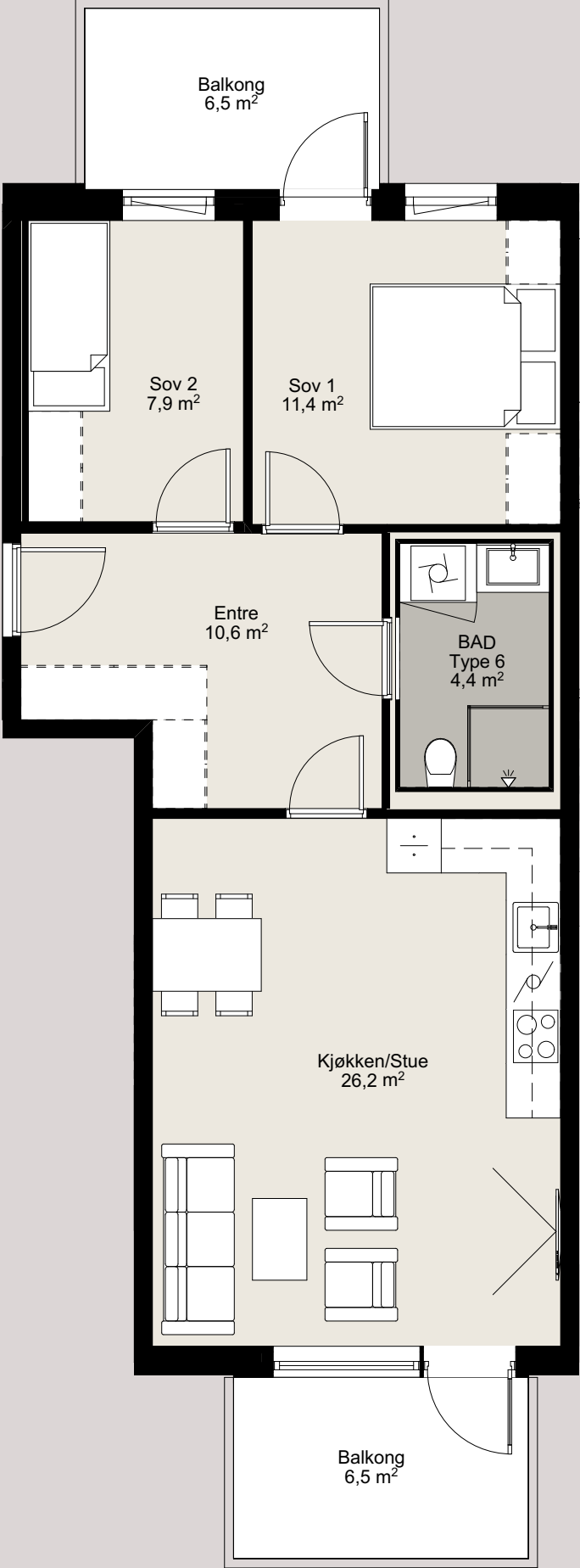


SENTRALT I LØRENSKOG

Ingvald Kristiansens gate 4

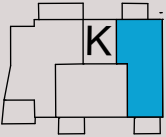
Velkommen til
din nye bolig





Forbehold:
BRA er boligens totale bruksareal gitt av summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. BRA-i er internt bruksareal og er målt innenfor boligens omsluttete vegger inklusiv sjakter. BRA-e er eksternt bruksareal, som bod o.l. BRA-b er innglasset balkong. Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leiligheten er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige. Ved angivelse av boligens totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. Det samme gjelder for uteplass. Bodarealer er ikke fordelt blant leilighetene ennå, og er angitt med et minsteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige omdisponeringer av areal, møblering og nedføring av himling internt i boligen. Produkter/møbler som er vist med sorte linjer og i grå farge inngår ikke i standardleveranse. Kjøkken er kun foreløpig og endelig plassering av funksjoner skjer fbm detaljprosjektering.

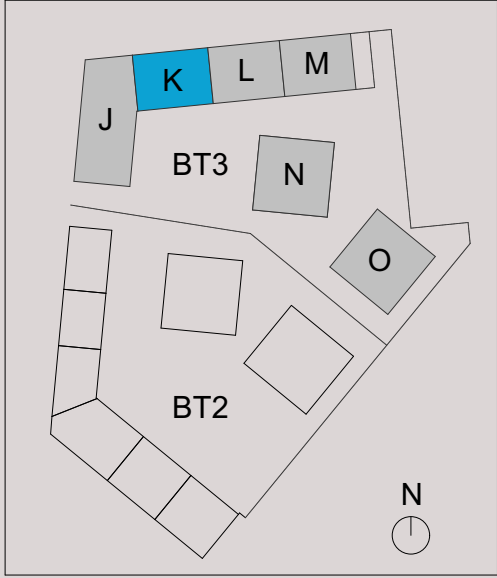
 = Plass til vaskemaskin og kondensørketrommel



Plan 03

SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT3 K-301

BRA:	69 m ²
BRA-i:	64 m ²
BRA-e:	5 m ²
BRA-b:	0 m ²
ROM ANT:	3R
BALKONG:	6,5 m ² + 6,5 m ²
ETASJE:	PLAN 03



Thongård AS
Stenersgata 2
0184 Oslo

www.thoneiendom.no
www.olavthon.no

arkitektene
fosse og aasen as

Skippergata 33
0154 Oslo
T: 22 47 43 40
E: post@fosseaasen.no

Dato: 31/01/23
Rev: 24/04/24

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 140 000,-	2
OMKOSTNINGER	ETASJE
TOTALPRIS	3
5 873 315,-	
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
3 309,- pr. mnd	2026
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
64/69 kvm	- Ikke angitt
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	10752 m² (eiet)
EIEFORM	
Eierseksjon	

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

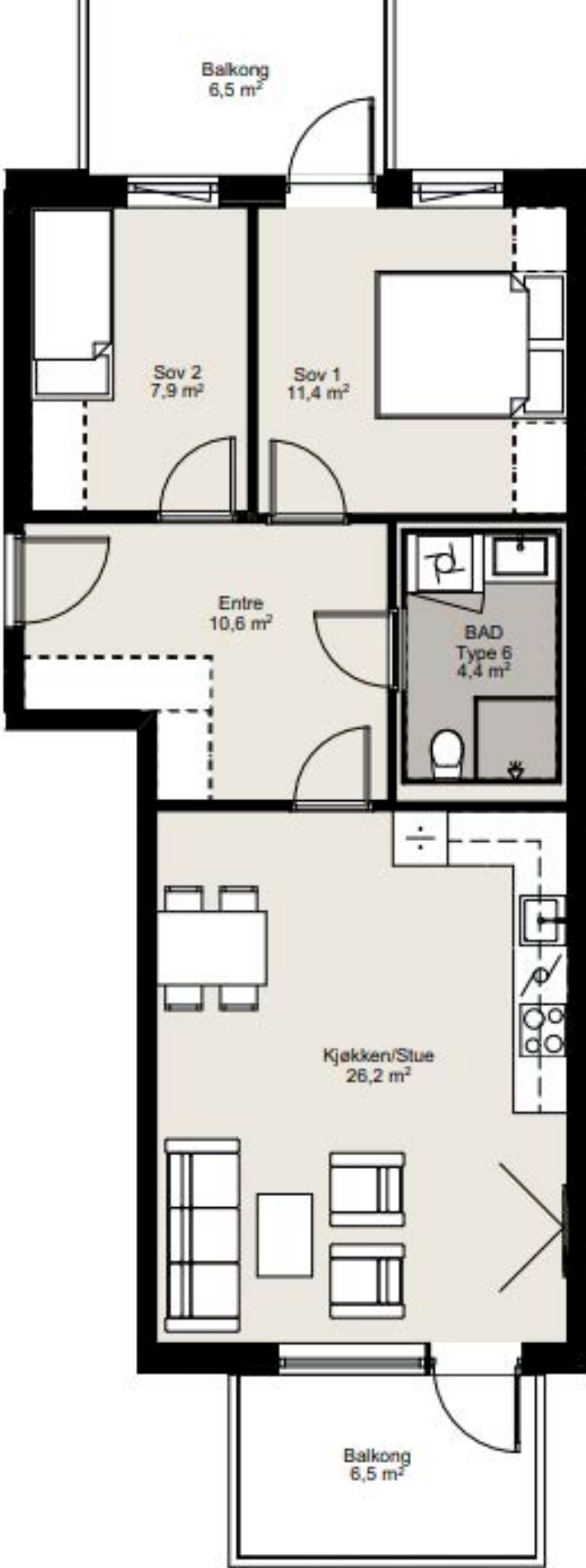
Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen. Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit,



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no
+47 975 26 138



Forbehold:
BRA er boligens totale bruksareal.
BRA-b. BRA-i er internt bruksareal.
omsluttede vegger inklusiv sjak
o.l. BRA-b er innglasset balkon
arealangivelsene på de enkelte
beregninger og følgelig er foret
BRA er arealene avrundet til næ
avrundingsprinsipper. Det sam
fordelt blant leilighetene ennå, i
forbeholder seg retten til å foret
møblering og nedføring av himl
er vist med sorte linjer og i grå
Kjøkken er kun foreløpig og en
detaljprosjektering.

