveres med åpne nettingvegger.

### 2.4 TAK-/ MEMBRANTEKKING

Tak bygges som kompakttak. Takflater tekkes med folie- eller papptekking.

### 2.5 VINDUER OG DØRER

Vinduer leveres som trevinduer, utvendig beslått med aluminium og innvendig ferdig malt fra fabrikk. Det leveres malte foringer og listverk. Vinduer leveres i henhold til de ev. brann-, isolasjons- og lydkrav som stilles.

Hovedinngangsdører (1.etg) leveres i aluminium og glass. Døren leveres med elektrisk sluttstykke i låsekassen og kan fjernåpnes fra den enkelte leilighet via porttelefon/ringeanlegg med bildeoverføring.

Inngangsdører til leilighetene leveres med glatt overflate. Innvendige dører i leilighetene leveres i glatt utførelse (dvs. uten speil/profil). Det leveres malte foringer, karmer og glatt listverk uten synlige spikerhull.

Innvendige fellesdører som det stilles brannkrav til, f.eks. i trapperom i parkeringsanlegg, leveres som galvaniserte ståldører.

### 2.6 INTERNTRAPP

Interntrapp i leiligheter i 2. etasje (mellom 2. og 3. etasje) leveres som malt tretrapp.

### 3.0 INNREDNING OG UTSTYR

---

#### 3.1 KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres i mengde som vist på tegninger og vil være i hvit, glatt utførelse. Det leveres underskap og høye overskap med omramming til tak. Innredning leveres forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer kan ev. bestilles ferdig montert som tilvalg hos kjøkkenleverandør. Det er avsatt plass til kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og platetopp/ovn. Avtrekkshette (volumhette) over platetopp leveres.

#### 3.2 BAD

På bad leveres innredning i standard bredde med servant og tilhørende speil og belysning. Størrelse fremkommer av prospekt.

#### 3.3 WC

Det leveres speil og vask.

#### 3.4 SOVEROM

Det leveres ikke innredning, garderober/garderobeskap.

#### 3.5 TEKNISK-/VASKEROM/GARDEROBE

Det leveres ikke hyller eller øvrig innredning i teknisk-, vaske-rom eller garderobe.

### 4.0 TEKNISKE INSTALLASJONER

---

#### 4.1 SANITÆR

Det leveres vannbåren gulvvarme med termostater i all rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.



I baderom leveres innredning med servant med ett-greps armatur, vegghengt toalett og termostatstyrt dusjarmatur. Dusjen plasseres som vist på tegning og det leveres dusjvegger i herdet glass. Dusjsone er nedsenket.

På wc leveres håndvask på vegg og vegghengt toalett. Alle sanitærprodukter leveres i hvit utførelse.

Det leveres strøm, vann og avløp til vaskemaskin, og strøm til tørketrommel. Se tegning for plassering.

På kjøkken leveres benkebeslag med ett-greps armatur. Det er forberedt for tilkobling av oppvaskmaskin.

Alle leilighetene leveres med automatisk brannslukkeanlegg.

#### 4.2 ELEKTRO

I leiligheter leveres det lys over kjøkkenbenk og i teknisk-/vaskerom. På bad leveres spotlights innfelt i himling. Det leveres takpunkt for lys i gang, soverom og kjøkken. Det leveres høyt-monterte stikk i stue/kjøkken. Det leveres lys og stikk på balkong.

Det monteres elektriske punkter som normal standard i leiligheter (NEK 400).

I fellesarealer leveres lys i trapperom/heis, garasje og øvrige fellesarealer i parkeringsanlegg samt sportsboder. Ved alle ytterdører, porter og øvrige utvendige fellesarealer leveres lys som styres av fotocelle. All felles strøm til belysning etc. måles over fellesmåler.

I garasjen og i trapperom/heis monteres belysning i to grupper; grunnbelysning som styres av fotocelle og normalbelysning som betjenes av egen tidsbryter ved inn/utganger og ved trapp/heisen.

All belysning leveres som LED.

Det leveres porttelefonanlegg med bildeoverføring for fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg monteres egen ringknapp ved inngangsdør til hver leilighet.

Leilighetene får røykvarsler som er tilknyttet strømnettet og med batteriback-up. Over platetopp monteres komfyrvakt som gir alarm og kutter strøm ved overoppheting/tørrkoking samtidig som det går alarm/varsling i leiligheten.

Fellesarealer dekkes av røykdetektorer som er tilknyttet brannalarmanlegg. Utløst alarm går til alarmtablå plassert ved inngang og med varsling direkte til alarmsentral/brannvesen.

Det leveres TV signaler og internett. Utbygger vil på vegne av fremtidig sameie inngå avtale med binding til leverandør for TV og nett. Det leveres tomrørsanlegg til alle soverom for fremtidig trekking av kabel til TV eller nettilkobling.