 = Plase
og k

Ny, gjennomgående 3R eierleilighet i populært og sentralt prosjekt. Garasje. Heis. 2 balkonger. Ferdig ila. 2.kvartal!

Emera Romerike har gleden av å presentere salg av kontraktsposisjon for leilighet K301 i det populære prosjektet Skårerløkka Premium. Dette er en flott gjennomgående 3-roms leilighet i 3.etg. med en svært god planløsning og to balkonger, som gir gode solforhold og uteplasser på begge sider. Boligen leveres med to soverom, romslig stue med kjøkken i åpen løsning, bad samt mulighet for gode oppbevaringsmuligheter i gang. Det medfølger garasjeplass med lader og det er enkel adkomst via heis.

Leveranse med høy standard som 1-stavs parkett, Norema kjøkken med hvitevarer og vannbåren varme.

Prosjektet har felles premium fasiliteter som takterrasse, gjesteleilighet, sykkelverksted, hobbyrom og selskapslokale og garasje med direkte tilknytning til Triaden kjøpesenter.



INGVALD KRISTIANSENS GATE 4 (SKÅRERLØKKA PREMIUM 3, K-301)

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 140 000

Omkostninger kjøpers beløp

140 000,- (Prisantydning for kontraktsposisjon)

5 650 000,- (Kjøpesum for leilighet og garasjeplass)

Omkostninger:

19 940,- (Kjøpsomkostninger)

5 250,- (tilvalg)

58 125,- (transport/videresalgsomkostninger)

5 873 315,- (totalpris ved kjøp til prisantydning)

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 309,- pr. mnd

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

Felleskostnadene antas å beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m2 BRA-i / mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsene.

Felleskostnadene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heiser og garasjeport, forretningsførsel, revisjon, trappevask, kommunale avgifter, felles drift av bygningsmassen og felles takterrasse, drift og vedlikehold av Premium fasiliteter herunder selskapslokale, gjesteleilighet, smørebod, bilvask, sykkelverksted.

Grunnpakke kabel-tv og fiber kommer i tillegg med ca. kr 299,-/mnd. Prisen kan bli regulert (KPI) etter år 1.

Oppvarming og varmtvann leveres av Smartly og kommer i tillegg til felleskostnadene. Smartly sender egen faktura til seksjonseier hver måned. Denne inneholder systemkost, kostnader for forbruk av både varme og varmt vann, og i tillegg kostnader for fellesoppvarming/felles vann fordelt per leilighet.

Budsjett for eierseksjonssameiet inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende årsmøte. Det skal innbetales oppstarts kapital til opprettelse av sameiet.

Omkostninger.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

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

Det legges opp til at Sameiet kan vedta å kreve inn et beløp for leie av gjesteleilighet og selskapslokale.

Eiendomsskatt

Lørenskog kommune har vedtatt/ innført eiendomsskatt fra og med 2026. Dette vil faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: 1 stk. fiberuttak i stuen. Uttaket benyttes til tv/radio og trådløst nett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler.

Utbygger har på vegne av Sameiet tegnet en 5 års

kontrakt for

signalleveranse med en kollektiv grunnpakke. Denne

leveres av Telia. Fast analog telefonlinje inngår ikke.

Kjøper kan bestille bredbåndstelefoni direkte fra

signalleverandør.

Formueverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdien er ikke beregnet.

Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet

markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske

opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i

forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I

beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandel av denne boligverdien og vil variere

dersom boligen brukes som primær- eller

sekundærbolig.For mer informasjon, se Skatteetatens

nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, sentralt og

barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Her

bor du med gangavstand til et bredt utvalg av butikker,

servicetilbud, barnehager, skoler og kollektivtransport.

Like i nærheten finner du "nye" Triaden (Lørenskog

Storsenter) med mange butikker og servicetilbud. Metro

senter, med sitt rike utvalg av forretninger og tjenester,

ligger også kun en kort kjøretur unna. Nærmeste

busstopp er i Skårersletta, med hyppige avganger mot

Oslo, Ahus, Strømmen og Lillestrøm.

Lørenskog har et godt utbygd nettverk av gang- og

sykkelveier, og byr på et aktivt idrettsmiljø med fasiliteter

for de fleste interesser. Her finner du blant annet

ballbaner, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud,

svømmehall og tennisbaner ved Kjenn. Nærmeste

treningssenter er Fresh Fitness på Skårersletta, mens

både Condis og SATS er lokalisert ved Metro.

Fra boligen er det kort vei til Vallerud, hvor du har tilgang

til lysløypenettet mot Mariholtet. Om vinteren kjøres det

opp skiløyper, og fra Sørlihavna går det opplyste traseer

helt til Losby. Østmarka ligger i umiddelbar nærhet og byr

på flotte naturopplevelser året rundt, med bade- og

fiskevann, turstier og variert terreng. I tillegg finner du

Losby besøksgård med kafé, hvor både barn og voksne

kan hilse på ulike husdyr. Losby Golfklubb har et flott

anlegg med både 9- og 18-hullsbaner, driving range og

treningsområder. Kulturhuset Lørenskog Hus, ved Metro,

er et samlingspunkt for kino, konserter, festivaler,

bibliotek og kulturskole.

I 2020 åpnet SNØ – en helårsarena for snøopplevelser

ved Lørenskog stasjon. Anlegget er på hele 50 000 kvm

og byr blant annet på fire alpine nedfarter, stolheis,

blåpark med big jump, langrennsløyper på ca. 2 km og et

stort lekeområde.

For den som ønsker enda flere tilbud, er det kort vei til

både Strømmen og Lillestrøm, som begge byr på urbane

fasiliteter og et rikt servicetilbud. Med bil tar det ca. 18

minutter til Oslo sentrum, ca. 14 minutter til Helsfyr, 10

minutter til Lillestrøm og rundt 35 minutter til Oslo

Lufthavn Gardermoen.

Parkering

1 stk parkeringsplass med lader er inkludert.

Parkering vil være i parkeringskjeller under Skårerløkka

(inkl. salgstrinn 2 og 3). Adkomst vil være fra Rådmann

Paulsensgate. Parkeringskjelleren vil også benyttes til

parkering for Triaden kjøpesenter og andre

boligselskaper på

Skårerløkka/Triaden.

Boligparkeringen planlegges i egen etasje, adskilt fra

kjøpesenterets parkeringsarealer. Parkering for næring vil

evt. ligge i samme etasje som boligparkeringen, i så

tilfelle vil det lages et fysisk skille mellom parkeringene.

Parkeringskjelleren vil ligge i en anleggseiendom som

eies og driftes av Thongård AS.

Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass

bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i

henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører.

Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en

forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og

vedlikehold av parkeringskjelleren.

Utbygger forbeholder seg retten til fritt å organisere

parkeringskjelleren som nevnt og ihht eierseksjonslovens

bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Utbygger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er

bindende for de som har kjøpt bruksrett til

parkeringsplass:

- Bruksrett til parkeringsplasser kan ikke selges eller leies

ut til andre enn seksjonseiere på området Skårer Vest felt

8.

- Rett for sameiets styre til å omfordele

parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for

eksempel slik at

funksjonshemmede kan få benytte HCplass).

- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og

vedlikehold av parkeringskjeller.

Månedlige kostnader stipuleres til ca. kr. 250,- pr. plass.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt,

vil tilhøre Thongård AS som beholder eiendomsog/eller

bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt

kunne selges eller leies ut til beboere på området Skårer

Vest felt 8.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det

vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere

høyde, for

eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler.

Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht.

størrelse på parkeringsplasser og overordnet

prosjektering av garasjeanlegg.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 10752 m²

Det er planlagt at tomtene til Skårerløkka salgstrinn 2 og

3 etableres som en felles eiet tomt under Sameiet

Skårerløkka 2.

Utbygger tar forbehold om tomtens endelige størrelse

inntil fradeling og oppmåling er gjennomført.

Uteareal

Det vil på området Skårer Vest felt 8 være allment

tilgjengelige utearealer og gangstier. Det blir blant annet

en allment

tilgjengelig gangsti mellom Skårerløkka salgstrinn 2 og 3.