#### 4.3 VENTILASJON

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk skjer fra bad, tekn./vask, kjøkken og avtrekkshette over komfyr. Aggregat plasseres normalt på vegg i teknisk-/vaskerom. Enkelte leiligheter kan ha ventilasjonsanlegg plassert på kjøkken integrert med kjøkkenvifte.

#### 5.0 TILVALGSMULIGHETER

Alle prosjekter som gjennomføres av eller i samarbeid med Betongbygg Eiendom gis på et tidlig tidspunkt en utvidet mulighet for tilvalg. Dette gjelder i første rekke alle overflater herunder fliser, farger, strie, tapet, parkett, profilere dører og listverk etc. I tillegg vil man også kunne endre og tilpasse innredninger på kjøkken, samt bestille hvitevarer, garderober/innredning. Alle kunder blir fulgt og hjulpet av vår kundensvarlig. Bestilling av tilvalg må gjøres innenfor satte frister.

#### 6.0 OVERFLATER

Rom	Gulv	Vegg *	Himling**	Div
Gang	Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca 2,35 m	Porttelefon Takpunkt for lys
Stue/kjøkken	Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt betonghimling. Farge: Hvit H: ca 2,6 m	Omramming over/rundt kjøkkeninnredning TV uttak/internett
Soverom/Gard.	Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt betonghimling. Farge: Hvit H: ca 2,6 m	Mulighet for bestilling av ekstra TV uttak/internett Takpunkt for lys
Bad	Flis - valgfri innenfor sortiment og prisklasse	Flis - valgfri innenfor sortiment og prisklasse	Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca 2,35 m	Hvis vaskemaskin - opplegg for denne LED downlight
WC	Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca 2,35 m	Takpunkt for lys
Tekn./vask	Flis - valgfri innenfor sortiment og prisklasse.	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Støvbundet hvitmalt betong - ingen himling H: ca 2,6 m	Hvis vaskemaskin - opplegg for denne + sluk i gulv Lampe montert på vegg/tak
Terrasse/Balkong	Tremmegulv av impr. bord		Malt	Rekkverk med vertikale spiler Mulighet for innglassing

\* Det sparkles og males til klasse K2. Merk: Det leveres ikke taklister - dette kan ev. velges som tilvalg. Det tilbys valg mellom 6 standard farger. Inntil 2 av disse kan velges, men må benyttes i hele rom. Farger utover 2 standardfarger eller andre farger tilbys som tilvalg. \*\* Det kan forekomme innkassinger eller nedforinger, vertikale eller horisontale, som følge av framføring av sprinkler, ventilasjonskanaler og rør i leilighetene. Dette vil først bli klart etter detaljprosjekteringen. Plassering av sikringsskap og rør i rør skap er foreløpig vist på kontraktstegning. Endelig plassering vil først bli bestemt etter detaljprosjekteringen.

Fellesarealer:

Trapperom: Vegger sparkles og males. Gulv og trapper får fliser. Parkeringsanlegg: Gulv, vegger og himling - ubehandlet betong. Sportsbodvegger gis ingen behandling utover ev. ferdig behandling fra leverandør.

MERK: Enkelte leilighetstype kan på enkelte punkt, pga. rominndeling etc, avvike fra beskrivelsen. Se leilighetsplaner for ytterligere detaljer.

Sarpsborg 09.05.2022, Versjon 1.0

# Skarmyrakvartalet, bygg D1 og D2

# Salgsoppgave

<b>Oppdrags nr.</b> 30-0309/20
<b>Ansvarlig megler</b> Knut Dahl
<b>Sist oppdatert</b> 05.05.2022
<b>Eiendom</b> Gnr. 2, bnr. 2953 i MOSS kommune. Eiendommen er seksjonert og hver leilighet får eget seksjonsnummer. Se vedlagt oversikt for seksjonsnummer.
<b>Selger</b> Betongbygg Eiendom AS
<b>Boligtype</b> Selveierleilighet

## Eie- og organisasjonsform

Skarmyrakvartalet vil bestå av flere sameier. Løkkegata 8 og 10 vil bli bestående av 18 leiligheter og vil bli organisert som et boligsameie etter Eierseksjonsloven av 01. jan 2018. Sammen med resten av utbyggingsområdet på ca. 105 leiligheter vil man eie fellesarealer som et realsameie. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes i henhold til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel veier, lys, brøyting, renovasjon, kommunale avgifter, forretningsførsel, bygningsforsikring, strøm til fellesrom osv. Som del av fellesutgifter inngår også kostnader til drift og vedlikehold av arealer og anlegg som er felles for hele boligprosjektet Skarmyrakvartalet. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Spesifikasjon faste/løp-ende kostnader». Sameiet ledes av et styre valgt av seksjons-eierne.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for de første tre driftsår. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

Selger står fritt til å redusere/øke antall leiligheter/seksjoner i prosjektets byggetrinn.

Vi gjør oppmerksom på at det er vedtatt endringer i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 01.01.2020 som gir begrensninger for å erverve mer enn to seksjoner indirekte og endringer vedrørende kortidsutleie.

## Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet og følger vedlagt. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

## Tomten

Eiendommen er delt og seksjonert, og hver kjøper eier en

ideell del av tomten, med tilhørende vei. Tomten blir ca. 1279 kvm for hele sameiet. Tomten blir ferdig opparbeidet iht. utomhusplan.

## Adkomst

Adkomst til eiendommen fremkommer av vedlagt utkast til situasjonskart.

## Parkering

Det bygges garasje under byggene. Parkeringsplass kan kjøpes i tillegg for kr. 350.000,-. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og sportsboder på den måten som anses mest hensiktsmessig. Parkeringsanlegget er tenkt anlagt som en egen anleggseiendom med dertil tilhørende ikke tinglyste bruksretter. Sameiets styre og/eller forretningsfører vil ha ansvaret for å føre liste og ha kontroll over hvilke leiligheter som til enhver tid eier og disponerer hvilke plasser. Det påløper felleskostnader ved kjøp av garasje som er estimert til kr. 150,- pr. plass av forretningsfører. Det er tilrettelagt for lading av el-bil, som kan monteres for kjøpers regning/tilvalg. Dersom man ønsker garasjeplass tilrettelagt for lading av el-bil etter overtagelse/innflytting, må man beregne å bytte plass. Det samme gjelder hvis man har fått tildelt en plass som er forberedt for utvidelse av ladeanlegget og en annen ønsker elbiplass.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det medfølger sportsboder til alle leiligheter. Det påløper felleskostnader for bod som er estimert til kr. 50,- pr. bod av forretningsfører. Sykkelparkering ivaretas utvendig og i underetasje. Bruksrett til sportsbod kan kun overdras sammen med seksjonen.

## Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og kloakk. Det blir private stikkledninger ut til offentlig nett. Utbygger dekker kostnadene ved tilknytning.

## Arealer

Fra 43 kvm til 95 kvm BRA. Se vedlagte prisliste for oversikt over alle enheter.

## Bebyggelse/Byggemåte

## Fundamentering

Fundamenters med banketter og såler på faste masser.

## Bæresystem

Bæresystem utføres i plasstøpt betong, supplert med stål.

## Vegger

Yttervegger er av isolert bindingsverk med innside kledd med gips og utside kledd med plater som pusses. Skillevegger mellom leilighetene utføres av betong eller stålstender og gips (lydvegg). Lettvegger i leilighetene bygges av stålstender – uisolert og ett lag gips på hver side. Det leveres ikke taklister. Fotlister leveres tilpasset gulv/parkett.

I bad benyttes våtroms-/membranplate montert på spiker-slag for videre montering av flis. Vegger rundt bad og wc isoleres.

Sportsboder i kjeller leveres med åpne nettingvegger.

## Tak-/Membrantekking

Tak bygges som kompakttak. Takflater tekkes med folie- eller papptekking.

## Vinduer og dører

Vinduer leveres som trevinduer, utvendig beslått med aluminium og innvendig ferdig malt fra fabrikk. Det leveres malte foringer og listverk. Vinduer leveres i henhold til de ev. brann-, isolasjons- og lydkrav som stilles.



Hovedinngangsdører (1.etg) leveres i aluminium og glass. Døren leveres med elektrisk sluttstykke i låsekassen og kan fjernåpnes fra den enkelte leilighet via porttelefon/ringeanlegg med bildeoverføring.

Inngangsdører til leilighetene leveres med glatt overflate. Innvendige dører i leilighetene leveres i glatt utførelse (dvs. uten speil/profil). Det leveres malte foringer, karmen og glatt listverk uten synlige spikerhull.

Innvendige fellesdører som det stilles brannkrav til, f.eks. i trapperom i parkeringsanlegg, leveres som galvaniserte ståldører.

**Intertrapp**

Intertrapp i leiligheter i 2. etasje (mellom 2. og 3. etasje) leveres som malt tretrapp.

## Innredning og utstyr

**Kjøkken**

Kjøkkeninnredning leveres i mengde som vist på tegninger og vil være i hvit, glatt utførelse. Det leveres underskap og høye overskap med omramming til tak. Innredning leveres forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer kan ev. bestilles ferdig montert som tilvalg hos kjøkkenleverandør. Det er avsatt plass til kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og platetopp/ovn. Avtrekkshette (volumhette) over platetopp leveres.

**Bad**

På bad leveres innredning i standard bredde med servant og tilhørende speil og belysning. Størrelse fremkommer av prospekt.

**WC**

Det leveres speil og vask.

**Soverom**

Det leveres ikke innredning, garderober/garderobeskap.

**Teknisk-/Vaskerom/Garderobe**

Det leveres ikke hyller eller øvrig innredning i teknisk-, vaske-rom eller garderobe.

## Tekniske installasjoner

**Sanitær**

Det leveres vannbåren gulvvarme med termostater i all rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.

I baderom leveres innredning med servant med ett-greps armatur, vegghengt toalett og termostatstyrt dusjarmatur. Dusjen plasseres som vist på tegning og det leveres dusjvegger i herdet glass. Dusjsone er nedsenket. På wc leveres håndvask på vegg og vegghengt toalett. Alle sanitærprodukter leveres i hvit utførelse.

Det leveres strøm, vann og avløp til vaskemaskin, og strøm til tørketrommel. Se tegning for plassering.

På kjøkken leveres benkebeslag med ett-greps armatur. Det er forberedt for tilkobling av oppvaskmaskin.

Alle leilighetene leveres med automatisk brannslukkeanlegg.

**Elektro**

I leiligheter leveres det lys over kjøkkenbenk og i teknisk-/vaskerom. På bad leveres spotlights innfelt i himling. Det leveres takpunkt for lys i gang, soverom og kjøkken. Det leveres høyt-monterte stikk i stue/kjøkken. Det leveres lys og stikk på balkong. Det monteres elektriske punkter som normal standard i leiligheter (NEK 400).

I fellesarealer leveres lys i trapperom/heis, garasje og øvrige fellesarealer i parkeringsanlegg samt sportsboder. Ved alle

ytterdører, porter og øvrige utvendige fellesarealer leveres lys som styres av fotocelle. All felles strøm til belysning etc. måles over fellesmåler.

I garasjen og i trapperom/heis monteres belysning i to grupper; grunnbelysning som styres av fotocelle og normalbelysning som betjenes av egen tidsbryter ved inn/utganger og ved trapp/heisen.

All belysning leveres som LED.

Det leveres porttelefonanlegg med bildeoverføring for fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg monteres egen ringeknapp ved inngangsdør til hver leilighet.

Leilighetene får røykvarsler som er tilknyttet strømmettet og med batteriback-up. Over platetopp monteres komfyrvakt som gir alarm og kutter strøm ved overoppheting/tørrkoking samtidig som det går alarm/varsling i leiligheten.

Fellesarealer dekkes av røykdetektorer som er tilknyttet brannalarmanlegg. Utløst alarm går til alarmtablå plassert ved inngang og med varsling direkte til alarmsentral/ brannvesen.

Det leveres TV signaler og internett. Utbygger vil på vegne av fremtidig sameie inngå avtale med binding til leverandør for TV og nett. Det leveres tomrørsanlegg til alle soverom for fremtidig trekking av kabel til TV eller nettilkobling.

**Ventilasjon**

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk skjer fra bad, tekn./vask, kjøkken og avtrekkshette over komfyr. Aggregat plasseres normalt på vegg i teknisk-/vaskerom. Enkelte leiligheter kan ha ventilasjonsanlegg plassert på kjøkken integrert med kjøkkenvifte.

## Adgang til utleie

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

## Energimerking

Leilighetene vil få minst energiklasse C. Endelig energiattest vil foreligger før overlevering.

## Spesifikasjon faste/løpende kostnader

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer.

Selger anslår – ut fra erfaringstall i tilsvarende utbygginger – at felleskostnadene for de enkelte seksjonseiere vil i gjennomsnitt ligge på ca. kr. 35,- pr. kvm BRA pr. måned. For kabel-tv og internett vil det påløpe kr. 357,- pr mnd p.t. Beløpet inkluderer ikke abonnement til telefoni.

Forbruk av varme til oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Erfaringstall fra tidligere prosjekter viser at disse kostnadene ligger på ca 13 kroner pr kvm pr mnd. Forbruk av varme og vann fordeles etter sameiebrøk, med mindre kommunen beslutter at det skal måles.

Det må påregnes månedlige felleskostnader til parkeringsplass og sportsbod. Kostnaden er stipulert til ca. kr. 150,- pr parkeringsplass pr. måned og ca. kr. 50,- pr bod pr måned. Beløpet inkluderer ikke kostnad til lading av elbil.

Det forutsettes at kjøper betaler en oppstartskapital på kr. 5.000,- til sameiet. Oppstartskapital blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Kjøper er likevel innforstått med at de ovenfor stipulerte felleskostnadsnivåer kun er anslag og det er de kostnader som faktisk påløper til enhver tid som kommer til fordeling, uavhengig av om disse er lavere eller høyere enn dette anslaget.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet får legalpanterett i seksjonen tilsvarende folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader, samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Det er eiendomsskatt i Moss kommune. Eiendomsskatt baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune(gjeldende sats for 2022 er 2,8 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

## **Formuesverdi**

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om

boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2021 skal ikke overstige 25 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2021 ikke overstige 90% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt Skatteetaten.

## **Heftelser/Tinglyste rettigheter**

Dagboknr 1199431-1, tinglyst 27.12.2016, type heftelse: Erklæring/avtale med Hafslund Nett AS Vedr. overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

For mer informasjon om erklæringer, ta kontakt med meglerforetakets representant. For ytterligere informasjon ang. servitutter på hovedbruket, ta kontakt med meglerforetakets representant.