Det store aktivitets- og parkområdet mellom Triaden og

de tre

salgstrinnene i Skårerløkka, vil også være allment

tilgjengelig.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Utbygger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse

på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne

ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Utbygger plikter å fremskaffe ferdigattest.

Innhold

3.etasje:

Romslig entré/gang, bad/wc, 2 gode soverom hvorav hovedsoverom får utgang til balkong, stue med åpent kjøkken med integrerte hvitevarer. Fra stuen blir det utgang til balkong vendt inn mot bakgård.

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller samt 1 stk bod.

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 64 m² Entré/gang, bad/wc, 2 soverom og stue/
kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m² Balkong på hver side av leiligheten

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Leiligheten er ikke ferdigstilt enda og dermed ikke oppmålt. Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA-i (internt bruksareal), BRA-e (eksternt bruksareal), BRA-b (bruksareal balkong) og åpent areal. Se vedlagte skisse.

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

Kjøkken leveranse

Det er valgt kjøkkenpakke 3 - tidløs eleganse.

Kjøkken fra Norema med fronter i Pluss Beige og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Solliden sort knott og fulldempende dører og skuffer. Askegrå matt benkeplate (615 Askegrå matt) i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

Induksjonstopp i glass, stekeovn i glass og stål,

kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin.

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

Baderom leveranse

Utdrag fra utbyggers leveransebeskrivelse - se leveransebeskrivelsen i sin helhet i salgsoppgaven.

Bad med servantinnredning på 60 cm får speilskap med led-lys.
Bad med servantinnredning over 60 cm får speil med sidelys i led over servantinnredningen i samme bredde som innredning. Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser iht. plantegning.

Innfellbare dusjvegger fra Igloo Corner med 90x90 eller tilsvarende.

I leiligheter med teknisk nisje med plass til vaskemaskin/ tørketrommel vil det være synlige føringer/rør.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

LED-spotbelysning i tak med dimmer. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel) i nisje. Det tas forbehold for at størrelsen på nisjen kan justeres i detaljprosjekteringen.

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

Badene er prefabrikkert i betong fra Probad. Det tas

forbehold om at enkelte bad plassbygges.

Standard flis er:

Gulv:

Marthe Antrasitt 30X30 cm.

I dusjsone: Marthe Antrasitt

5x5 cm mosaikk.

Vegger:

Hvit blank keramisk flis 30x60 cm.

Tak:

Slette hvitmalte tak. I himlingen i baderom er leilighetens ventilasjonsaggregat plassert. Det blir ikke taklist.

Andre oppholdsrom

Utdrag fra utbyggers leveransebeskrivelse - se leveransebeskrivelsen i sin helhet i salgsoppgaven.

Gulv:

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

Vegger:

Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

Det er valgt Pakke 1 –Varme toner: Farge: 0394 Varmgrå, matt

Tak, himlinger:

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

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling er høyden ca. 2,20 meter. Dette gjelder gang, entrè og bad og evt enkelte deler i andre rom som vil være nedsenket for å skjule tekniske installasjoner.

Hvitmalt betong i fargen NCS S 0500-N. Ingen taklist. Synlige v-fuger der hvor det er ikke nedsenket himling. Nedsenket himling utføres i malt gips, bortsett fra innvendig i bod hvor det blir hvit systemhimling. Det blir montert hvit systemhimling i innvendig bod.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Det er ikke lenger mulig å gjøre endringer eller tilvalg for leiligheten

Standard Eiendommens tilstand

Byggemåte

Se leveransebeskrivelse vedlagt i salgsoppgaven for beskrivelse av byggemåte. Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017.

Øvrig informasjon

Adresse

Ingvald Kristiansens gate 4 (Skårerløkka Premium 3, K-301), 1461 LØRENSKOG

Gnr. 101, bnr. 204
i Lørenskog kommune.

Selger

Barinder Pal Kaur

Sameie

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

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

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

Oppvarming og varmtvann leveres av Smartly og kommer i tillegg til felleskostnadene. Smartly sender egen faktura til seksjonseier hver måned. Denne inneholder systemkost, kostnader for forbruk av både varme og varmt vann, og i tillegg kostnader for fellesoppvarming/felles vann fordelt per leilighet.

Regulering

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Estimert overtakelse er 2.kvartal 2026

Lovanvendelse

Overdragelsen av rettighetene i kontrakten omfattes av bestemmelsene i kjøpsloven, samt fjerde ledd i avhendingslovens § 1-1, og bygger for øvrig på alminnelige rettsregler. Den underliggende avtalen som overføres, er underlagt reglene i bustadoppføringslova.

Kontraktsposisjon

Selger (kjøper 1) har innbetalt et forskudd stort kr. 100.000,- til utbygger i henhold til den opprinnelige kontrakten. Merverdien, eventuelt transportgebyr og et beløp tilsvarende forskuddet skal innbetales til utbyggers oppgjørsavdeling sin klientkonto ved kontraktsinngåelse. Kjøper av kontraktsposisjonen gjøres oppmerksom på at et beløp tilsvarende forskuddet vil utbetales til selger (kjøper 1) så snart utbygger har fått melding om at kontrakten er transportert. En slik utbetaling til selger forutsetter at utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47 og har instruksjonsretten over beløpet. Ved slik utbetaling til selger (kjøper 1) overtar kjøper rettighetene knyttet til forskuddsbeløpet som selger (kjøper 1) har betalt til utbygger (selger). Merverdien og transportgebyret vil bero på meglers klientkonto inntil kjøper får hjemmel til boligen. Når kjøper har fått hjemmel til boligen vil merverdien og transportgebyret bli utbetalt til selger (kjøper 1). Opptjente renter på merverdien tilfaller kjøper av kontrakten. Den resterende del av kjøpesummen (kjøpesum for bolig i hht. opprinnelig kjøpekontrakt, eventuelle tilvalg og omkostninger) skal innbetales ved overtakelse av boligen, jf. bestemmelsene i kontrakten som transporteres. Oppgjør for kjøp av boligen gjennomføres av utbyggers oppgjørsavdeling.

Garanti

Garanti som utbygger har stilt i medhold av buofl. § 12 og eventuelt § 47 kan gjøres gjeldende av Kjøper 2 som Kjøper 1 sin rettsetterfølger (jf. buofl. § 12, 6. ledd).

Garantien etter buofl. § 12, som minst lyder på 3% av vederlaget i perioden før overtagelse og 5 % i perioden frem til 5 år etter overtagelsen, er beregnet av opprinnelig kjøpesum mellom Selger og Kjøper 1 i henhold til kjøpekontrakt.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Salget gjelder en kontraktsposisjon til en spesifikk bolig som er under oppføring.

Ny kjøper trer inn i den opprinnelige kjøpekontrakten og overtar samtlige rettigheter og forpliktelser fra nåværende kjøper (kjøper 1). Alle forhold knyttet til boligleveransen er regulert i den opprinnelige kontrakten. Det forutsettes at interessenter setter seg grundig inn i kjøpekontrakten med tilhørende vedlegg før bud inngis. Kjøpekontrakten er vedlagt salgsoppgaven.

Overdragelsen forutsetter godkjenning fra utbygger, samt aksept fra garantistiller om transport av den opprinnelige garantien.

Betaling 1 – ved kontraktsignering:
Ved signering av transportkontrakten skal kjøper betale forskudd kr. 100.000,-, transportgebyret samt eventuell merverdi. Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1. Betaling 1 gjøres straks etter signering av transportavtalen.

Betaling 2 – ved overtakelse:
Resterende kjøpesum i henhold til opprinnelig kontrakt, inkludert omkostninger og eventuelle tilvalg, betales ved overtakelse av boligen i tråd med kontraktens betalingsbetingelser.

Merverdi og transportgebyr oppbevares på meglers klientkonto frem til kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen. Først da utbetales disse beløpene til kjøper 1 (selger av kontraktposisjonen). Eventuelle opptjente renter tilfaller også kjøper 1.

Dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, bortfaller kjøpers plikt til å betale merverdien, jf. Avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Det presiseres imidlertid at kjøper 1 ikke kan holdes ansvarlig for mangler eller forsinkelser fra utbyggers side. Kjøper er likevel forpliktet til å betale hele merverdien, også i tilfeller hvor mangelen er vesentlig og gir grunnlag for å heve kjøpet med utbygger.

Informasjon om boligen er hentet fra den opprinnelige salgsoppgaven, avtaler om eventuelle tilvalg, samt opplysninger fra kjøper 1.

Ved kjøp av bolig under oppføring er det vanlig at selger forbeholder seg retten til mindre endringer i leveransen, så lenge standarden ikke forringes. Det tas forbehold om

feil i den opprinnelige salgsoppgaven, mindre justeringer i leveransen samt avvik i areal. Alle boliger leveres som hovedregel byggerengjort, og kjøper må påregne egen vask før innflytting.