## **Regulering**

Reguleringsplan for Skarmyra gjelder. Dette kan utleveres ved henvendelse til megler. Området vil bli bygget ut under etapper og vil inneholde ca 105 enheter når det er ferdig utbygd, samt inntil 3 næringsseksjoner. Det må i perioden frem til prosjektet er ferdigstilt i sin helhet måtte påberegnes at det vil kunne være perioder med midlertidige løsninger for parkering, avfallshåndtering, adkomst med mer.

## **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligene leveres i byggrensjort stand ved overtagelse.

## **Ferdigstillelse og overtagelse**

Eiendommen skal være klar for overtagelse innen utgangen av 1 kvartal 2025. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gir kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekviert av selger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Det er flere felles funksjoner for hele prosjektet så det vil bli laget midlertidige løsninger for felles funksjoner frem til hele prosjektet er ferdig, herunder renovasjon, parkering, adkomst, etc.

Overtagelse og oppgjør gjennomføres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse. Kjøper aksepterer at ikke alt av felles areal er ferdig før alle trinn i prosjektet ferdigstilles som vil ta flere år.

## **Selgers forbehold**

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene : Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostand. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at ikke 50 % av totalverdien i byggetrinnet er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 01.04.2023. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. Forøvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

## **Øvrige forbehold:**

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter og parkering uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.



Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet/detalj-prosjektert. Påføring/innkassing på vegger/himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag/erstatning.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Leilighetens areal fremgår av salgdokumentasjonen som er vedlagt i denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige arealet kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealene skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/-5 %.

Standardkontrakt vil bli benyttet, denne følger vedlagt.

Merk at visningsleiligheter avviker fra beskrivelse på nevnte prosjekterte leiligheter.

## **Priser**

Fra kr. 2.700.000,- til kr. 6.200.000,- + omkostninger. Evt. kr. 350.000,- kommer i tillegg for garasje plass.

## **Omkostninger**

- 1) Dokumentavgift til Staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. 262.000,- pr. leilighet. Andel dokumentavgift utgjør kr. 6.650,- pr. leilighet. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.
- 2) Tinglysingsgebyr til Staten for skjøte kr 585,-.
- 3) Tinglysingsgebyr til Staten for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 757,- pr. stk.
- 4) Oppstartskapital til sameiet kr. 5.000,-

Totale omkostninger blir kr. 12.992,-

Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

## **Tilvalg- og endringsbestillinger**

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/ endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/ endringen.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

## **Regler for kjøp**

Det gjøre spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 22. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt. Eventuelle forhøyelser eller endringer på budet kan skje pr. sms eller på e-post.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor være gyldig i minimum 30 minutter. Vi gjør oppmerksom på at bud uansett ikke kan settes med kortere frist enn kl. 12.00 etter siste annonserte visning.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før bud inngis. Komplette salgsinformasjon utgjør salgsoppgave del 1 og del 2.

## **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen betales i 2 terminer:

1. 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto så snart garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 er stilt og Kjøper har mottatt faktura. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt eiendom for dette beløpet.

2. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger og evt. tilvalg-/endringsbestillinger betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest to virkedager før overtagelse.

Innbetalt beløp sikres på klientkonto eller mot bankgaranti. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalg-/endringsbestillinger før selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12.

## **Lovverk**

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende: Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse.

Beløpet økes deretter til 5 % og står i 5 år etter overtakelsen. I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Dersom det foreligger en mangel i henhold loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

### **Hvitvasking**

---

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bla. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kunde-kontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendoms-handler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

### **Personopplysningsloven**

---

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Meglers vederlag**

---

Selger/oppdragsgivers vederlag til megler er avtalt til kr. 37.000,- inkl. mva pr enhet.

### **Låneformidling**

---

Megler kan formidle kontakt med rådgiver i BN Bank dersom dette er ønskelig. Det gjøres oppmerksom på at Krogsveen mottar en provisjon av formidling av lånekunder til Danske Bank. Provisjon tilfaller ikke megler direkte.

Krogsveen avd. Moss AS  
Kongens gate 23, 1530 MOSS  
Organisasjonsnummer: NO 992 616 733 MVA  
Tlf.: 69 20 22 20, faks: 69 20 22 21  
[www.krogsveen.no](http://www.krogsveen.no)





# Skarmyrakvartalet, bygg D1 og D2

## KJØPEKONTRAKT bolig under oppføring EIERSEKSJON

### Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Betongbygg Eiendom AS  
Ringtunveien 8  
1712 Grålum

orgnr.  
943 539 111

Tlf. 69 10 21 60, e-post: firmapost@betongbygg.no

som Selger

og

XXXX XXXXX

fnr  
XXXXXX-XXXXX

Tlf. XXXXXXXX , E-post: XXXXX@XXXXXXX.XX

som Kjøper.

### 1 BAKGRUNN

**1.1** Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr. 43.

**1.2** Selger står som utbygger av Løkkegata 8 A og B, eiendommen gnr 2 bnr 2953 i Moss kommune. Planlagt bebyggelse for hele Skarmyrakvartalet vil totalt bestå av ca 105 leiligheter og 3 næringsseksjoner. Eiendommen er seksjonert.

**1.3** Hjemmelshaver til eiendommen er Betongbygg Eiendom AS.

### 2 EIENDOMMEN

**2.1** Selger overdrar til kjøper seksjon nr. X/leilighet nr. X på gnr 2 bnr 2953 i Moss kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.

**2.2** Sameiets antatte tomtegrenser fremgår av bebyggelsesplan, se pkt. 5.1. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

**2.3** Det medfølger vedtektsfestet bruksrett til en sportsbod. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av bod- og garasjeplasser.

**2.4** Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

### 3 MEGLER

**3.1** Krogsvveen avd. Moss AS er Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

### 4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Partene har i forkant av kontaktmøtet blitt forelagt følgende dokumenter og har hatt anledning til å stille spørsmål ved disse:

- 4.1 Kjøpekontrakten.
- 4.2 Salgsoppgave, datert 05.05.22
- 4.3 Leveransebeskrivelse, datert 09.05.22
- 4.4 Plantegninger
- 4.5 Etasjeplan
- 4.6 Fasade- og snittegninger
- 4.7 Reguleringskart, datert 03.06.19
- 4.8 Reguleringsbestemmelser, datert 21.12.12
- 4.9 Forslag til reguleringsbestemmelse for Skarmyrakvartalet, datert 03.06.19
- 4.10 Kommunedelplan, dater 15.06.15
- 4.11 Sameievedtekter
- 4.12 Prislister

Dokumentene er en del av Kjøpekontrakten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekke-

følge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

### 5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

**5.1** Reguleringsbestemmelser med reguleringskart datert/vedtatt 21.12.12

**5.2** Utskrift av grunnboken, datert 02.06.19

### 6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

**6.1** Kjøpesummen for Eiendommen utgjør  
Kr 0,00 Kroner: med bokstaver 00/100 inkl. mva.

**6.2** I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:  
Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi kr 262.000,- .....kr 6.650,00  
Tinglysingsgebyr for skjøte.....kr 585,00  
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest .....kr 757,00  
Oppstartkapital til sameiet.....kr 5 000,00  
Sum omkostninger .....kr 12.992,00

Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglysingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften,



samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

**6.3** Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 697,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

**6.4** Omkostningene betales til Megler samtidig med slutt-oppgjøret.

**6.5** Tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

## **7 BETALING**

**7.1** Kjøpesummen og omkostningene betales uoppfordret på følgende måte :

- 7.1.1 10 % betales med grunnlag i oppfordring fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl. § 12 .....kr 00,00
- 7.1.2 Resterende betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest to virkedager før overtagelse.....kr 00,00
- 7.1.3 Valgfri garasje plass kr. 300.000,- .....kr 00,00
- 7.1.4 Omkostninger iht. pkt. 6.2.....kr 12 992,00
- Samlet innbetaling.....kr 0,00

**7.2** Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si forutsetter ikke pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank.

**7.3** Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli

utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger 1/2 rettsgebyr.

**7.4** Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jfr. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

**7.5** Oppgjøret foretas gjennom Krogsveen Moss AS. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

**7.6** Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 51 53261 i Danske Bank stillet til:  
Krogsveen Moss AS  
v/oppgjørsavdelingen  
Kongens gate 23,  
1530 Moss

KID kode: XXXXX

**7.7** Innbetalinger skal tydelig merkes med Kjøpers navn og Meglers oppdragsnummer. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto eller på Meglers kontor.

## **8 BETALINGSMISLIGHOLD**

**8.1** Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

**8.2** Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos megler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

**8.3** Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

**8.4** Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke har rett til å besitte Eiendommen, jfr. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

## **9 TINGLYSING**

**9.1** Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

**9.2** Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

**9.3** Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

## **10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

**10.1** Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsdokument) som lyder på mini-

mum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

**10.2** Sikringsdokumentet skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

**10.3** Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 - fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

**10.4** Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12, niende ledd, første ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

**10.5** Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jfr. pkt. 7.3 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

## **11 HEFTELSE**

**11.1** Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser. Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 05.05.2022 og har gjort seg kjent med denne, jfr. pkt. 5, vedlegg 5.4. Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at servituttene som fremgår av grunnboksutskriften vil følge eiendommen.

Sameiet har panterett i eiendommen med et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp.

**11.2** Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådgivningsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

## **12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER**

**12.1** Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

**12.2** Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

**12.3** Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

**12.4** Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

**12.5** Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

## **13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

**13.1** Eiendommen skal være klar for overtakelse innen utgangen av 1. kvartal 2025.

Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato først vil bli gitt med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

**13.2** Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.1 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.4 eller 13.5.