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglens vederlag

Det er avtalt faspris kr. 69.000,- for gjennomføring av oppdraget.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
eirik.off@emera.no
Tlf: 975 26 138

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
eirik.off@emera.no
Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

22.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

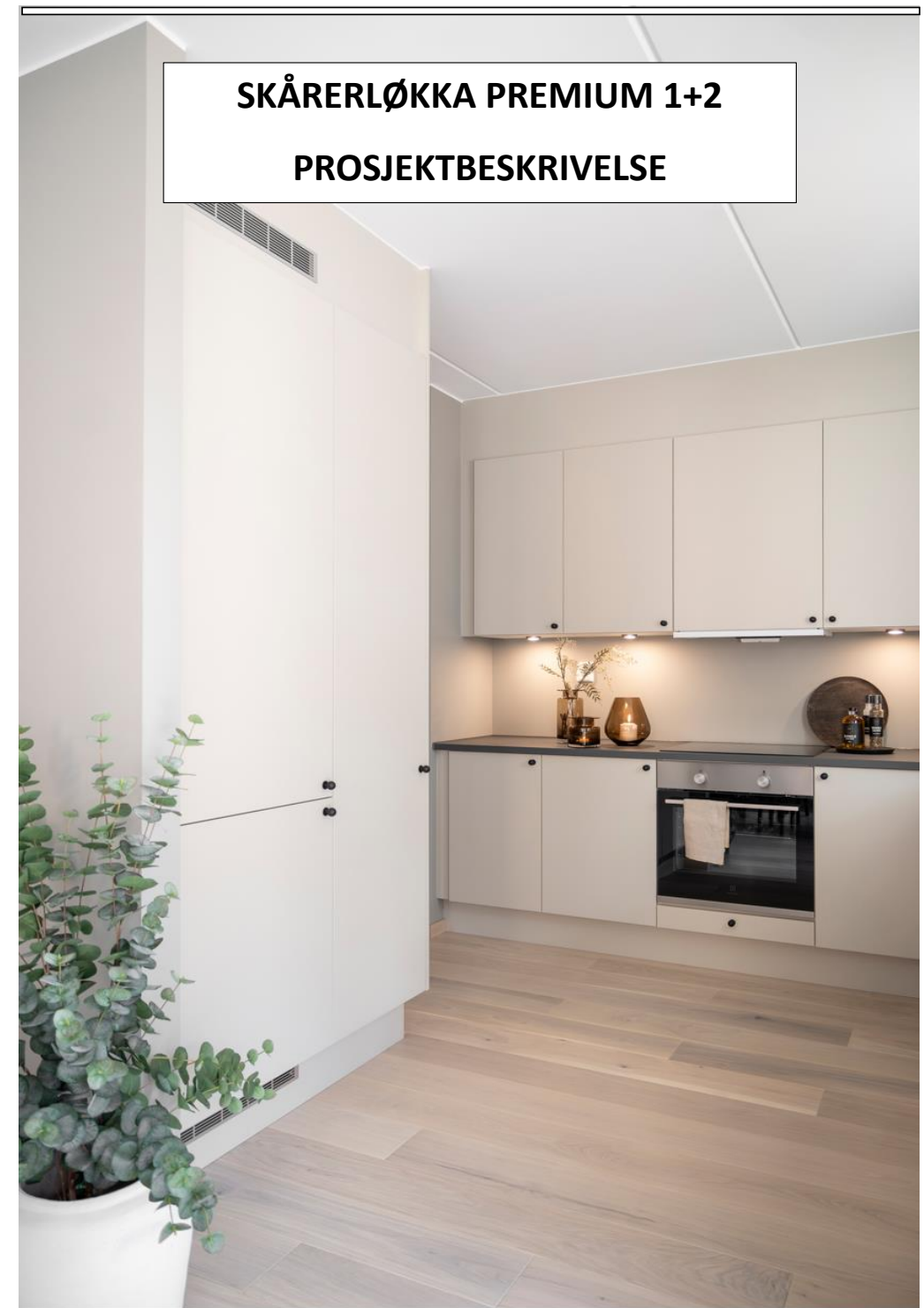
forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

INGVALD KRISTIANSENS GATE 4 (SKÅRERLØKKA PREMIUM 3, K-301)

VEDLEGG



SKÅRERLØKKA PREMIUM 1+2

PROSJEKTBEKRIVELSE

Salgsbetingelser

Skårerløkka Trinn 2 & 3

LOVGRUNNLAG

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

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

Ved eventuelt videresalg til forbruker-kjøper i slike tilfeller, vil kjøper fullt ut ha ansvaret for å oppfylle de krav som følger av buofl i avtaleforholdet med forbrukerkjøperen.

SELGER/ HJEMMELSHAVER

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

PRIS

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

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

BETALINGSBETINGELSER

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

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

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

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

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra avtalt kontraktsmøte, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad som utgjør kr. 8.980,- pr. kvm BRA. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra kr. 305.000,- til kr. 1.185.000,- avhengig leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra kr. 7.620,- til kr. 29.620,- pr. seksjon.

2. Tinglysningsgebyr for skjøtet kr. 545,-.
3. Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 545,-.
4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.

Omkostninger totalt fra kr. 13.210 til kr. 35.210,-

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

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

BEBYGGELSE

Skårerløkka salgstrinn 1 ble ferdigstilt august 2021 og består av en bygning over 7 etasjer. Trinn 1 er utskilt på en egen eiendom, og utgjør et separat sameie.

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

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

Forøvrig pågår det også utbygging av byggetrinn BT6. BT6 vil bestå av kontor, næring og boliger for utleie.

Utvidelse av Triaden kjøpesenter ble ferdigstilt høsten 2023.

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

MATRIKKE / ADRESSE

Prosjektet ligger i Lørenskog kommune på gnr. 101, bnr. 204. Vi gjør oppmerksom på at matrikkelbetegnelsen kan bli endret ved gjennomføring av fradeling og sammenføring. Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting. Adresse er Ingvald Kristiansens gate, 1461 Lørenskog.

TOMT

Det er planlagt at tomtene til Skårerløkka salgstrinn 2 og 3 etableres som en felles eiet tomt under Sameiet Skårerløkka 2.

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

SAMEIET

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet eierseksjonssameie iht. Eierseksjonslovens bestemmelser. Skårerløkka Salgstrinn 2 med 159 leiligheter og Skårerløkka Salgstrinn 3 med ca. 130 leiligheter blir et felles sameie.

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

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer.

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

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

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

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

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

AKTIVITETSPARKEN

Skårerløkka 2 Sameie vil bli eier av en ideell eierandel i aktivitetsparken på Skårerløkka. Aktivitetsparken vil eies i fellesskap med Skårerløkka 1 Sameie og Thongård AS i et tingsrettslig sameie, og vil tjene som uteoppholdsareal for sameiet i tillegg til å være tilgjengelig for allmenheten. Forholdene innad i det tingsrettslige sameiet vil bli regulert gjennom egne vedtekter. Skårerløkka 2 Sameie vil være ansvarlig for å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av aktivitetsparken. Estimert kostnad per seksjon utgjør ca. kr. 3.000, - per år.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr 934 261 585) Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

FELLESKOSTNADER

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

Felleskostnadene antas å beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m2 BRA-i / mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsene. Felleskostnadene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heiser og garasjeport, forretningsførsel, revisjon, trappevask, kommunale avgifter, felles drift av bygningsmassen og felles takterrasse, drift og vedlikehold av Premium fasiliteter herunder selskapslokale, gjesteleilighet, smørebod, bilvask, sykkelverksted.

Grunnpakke kabel-tv og fiber kommer i tillegg med ca. kr 299,-/mnd. Prisen kan bli regulert (KPI) etter år 1.

Oppvarming og varmtvann leveres av Smartly og kommer i tillegg til felleskostnadene. Smartly sender egen faktura til seksjonseier hver måned. Denne inneholder systemkost, kostnader for forbruk av både varme og varmt vann, og i tillegg kostnader for fellesoppvarming/felles vann fordelt per leilighet.

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

Det innbetales oppstarts kapital til opprettelse av sameiet, ref. pkt. Omkostninger. Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

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

Det legges opp til at Sameiet kan vedta å kreve inn et beløp for leie av gjesteleilighet og selskapslokale.

PARKERING

Parkering vil være i parkeringskjeller under Skårerløkka (inkl. salgstrinn 2 og 3). Adkomst vil være fra Rådmann Paulsensgate. Parkeringskjelleren vil også benyttes til parkering for Triaden kjøpesenter og andre boligselskaper på Skårerløkka/Triaden.