**13.3** Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. buofl. § 18.

**13.4** Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buof. §§ 11 og 43.

**13.5** Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

## **14 FORHÅNDSBEFARING**

**14.1** Ca. 2 uker før overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefering hvor forhåndsprotokoll føres.

## **15 OVERTAKELSE**

**15.1** Når Eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Meglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for Selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jf. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jf. pkt. 13.

**15.2** Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende årsmøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

**15.3** Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøperen (hvv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hvv fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.

**15.4** Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde

tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

**15.5** Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

**15.6** Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

**15.7** Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.

**15.8** Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

**15.9** Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

**15.10** Nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

**15.11** Dersom Eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdig-attest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

## **16 REKLAMASJON**

**16.1** Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustad-oppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

**16.2** Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

**16.3** Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skade-omfanget inntil mangelen utbedres.

**16.4** Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av Boligen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

**16.5** Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

**16.6** En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

## **17 ETTÅRSBEFARING**

**17.1** Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

**17.2** Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

**17.3** Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

## **18 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

**18.1** Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtakelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

**18.2** Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier og som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Eiendomsmeidler Krogsveen AS avd. Moss forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 30.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

## **19 FORBEHOLD**

**19.1** Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene :

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at ikke 50 % av totalverdien i byggetrinn er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelse, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 01.04.2023. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. Forøvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

**19.2** Selger kan velge å etablere et sameie på mindre enn ca 18 enheter dersom Selger ikke finner det økonomisk forsvarlig å fortsette utbyggingen av Skarmyrakvartalet. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger på grunn av dette.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig. Parkeringsanlegget er tenkt anlagt som en egen anleggseiendom med dertil tilhørende ikke tinglyste bruksretter. Sameiets styre og/eller forretningsfører vil ha ansvaret for å føre liste og ha kontroll over hvilke leiligheter som til enhver tid eier og disponerer hvilke plasser. Det påløper felleskostnader ved kjøp av garasje som er estimert til kr. 150,- pr. plass av forretningsfører. Det er tilrettelagt for lading av el-bil, som kan monteres for kjøpers regning/tilvalg.

**19.3** Reguleringsplan for Skarmyra, og bebyggelsesplan gjelder. Totalt vil prosjektet inneholde ca. 105 leiligheter og kjøper må regne med byggearbeid i denne forbindelse frem til prosjektet er ferdig.

Det må i perioden frem til prosjektet er ferdigstilt i sin helhet måtte påberegnes at vil kunne være perioder med midlertidige løsninger for parkering, avfallshåndtering, adkomst med mer.

**19.4** Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter og parkering uten forutgående varsel. Prislister kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

## **20 FORSIKRING**

**20.1** Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

Det vil til overtakelse bli etablert felles bygningsforsikring gjennom sameiet.

**20.2** Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen 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. buofl. § 17.

**20.3** Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.



## **21 ETABLERING AV SAMEIE**

**21.1** Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 01. Januar 2018. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

**21.2** Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Et normalt nivå vil ligge på ca. kr 35 pr. kvm BRA pr måned. For denne boligen på 0 BRA vil det utgjøre ca. kr 0,00 pr. måned.

Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

For kabel-tv og internett vil det påløpe kr. 357,- pr mnd. Beløpet inkluderer ikke abonnement til telefoni.

Forbruk av varme til oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Erfaringstall fra tidligere prosjekter viser at disse kostnadene ligger på ca 13 kroner pr kvm pr mnd. Forbruk av varme og vann fordeles etter sameiebrøk, med mindre kommunen beslutter at det skal måles.

Det må påregnes månedlige felleskostnader til parkeringsplass og sportsbod. Kostnaden er stipulert til ca. kr. 150,- pr parkeringsplass pr. måned og ca. kr. 50,- pr bod pr måned. Beløpet inkluderer ikke kostnad til lading av elbil.

Det forutsettes at kjøper betaler en oppstartskapital på kr. 5.000,- til sameiet. Oppstartskapital blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Kjøper er likevel innforstått med at de ovenfor stipulerte felleskostnadsnivåer kun er anslag og det er de kostnader som faktisk påløper til enhver tid som kommer til fordeling, uavhengig av om disse er lavere eller høyere enn dette anslaget.

Det er eiendomsskatt i Moss kommune. Eiendomsskatt base-res på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med

den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune(gjeldende sats for 2022 er 2,8 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet får legalpanterett i seksjonen tilsvarende folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader, samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

**21.3** For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4.9. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende årsmøte ca. 1 måned før ferdigstilling for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

**21.4** Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen har bindingstid for tre år.

**21.5** Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg pante-rett tilsvarende to ganger grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

**21.6** Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.

**21.7** Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

**21.8** Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte

sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

**21.9** Dersom det opprettes mer enn ett sameie kan det tinglyses erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett til gangveiene og lekeområder på øvrige bolig-sameiers eiendom. Det vil også bli tinglyst bruksrettigheter til boder og parkeringsplasser i garasjekjeller som flere sameier vil eie i fellesskap.