Boligparkeringen planlegges i egen etasje, adskilt fra kjøpesenterets parkeringsarealer. Parkering for næring vil evt. ligge i samme etasje som boligparkeringen, i så tilfelle vil det lages et fysisk skille mellom parkeringene.

Parkeringskjelleren vil ligge i en anleggseiendom som eies og driftes av Thongård AS.

Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører. Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren.

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

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass:
- Bruksrett til parkeringsplasser kan ikke selges eller leies ut til andre enn seksjonseiere på området Skårer Vest felt 8.
- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller. Månedlige kostnader stipuleres til ca. kr. 250,- pr. plass.

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

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasjeanlegg.

GARANTIER

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere. Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper. Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift. Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

GRUNNBOK

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

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

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring. Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

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

REGULERING

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

NABOFORHOLD

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

NÆRINGSLOKALE

Det er prosjektert næringslokaler på ca. 410 kvm i 1. etasje i bygg J i Rådmann Paulsensgate ut om Emaljeplassen (Sentralplassen). Varelevering må regnes med.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Leiligheten er ny, og ligningsverdien er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Ligningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt).

Det er høyere prosentandel for boliger verdsatt til over 10 millioner kroner:

For inntektsåret 2023 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 millioner.

Det er 100 % av markedsverdien for sekundærbolig i 2023 (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om ligningsverdi kontakt skatteetaten.

EIENDOMSSKATT

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

FORSIKRING

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

TRANSPORT/VIDERESALG AV KONTRAKT

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

Kontrakt ved transport/videresalg må sendes Thongård AS i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- for transport/videresalg av kontrakt. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart kontrakten er godkjent av Thongård AS og skal innbetales uten opphold. Ved transport/videresalg påløper i tillegg et gebyr på kr. 8.125,-inkl. mva (forbehold om endringer) til oppgjørsmegler som skal innbetales klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs kontrakter for transport/videresalg ikke godkjennes. Ingen slike kontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtakelse. Thongård AS forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.

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

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA-i (internt bruksareal), BRA-e (eksternt bruksareal), BRA-b (bruksareal balkong) og åpent areal. Se vedlagte skisse.

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

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

OPPGJØR

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

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLTELSE

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

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON

Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING

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

UTLEIE

Leilighetene kan leies ut, jfr eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

AVBESTILLING

Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtakelse har funnet sted. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse for Trinn 2 er 3. kvartal 2025.

Forventet ferdigstillelse for Trinn 3 er 2. kvartal 2026.

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

Selger fastsetter en overtakelsesperiode for samtlige eierseksjoner i prosjektet som ikke skal være lenger enn 3 måneder («Overtakelsesperiode»). Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato («Overtakelse»). Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen fra Overtakelse til faktisk overtakelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Selger tar et særskilt forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst.

Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den estimerte ferdigstillelsen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at bygging er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot Selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for Overtakelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

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

VEDLEGG

Salgsbetingelser, leveransebeskrivelse, skisse over arealdefinisjoner, grunnboks-utskrift, reguleringsbestemmelser, situasjonsplan, utomhusplan, fasader og kjøpstilbud. Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo, Februar 2025

Leveransebeskrivelse for Trinn 2 & 3

GENERELT

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

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

KONSTRUKSJON

Bygningen er fundamentert til fjell med borede stålrør.

Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak er i betong med fallisolasjon, papp-/folietekking, sluk med innvendige nedløp på horisontale takflater, utvendig nedløp på skråtakskonstruksjoner. Det vil bli deler av prosjektet som dekkes med grønne tak.

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med tegl og tre. Plater i metall eller sementbaserte plater kan bli benyttet som komplement ved innganger, oppbygg etc. Innvendig er de kledd med gips. Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

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

STANDARD

Leilighetene i Skårerløkka trinn 2 og 3 kommer i 4 forskjellige ferdigdefinerte pakker.

Tilvalg trinn 2 og trinn 3 er allerede utført innenfor de aktuelle tilvalgs frister.

Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om de valg som er gjort på de enkelte leilighetene.

KJØKKEN

1 og 2-roms leiligheter:

Kjøkken fra Norema med fronter i Aspekt klassisk hvit og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i børstet stål og fulldempende dører og skuffer. Sort benkeplate (630 kull) i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

3- og 4-roms leiligheter leveres i tre forskjellige stilpakker:

Pakke 1 – Varme toner:

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

Pakke 2 – Naturlig harmoni:
Kjøkken fra Norema med fronter i Aspekt klassisk hvit og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Sopran antikk brun og fulldempende dører og skuffer. Brun matt benkeplate i laminat (616 Muldvarp brun matt). Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

Pakke 3 – Tidløs eleganse:
Kjøkken fra Norema med fronter i Pluss Beige og integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende produkt fra annen leverandør. Kjøper kan aktivt velge Pluss Lys Grå eller Mørk Grå kostnadsfritt i denne pakken. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i Solliden sort knott og fulldempende dører og skuffer. Askegrå matt benkeplate (615 Askegrå matt) i laminat. Kum fra Franke med produktnavn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Enkelte leiligheter vil ha fritthengende ventilator. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

Ved ønske om å endre benkeplate i stilpakkene til en som ikke er matt, så har kjøkkenleverandør lagt inn ett par kostnadsfrie valg som kan velges i møte med kjøkken konsulent. Se informasjonsbrosjyre "Tilvalg og endringer".

Induksjonstopp i glass, stekeovn i glass og stål, kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin.

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

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

Vegger:
1- og 2-roms leiligheter:
Farge: NCS 0500 N klassisk hvit gl. Gr 5 eller
Farge: 12078 Comfort Gray, Matt.

3- og 4-roms leiligheter:
Pakke 1 –Varme toner:
Farge: 0394 Varmgrå, matt

Pakke 2 – Naturlig harmoni:
Farge:1024 Tidløs, matt eller
Farge: 11174 Curious Mind, matt

Pakke 3 – Tidløs eleganse:
Farge: 0394 Varmgrå, matt

Tak:
Hvitmalt betong i fargen NCS S 0500-N. Ingen taklist. Synlige v-fuger der hvor det er ikke nedsenket himling. Nedsenket himling utføres i malt gips, bortsett fra innvendig i bod hvor det blir hvit system-himling. Det blir montert hvit systemhimling i innvendig bod.

BAD
Tilvalg for trinn 2 og trinn 3 er allerede utført innenfor de aktuelle tilvalgs frister.

Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om tilvalget.

1- og 2-roms leiligheter:
Leveres med 2 stk fulldempede skuffer med baderomsmøbel Bano Home Luna og servant i hvit sanitetsporselen. Servantbatteri fra Grohe Eurosmart, Dusjarmatur fra Mora MMIX. Bad med servantinnredning på 60 cm får speilskap med led-lys. Bad med servantinnredning over 60 cm får speil med sidelys i led over servantinnredningen i samme bredde som innredning. Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser ihht. plantegning.

3- og 4-roms leiligheter
Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om standard og tilvalg i leilighetene.

Bad generelt:
Bad med servantinnredning på 60 cm får speilskap med led-lys. Bad med servantinnredning over 60 cm får speil med sidelys i led over servantinnredningen i samme bredde som innredning. Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser ihht. plantegning.

Innfellbare dusjvegger fra Igloo Corner med 90x90 eller tilsvarende.

I leiligheter med teknisk nisje med plass til vaskemaskin/tørketrommel vil det være synlige føringer/rør.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

LED-spotbelysning i tak med dimmer. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel) i nisje. Det tas forbehold for at størrelsen på nisjen kan justeres i detaljprosjekteringen.

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

Badene er prefabrikkert i betong fra Probad. Det tas forbehold om at enkelte bad plassbygges.

Standard flis er:

Gulv: Marthe Antrasitt 30X30 cm. I dusjsone: Marthe Antrasitt 5x5 cm mosaikk.
Vegger: Hvit blank keramisk flis 30x60 cm.
Tak: Slette hvitmalt tak. I himlingen i baderom er leilighetens ventilasjonsaggregat plassert. Det blir ikke taklist.

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

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

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling er høyden ca. 2,20 meter. Dette gjelder gang, entrè og bad og evt enkelte deler i andre rom som vil være nedsenket for å skjule tekniske installasjoner.

DØRER

Hovedinngangsdør leveres i sort med sort innramming og gerikter. Døren er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FG-godkjent sylindarlås. (Det leveres vanlig vrider på innsiden iht. sikkerhet ved brann). Entredører til leiligheter i punkthus vil få samme farge som vinduer på inn- og utside.

Innerdører leveres hvite, glatte med vridere med stål utseende, og med hvite karmer og gerikter. Gerikter er fabrikkmalt med synlige stiftehoder.

VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer med 3-lags energiglass. Aluminium utvendig og tre innvendig. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter er fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Vindusomramming har hvit innside og utside har farge iht. arkitektens valg.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Aggregat plasseres primært i himling på baderom. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.

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

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, stikk utvendig på balkong og på betongvegger og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt og stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Alle rom har stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved rammesøknadstidspunkt (mars 2021). I nedsenket himling i gang og entrè på 1- og 2 roms, leveres det uttak for takarmatur med av/på bryter. I 3- og 4-roms leiligheter leveres downlights, type LED, med dimmer. I bod leveres taklampe.

OPPVARMING

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

TV/INTERNETT

1 stk. fiberuttak i stuen. Uttaket benyttes til tv/radio og trådløst nett.

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

BRANNSIKRING

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

ENERGIMERKE

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

BALKONGER/TERRASSER

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

Balkonger har betongdekke. Takterrasser og terrasser på terreng (markterrasser) har trykkimpregnert terrassebord. Balkonger og takterrasser leveres med spilerekkverk, kombinert spileplate - rekkverk og håndløper iht. arkitektens valg.

Skille mellom privat område og fellesområde for terrasser på terreng (markterrasser), vil bli med skjermvegger / beplantning/ blomsterkasser eller lignende.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres under detaljprosjekteringen, ref. pkt. om Utomhus.

FELLESAREAL

INNGANGSPARTI

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

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

TRAPPER/TRAPPEROM/KORRIDOR

Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.

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

HEIS

Heis direkte fra kjeller til alle etasjer.

PARKERING

Parkeringskjeller med automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon. Parkeringen etableres over to etasjer, hvor boligparkeringsetasjen vil være den underste P-etasjen. Innkjøring fra hus F.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og prosjektering av garasje- anlegg.

UTOMHUS

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

BODER

Leiligheter over 50 kvm får privat sportsbod på min. 5 kvm. Leiligheter under 50 kvm får privat sportsbod på 2,5 m2.

Sportsbodene er ikke klimatisert. Gulv og tak i støvbundet betong.

VALGMULIGHETER

Tilvalg trinn 2 og trinn 3 er allerede utført innenfor de aktuelle tilvalgs frister.

Ta kontakt med Thon Eiendom for mer informasjon om tilvalget.

FORBEHOLD

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil. Alle opplysninger er gitt med forbehold: f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, januar 2025



Prosjekt : Skårerløkka
Leilighet : K301

Frist - 23/11/2023
Bestilling sendt 23/11/2023 12:28

Bad



Speil
Standard - speil SOL - sidelys i LED (Til leiligheter med 60 cm badersmøbel, leveres speilskap tilsvarende bredde på møbel som standard.)(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00



Servantarmatur
Standard - Grohe Eurosmart servantarmatur(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00



Betjeningsplate
Standard - spyleknapp Grohe Skate cosmopolitan(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00



Gulvflis
Standard - Gulvflis Marthe Antrasitt 30x30 Marthe Antrasitt 5x5 mosaikk(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00



Veggflis
Standard - Veggflis 30X60 Hvit blank keramisk flis(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00



-Baderomsmøbel 3-4 roms
Stilpakke 1- Varme toner - Bano Home Luna Shadow(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00



Dusjsett
Standard - Dusjpakke Mora MMIX(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00



Toalett
Standard - vegghengt Grohe Bau ceramic(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00

Standard og stilpakker

Frist - 31/10/2024
Bestilling sendt 30/10/2024
11:41

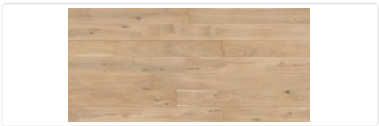


Stilpakker for 3-4 roms
Stilpakke 3 med Norema Pluss mørk grå og farge varmgrå, matt(NOK 0.00 * 1)

NOK 0.00

Parkett

Frist - 31/10/2024
Bestilling sendt 30/10/2024
11:41



Parkett og gulv
Standard Parkett 1-stavs Hvitpigmentert Eikeparkett(NOK 0.00 * 56.1)
Artikkel nr : 184053

NOK 0.00

Kjøkkenkran

Frist - 31/10/2024
Bestilling sendt 30/10/2024
11:41



Kjøkkenkran
Kjøkkenkran Standard Pine Krom med avstengning(NOK 0.00 * 1)
Nrf nr : NRF-nummer: 4332673

NOK 0.00

Innerdører

Frist - 31/10/2024
Bestilling sendt 30/10/2024
11:41



Innerdører
Standard innerdør slett lettdør(NOK 0.00 * 4)

NOK 0.00

kjøkkenventilator

Frist - 31/10/2024
Bestilling sendt 30/10/2024
11:41



Kjøkkenventilator
Slide Sence standard ventilatorhette - Mørk grå(NOK 5,250.00 * 1)

NOK 5,250.00

Totalt: NOK 5,250

Vilkår

T ILVALG
Tilvalg er standardiserte tilvalsprodukter, beskrevet i denne brosjyren. Disse produktene er tilpasset prosjektet, og er allerede priset og klarert av våre underleverandører. Det vil være mulig å velge andre produkter fra samme underleverandør, men dette går under endringer. Endringer håndteres og prises særskilt. I slike tilfeller vil prisen også inkludere ekstra administrasjon, ordrebehandling, merarbeid med logistikk, evt ekstra svinn, samt økt risiko for feil.
Alle arbeider og endringer skal gjennom en prosess der de berørte partene i prosjektet må vurdere tilvalget. Dette inkluderer arkitekt, lydkonsulent, brannrådgivere etc. Videre skal det, etter at tilvalget er ferdig prosjektert, koordineres og planle



KONTRAKT FOR KJØP AV EIERSEKSJON
UNDER OPPFØRING

1. KJØPEKONTRAKTENS PARTER OG DOKUMENTER

1.1 Mellom

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Thongård AS	Stenersgata 2, 0184 Oslo Tlf: 920 14 988 / E-post: kenneth.ytterbo@olavthon.no	917 307 318
v/ Fullmaktshaver Kenneth Ytterbø		

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Barinder Pal Kaur	Gamleveien 122 A, 1475 Finstadjordet Tlf: 930 84 384 / E-post: barinder.pal.kaur@outlook.com	07.08.1960

heretter kalt Kjøper.

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

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

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

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

Selger

side 1 av 11

Kjøper



2. KJØPEKONTRAKTENS OBJEKT

- 2.1 Selger overdrar herved til Kjøper bolig under oppføring med leilighet nr. K301 i prosjektet Skårerløkka Premium Trinn 3. Eierseksjonen blir en del av eierseksjonssameiet Skårerløkka og er på sikt planlagt etablert som ett felles sameie med Skårerløkka salgstrinn 2.

Eierseksjonens sameiebrøk bestemmes i forbindelse med kommende seksjonering.

- 2.2 Eierseksjonens nåværende adresse og matrikkel er Ingvald Kristiansens gate, Gnr. 101, Bnr. 204 i Lørenskog kommune.

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

- 2.3 Foruten Eierseksjonen omfatter overdragelsen også:

Gjenstand	Ja/Nei		Antall
Garasjeplass(er)	Ja ☒	Nei ☐	1 HC Plass
Mulighet for leie av parkeringsplass	Ja ☐	Nei ☒	
Privat Sportsbod	Ja ☒	Nei ☐	
Balkong	Ja ☒	Nei ☐	
Terrasse	Ja ☐	Nei ☒	
Privat uteareal (Markterrasse)	Ja ☐	Nei ☒	

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

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

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

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

Selger

side 2 av 11

Kjøper

kommunen.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Eierseksjonen overdras for en kjøpesum stor kr. 5 650 000,-

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

Dokumentavgift 2,5% av andel salgsverdi tomt	kr	14 350,-
Tinglysningsgebyr skjøte inkl attest	kr	500,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr	500,-
Tilknytningsgebyr kabel-tv	kr	4 500,-
Total omkostninger NOK	kr	19 850,-

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

3.4 Kontraktssummen vil ikke indeksreguleres.

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

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

Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlige, og må godkjennes av selger. Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger, utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. buofl § 44.

Det gjøres oppmerksom på at tilvalg/endringsmuligheter kan være begrenset hvis byggingen er i gang.

Tilvalg for trinn 3 er allerede utført innenfor de aktuelle tilvalgs frister.

Ta kontakt med selger for mer informasjon om eventuelle tilvalg for denne leiligheten.

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

3.7 Kjøper kan avbestille leveransen helt eller delvis i henhold til reglene i buofl. §§ 52 og 53. Slik

avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon og/eller erstatning.