## **22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS**

**23.1** Ferdslen på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

## **23 TVISTER**

**24.1** Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

**24.2** Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos meglere.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Sted/dato:

Sted/dato:

Selger:

Kjøper:

For Betongbygg  
Eiendom AS  
v/ Arne Chr. Skard

Kjøper 1

Kjøper 2

# VEDTEKTER

## for eierseksjonssameiet Løkkegata 8–10, Moss boligsameie

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Løkke gata 8 - 10 Moss boligsameie.

Sameiet består av eiendommen gnr 2 bnr 2953, i Moss kommune. Sameiet består av 18 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdel og sameiebrøk, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier – BRA.

### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

### 4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punkt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på

samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### 6. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

### 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Det er ikke lagt opp til individuell måling av vann, kloakk, varmtvann og gulvvarme.

Forbruket fordeles etter sameiebrøk, med mindre kommunen beslutter at det skal måles.

Det er følgende unntak med hensyn på fordeling av kostnader:

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Forretningsførsel/ revisjon
- Styrehonorar
- Kabel-TV og bredbånd grunnpakke
- Den andel av drift og vedlikehold av felles utomhus-område som blir belastet dette sameiet.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt og ev. øvrige kommunale avgifter, dog ikke vann- og kloakkavgifter
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

Kostnader til drift, vedlikehold og bruk av felles tekniske anlegg (varmesentral, sprinklesentral) plassert i anleggs-eiendommen fordeles i første omgang mellom sameiene som er tilknyttet anleggene. Den del av kostnadene som tildeles dette sameiet fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøken.

Utgiftene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser og boder, beliggende i anleggseiendommen skal fordels mellom sameierne i forhold til det antall parkeringsplasser og boder man disponerer.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **8. Seksjonseiernes ansvar utad**

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

## **9. Årsmøtet**

### **9.1** Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

**9.2** Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet  
Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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

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

### **9.3** Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9.4** Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

#### **9.5** Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) Konstituering
- b) behandle styrets årsberetning,
- c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskaps-oversikt for foregående kalenderår,
- d) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- e) behandle vederlag til styret

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9.6** Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **10 Styret**

### **10.1.** Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **10.2.** Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **10.3.** Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg og samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **10.4.** Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **11. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **12. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **13. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsførerens representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **14. Mindretallsvern**

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

## **15. Regnskap**

---

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

## **16. Revisjon**

---

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## **17. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

---

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## **18. Bygningsmessige arbeider**

---

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

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

---

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **20. Parkeringskjeller, felles grunneiendom og felles fjernvarmesentral:**

---

Sameiet eier en ideell andel av anleggseiendommen gnr. 2, bnr. 2950 hvor det er bygget et felles underjordisk parkeringsanlegg med boder og andre installasjoner. Anleggseiendommen betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer. Det er utarbeidet en egen sameieavtale/vedtekter som regulerer sameiets og sameiernes rettigheter og plikter fra det tidspunktet anleggseiendommen delvis eller helt tas i bruk.

Hver bruksenhet vil få bruksrett til bod i anleggseiendommen. De bruksenheter som har ervervet bruksrett til parkeringsplass vil disponere det antall bruksretter de har ervervet. Det vil være noen HC-plasser blant de plassene bruksenhetene får bruksrett til. Den bruksenheten som disponerer en HC-plass, uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg bruksretten til plassen etter beslutning fra styret (slik det er regulert i sameieavtalen/vedtekten), mot at vedkommende får disponere en annen parkeringsplass.

Sameiet eier også en ideell andel av en grunneiendom gnr 2 bnr 2258, som vil bli opparbeidet, og bl.a inneholde lekeplass, gatetun, gangveier o.l. Dette betjener på samme måte som anleggseiendommen, sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer, som et felles utomhusområde.

Sameieavtalen/vedtektene nevnt over gjelder også denne eiendommen. Det felles utomhusområdet beslaglegger også deler av sameiets eiendom. De deler av sameiets eiendom som inngår i felles utomhusområde vil bli vedlikeholdt av realsameiet.

Fremtidige kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendommen, grunneiendommen og de deler av sameiets eiendom som inngår i felles utomhusområde, og som hvert år belastes sameiet, fordels mellom sameierne slik det er regulert i punkt 7.

## **21. Eierseksjonsloven**

---

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

*Skarmyra*   
KVARTALET  
LØKKEGATA 8A OG 8B

WWW.SKARMYRA.NO

**MEGLER:**

 **Krogsveen**

**Krogsveen Moss AS • Eiendomsmegler MNEF • [www.krogsveen.no](http://www.krogsveen.no)**

Knut Dahl • 982 39 672 • [knut.dahl@krogsveen.no](mailto:knut.dahl@krogsveen.no)

Jacob Koren • 928 30 740 • [jacob.koren@krogsveen.no](mailto:jacob.koren@krogsveen.no)

**UTBYGGER:**

**BELONGBYGG  
EIENDOM A.S**

Org.nr.: 992616733

Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment til å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse.  
Prosjektet er ikke detaljprosjektert og den videre prosjekteringen kan medføre endringer. Det tas forbehold om trykkfeil.