4. OPPGJØR OG FORSKUDD

4.1 Oppgjøret skjer via oppgjørsmegler Noroppgjør AS, org.nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo («Oppgjørsmegleren»).

4.2 Alle innbetalinger forbundet med oppgjøret skal skje til Oppgjørsmeglerens klientkonto 6118.06.32440 og merkes med KID nr. 124004520431.

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

Kontraktssummen innbetales på følgende måte:

Kr 100 000,- av Kjøpesummen, senest 2 uker etter mottatt garanti	100 000,-
Resten av kontraktssummen, innen 2 virkedager før Overtakelse	Kr 5 569 850,-
Totalt NOK	5 669 850,-

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

4.3 Kjøperen har ikke plikt til å innbetale forskudd før Selger har stilt nødvendig sikkerhet i henhold til bufl. § 12.

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

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

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

Dersom Kjøper er forsinket med betaling over 30 – tretti – dager etter forfallsdato, gir dette Selger rett til å heve kjøpet og kreve Kjøper for oppgjør etter bufl. § 55.

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

5. SELGERS GARANTI

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

6. SKJØTE

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

7. OVERTAKELSE

- 7.1 Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2026.

Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstillelse utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos Kjøper.

- 7.2 Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om

endelig og forpliktende overtakelsesdato («Overtakelse»). Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen fra Overtakelse til faktisk overtakelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

7.3

Selger tar et særskilt forbehold om det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet senvirkninger av pandemisituasjonen, krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter o.l., kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den estimerte ferdigstillelsen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at bygging er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtakelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse.

- 7.4 Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene bufl. § 11 er oppfylt. Selger skal varsle Kjøper om forholdet som gir grunnlag for krav om forlengelse med rimelig frist.

8. OVERTAKELSESFORRETNING

- 8.1 Kjøperen skal overta Eierseksjonen ved overtakelsesforretning. Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bufl. § 15. Om Kjøper ikke møter iht. innkallingen uten gyldig grunn kan Selger foreta overtakelsesforretningen alene.

- 8.2 Ved overtakelsesforretningen skal Selger føre protokoll. Partene skal ha hvert sitt signerte eksemplar av protokollen i original. Kopi sendes Oppgjørsmegler.

Det skal ved Overtakelse foreligge midlertidig brukstillatelse eller evt. ferdigattest, og Eierseksjonen skal leveres i ryddig og byggerengjort stand. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Eierseksjonen på overtakelsesforretningen, såfremt Kontraktssummen er bekreftet mottatt på Oppgjørsmeglers klientkonto.

- 8.3 Overtakelsesforretning har følgende virkninger:

1. Kjøper får rett til å ta Eierseksjonen i bruk
2. Risikoen for Eierseksjonen går over fra Selger til kjøper
3. Reklamasjonsfristene begynner å løpe
4. Selgers plikt til forsikring etter punkt 9.1 opphører.

Har Kjøper overtatt bruken av Eierseksjonen og Selgers leveranse er fullført går risikoen over på Kjøper i tråd med bufl. § 14 selv om det ikke er avholdt overtakelsesforretning. Hvis Kjøper ikke overtar bruken pr. Overtakelse og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

- 8.4 Når risikoen for Eierseksjonen går over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kontraktssummen bort ved at Eierseksjonen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

- 8.5 Kjøper er kjent med at det vil kunne gjenstå arbeider på fellesarealer frem til prosjektet som helhet er ferdigstilt. Selger forbeholder seg retten til fleksibilitet vedrørende løsning/utforming og materialvalg for fellesarealene, samt farge/materiale på tak og fasade. Fasadeendringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.
- 8.6 Utvendige og innvendige fellesarealer overleveres til Eierseksjonssameiets styre. Selger kan beslutte at overtakelse av fellesarealer gjennomføres trinnvis.
- 8.7 Avhengig av årstid vil utomhusarbeidene kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

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

9. FORSIKRING

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

10. MANGLER OG REKLAMASJON

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

- Eierseksjonen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

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

11. ETTÅRSBEFARING

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

12. HEFTELSE

- 12.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av utskrift fra grunnboken som viser alle tinglyste heftelser/servitutter for Eiendommen, og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på Eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, samt andre servitutter/erklæringer vedrørende atkomst til Eierseksjonssameiets fellesarealer for tilstøtende eiendommer, drift og vedlikehold av fellesområder og drift og vedlikehold av nettverk/energi/vann og avløp mv. Kjøper plikter om nødvendig å medvirke ved sin underskrift på slike erklæringer/servitutter.
- 12.2 Selger garanterer at Eierseksjonen vil bli levert fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Eierseksjonssameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

13. EIERSEKSJONSSAMEIET / FELLESUTGIFTER

- 13.1 Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Eierseksjonssameiet i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) og plikter å følge Eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter / husordensregler.
- 13.2 Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader for Eierseksjonen og evt. garasje plass.

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

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

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

14. GARASJEPLASS

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

14.2 Selger forbeholder seg retten til fordeling av parkeringsplassene.

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

15. TOLKNINGSREGLER

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

15.2 Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Leveransebeskrivelsen gjelder foran øvrige kontraktsdokumenter. Inneholder kontraktsdokumentene for øvrig bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne Kjøpekontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

15.3 Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i Leveransebeskrivelsen, gjelder Leveransebeskrivelsen.

16. DIVERSE

16.1 I forbindelse med salg og utbygging er det visse forbehold/betingelser som ligger til grunn. Endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige (for eksempel plassering av kanaler/sjakter) kan forekomme under byggeperioden. Dette kan gi mindre endringer i areal for Eierseksjonen inklusiv terrasse/markterrasse/balkong. Det kan også forekomme innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Dette gir ikke Kjøper rett til mangelsbeføyelser,

Selger

side 9 av 11

Kjøper

herunder prisavslag, dersom evt. endringer ikke forringer kvaliteten på Eierseksjonen.

16.2 Mot Selgers skriftlige forhåndssamtykke og mot særskilt gebyr til Selger kan Kjøper transportere Kjøpekontrakten, jf. Salgsbetingelser. Ved transport påløper i tillegg et gebyr til Oppgjørsmegler som skal innbetales til klientkontoen.

16.3 Selger står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i Eierseksjonssameiet, herunder både bolig og næring.

16.4 Inntil prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen og i deler av garasjeanlegg.

16.5 Partene gir herved selger fullmakt til å oversende Kjøpekontrakt til Kjøpers bank samt forretningsfører ved forespørsel fra disse.

16.6 Etter signering av denne kontrakt vil, med mindre annet særskilt avtales, epost benyttes som kommunikasjonsform. For å ivareta personvern vil alle dokumenter som inneholder sensitive opplysninger bli kryptert. Det er kjøpers ansvar å oppdatere selger med riktig epostadresse dersom denne endres underveis.

17. VEDLEGG

17.1 Følgende dokumenter inngår som vedlegg til avtalen:

1. Plantegning av leilighet
2. Prosjektbeskrivelse januar 2025
3. Grunnbokskutskrifter a jour 04.10.2023
4. Situasjonsplan datert 19.03.2021 (med forbehold om endringer)
5. Utomhusplan datert 20.11.2023 (med forbehold om endringer)
6. Reguleringsplan med bestemmelser datert 08.02.2017
7. Foreløpige fasadetegninger (med forbehold om endringer)
8. Prospekt

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

18. SIGNATUR

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

Thongård AS

Barinder Pal Kaur

Selger

side 10 av 11

Kjøper



v/ Fullmaktshaver Kenneth Ytterbø

Sted/dato

Sted/dato

Selger

side 11 av 11

Kjøper

50

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Ytterbø, Kenneth	26.12.1974	BANKID	16.01.2025 13:09
Kaur, Barinder Pal	07.08.1960	BANKID	17.01.2025 18:53



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

51

Nabolagsprofil

Ingvald Kristiansens gate 4 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Triaden i Skårersletta	5 min	🚶
Linje 120, 125E, 310, 315	0.4 km	
Lørenskog sentrum terminalen	12 min	🚶
Totalt 14 ulike linjer	1 km	
Lørenskog stasjon	8 min	🚶
Linje L1	3.6 km	
Lillestrøm stasjon	11 min	🚶
Buss, flytog, tog	8 km	
Ellingsrudåsen	11 min	🚶
Linje 2	4.9 km	

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
487 elever, 22 klasser	0.6 km	
Rasta skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
582 elever, 28 klasser	1.1 km	
Åsen skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
308 elever, 15 klasser	1.2 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
310 elever, 28 klasser	1 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	18 min	🚶
565 elever, 37 klasser	1.6 km	
Mailand videregående skole	17 min	🚶
900 elever	1.4 km	
Lørenskog videregående skole	7 min	🚶
850 elever, 39 klasser	2.8 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

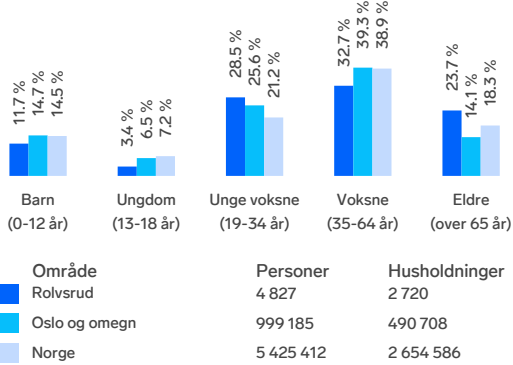
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
108 barn	0.4 km	
Solheim barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
82 barn	0.6 km	
Benterud barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
70 barn	0.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Skårer	2 min	🚶
Joker Vestparken	3 min	🚶
Søndagsåpent	0.2 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



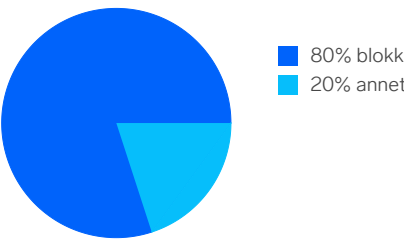
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Triaden sportssenter	7 min	🚶
Squash	0.5 km	
Rolvslrud stadion	7 min	🚶
Fotball, friidrett	0.6 km	
Mudo Lørenskog	3 min	🚶
Fresh Fitness Skårer	4 min	🚶

Boligmasse



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

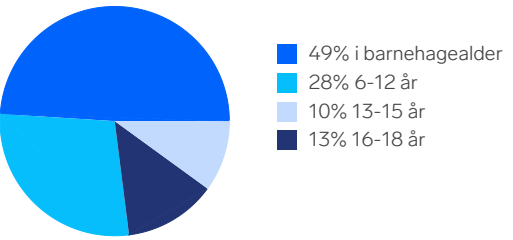
Sitat fra en lokalkjent



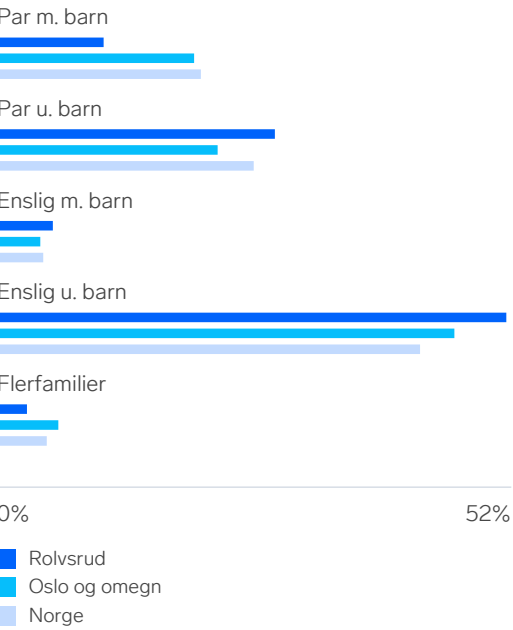
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	3 min	🚶
Boots apotek Triaden	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

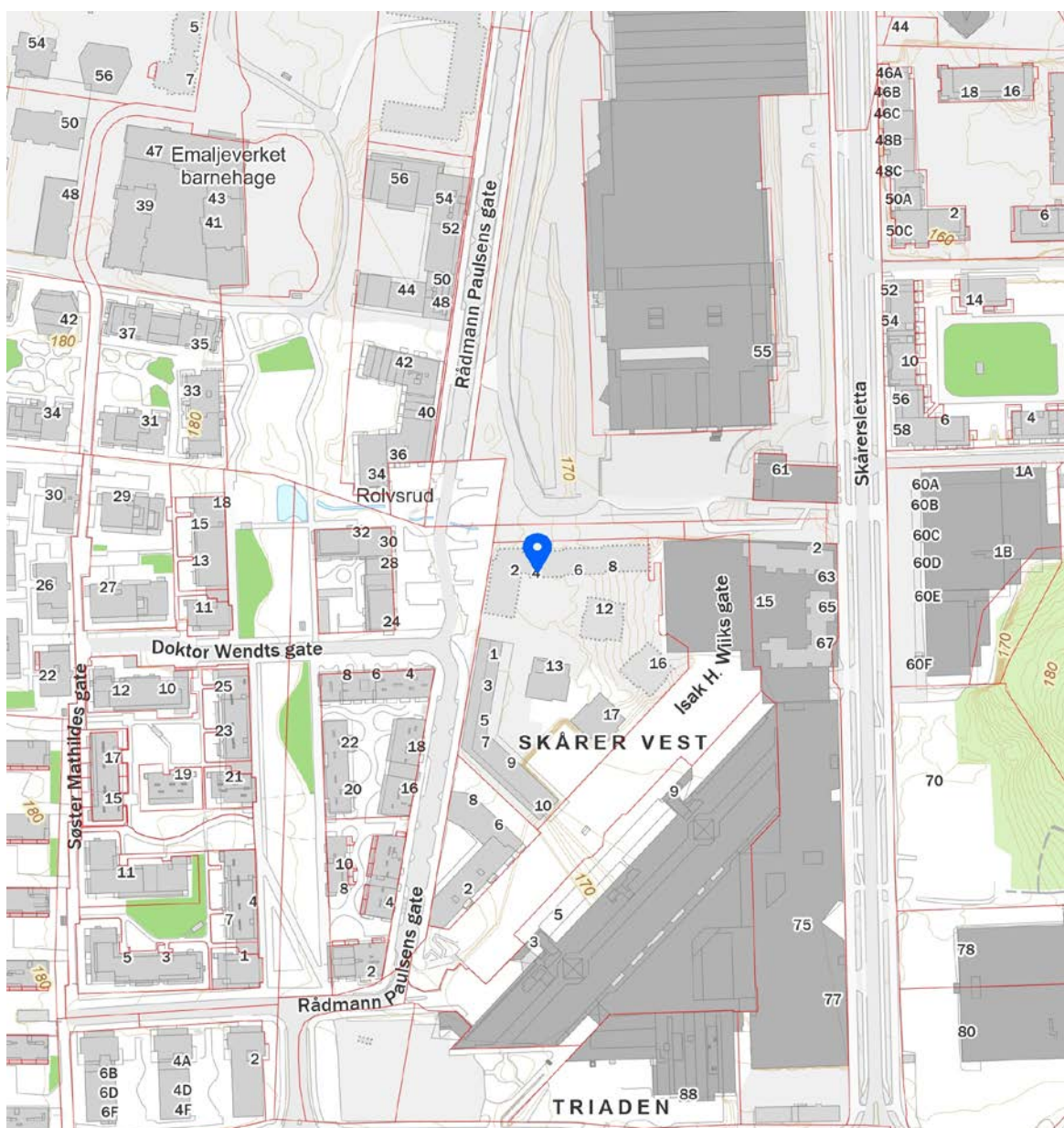
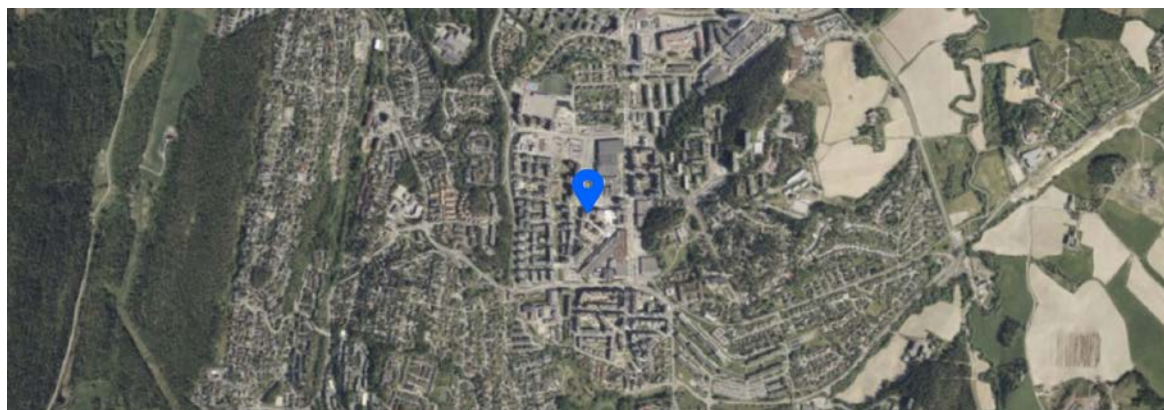


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052



Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no
+47 975 26 138

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING