NORDVIK

# Strandalleen 12

5 soverom | 238.7 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Strandalleen 12

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 24 | Om boligen |
| 36 | Nabolagsprofil |
| 37 | Andre vedlegg |
| 63 | Vedlegg |
| 101 | Kontaktinfo |
| 104 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 107 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 108 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet og svært familievennlig enebolig på Strand.
Båtplass. Integrert dobbelgarasje med separat leilighet.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **23 900 000,-** |
| Omkostninger | **198 590,-** |
| Totalpris | **24 098 590,-** |
| BRA-i | **238.7 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2027** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Arkitekttegnet og svært familievennlig enebolig på en solrik og sydvestvendt tomt, med attraktiv beliggenhet ved Holtekilen, på Strand. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig villastrøk med sjøen og kyststien like i nærheten, samtidig som det er kort vei til Oslo.

- Sydvendt hage
- 4 sov, TV-stue, 2 bad, vaskerom, mudroom og separat WC
- Separat 2-roms leilighet med egen inngang, stue/kjøkken, soverom, bad og opplegg for vaskemaskin. Egen parkering og uteplass. Perfekt for utleie, ungdomsavdeling eller lignende
- Integrert dobbelgarasje med direkte inngang til boligen
- Svært gjennomtenkt og god planløsning
- Tinglyst rett til båtplass på privat brygge i umiddelbar nærhet
- Estimert byggetid er 12 måneder fra kontraktstidspunkt

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 119.7 kvm
Total BRA: 122 kvm







**2. Etasje**
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm





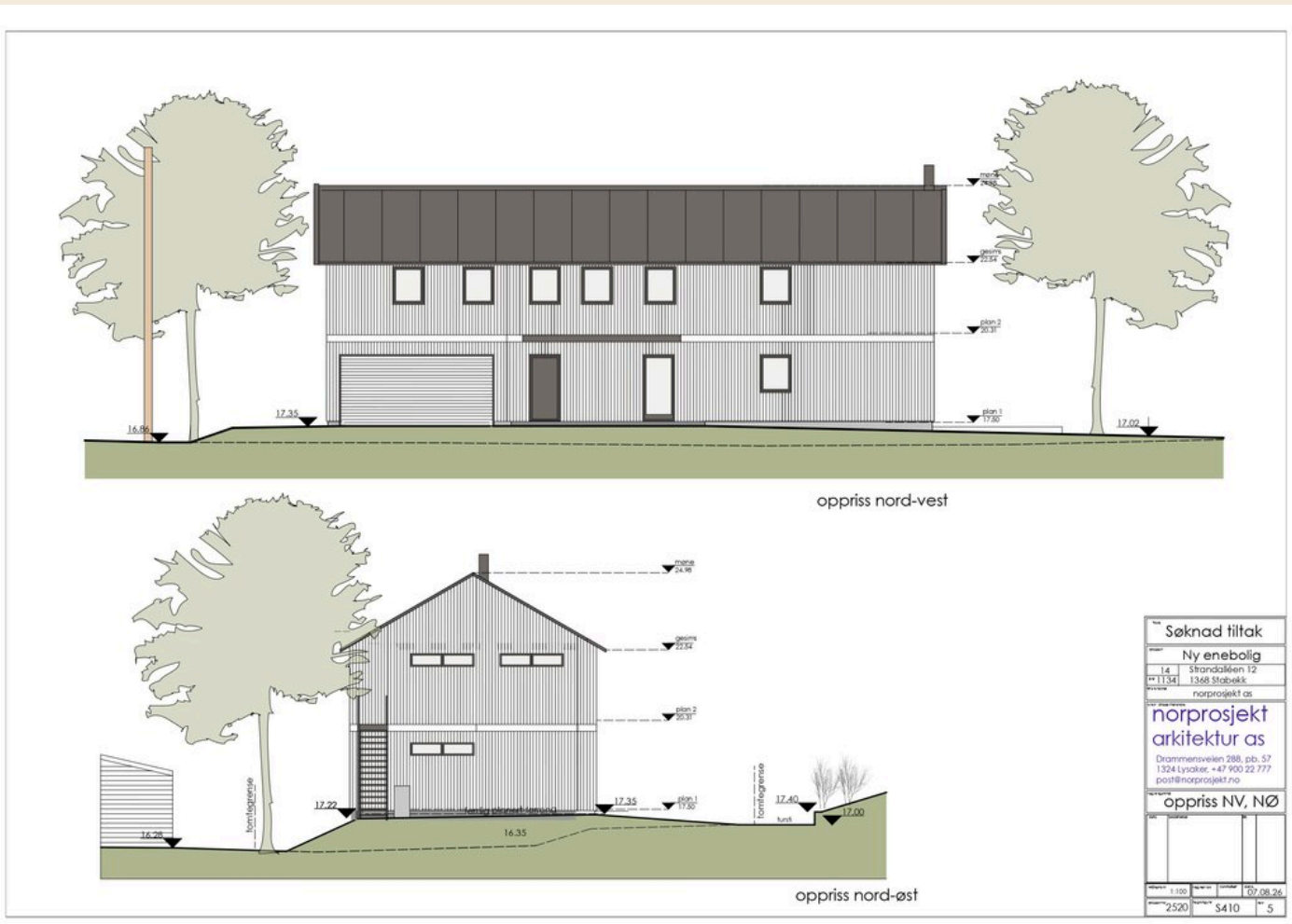






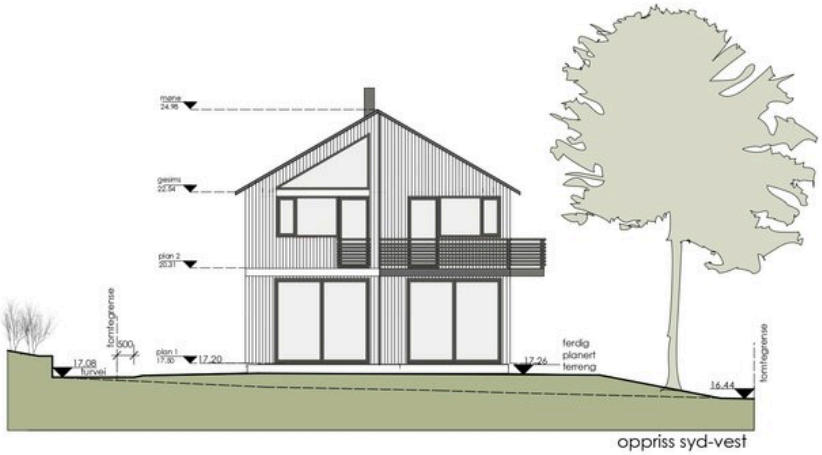

THE FASHION BOOK
THE ALLURE OF MEN
THE ALLURE OF WOMEN
THE ALLURE OF BEAUTY


14/686
14/1122
14/1134
14/1049
118
turvei
adkomstvei
19200
7800
MUA 366 m2
7A
7B
7C
+16.00
+17.00
Søknad tiltak
Ny enebolig
Strandalléen 12
1368 Stabekk
norprosjekt as
norprosjekt
arkitektur as
Drammensveien 288, pb. 57
1324 Lysaker, +47 900 22 777
post@norprosjekt.no
utomhusplan
1:200
30.04.26
2520
S110
4


oppriss nord-vest
oppriss nord-øst
Søknad tiltak
Ny enebolig
Strandalléen 12
1368 Stabekk
norprosjekt as
norprosjekt
arkitektur as
Drammensveien 288, pb. 57
1324 Lysaker, +47 900 22 777
post@norprosjekt.no
oppriss NV, NØ
07.08.26
2520
S410
5




oppriss syd-øst




oppriss syd-vest

Søknad tiltak

Ny enebolig

14 Strandalléen 12

1134 1368 Stabekk

norprosjekt as

norprosjekt arkitektur as

Drammensveien 288, pb. 57
1324 Lysaker, +47 900 22 777
post@norprosjekt.no

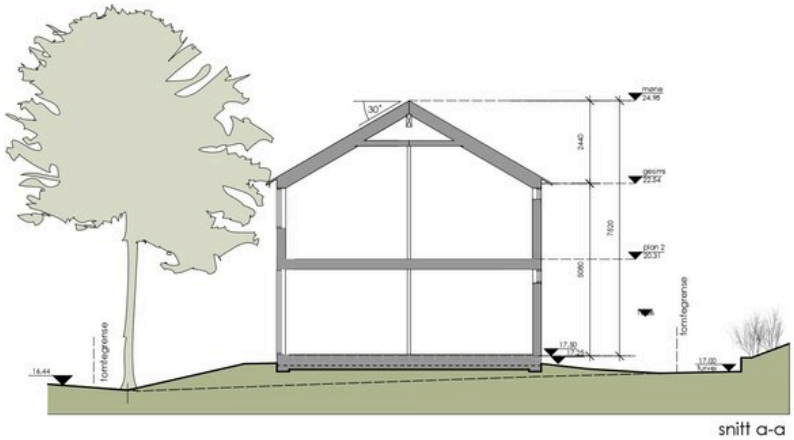
oppriss SØ, SV

1:100 07.08.26

2520 S400 5




snitt b-b




snitt a-a

Søknad tiltak

Ny enebolig

14 Strandalléen 12

1134 1368 Stabekk

norprosjekt as

norprosjekt arkitektur as

Drammensveien 288, pb. 57
1324 Lysaker, +47 900 22 777
post@norprosjekt.no

snitt a-a, b-b

1:100 07.08.26

2520 S300 5









# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0674/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Strandalleen 12, 1368 STABEKK
Gnr 14, bnr 1134 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

**Selger**
Norprosjekt AS

**Kjøpesum og omkostninger**
23 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift kun av tomteverdi kr. 7.900.000,- )
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
198 590,- (Omkostninger totalt)
---
24 098 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)
---
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2027

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 239 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 241 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 119.7 kvm.
- Stue
- Kjøkken
- Hall/trapperom
- WC-rom
- Teknisk rom/mudroom
- Vaskerom
- Sportsbod
- Garasje med direkte adkomst til huset
- Utvendig bod/hagebod
BRA-e: 2.3 kvm.
Utebod/hagebod
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 40 kvm.
To markterrasser

2. etasje:
BRA-i: 119 kvm.
- 4 soverom (hovedsoverom med egen walk-in-garderobe og en-suite bad)
- TV-stue/soverom/kontor
- 2 bad
- separat 2-roms leilighet med kjøkken, bad/wc og soverom
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 7.7 kvm.
Fra TV-stuen og ett av soverommene er det utgang til hver sin balkong

**Innhold**
Boligens er planlagt med en svært praktisk og fleksibel løsning godt tilpasset et aktivt familieliv.

Inngangspartiet sentralt i boligen ligger i en romslig hall/trapperom på ca. 14 m², utformet som et innbydende ankomstrom til boligen. Hallen får dobbel takhøyde opp mot 2. etasje gjennom en åpning i himlingen, noe som gir et luftig og representativt førsteinntrykk allerede idet man kommer inn. Dette skaper en tydelig arkitektonisk kvalitet i hovedetasjen og binder etasjene sammen på en elegant måte. I tilknytning til entrésonen ligger både garderobe, vaskerom, praktiske boder, teknisk rom/mudroom og et separat toalett. Dette gir en funksjonell og ryddig hverdag, med god plass til yttertøy, sko, sportsutstyr og sesongbasert oppbevaring.

Videre får boligen en romslig dobbelgarasje med direkte adkomst inn i huset. Dette gir en komfortabel hverdag, særlig i vinterhalvåret, med enkel overgang fra bil til bolig

via en innvendig inngangssone. Planløsningen gjør at underetasjen får en naturlig rolle som boligens praktiske base, uten at det går på bekostning av romfølelse og kvalitet.

Fra inngangssonen åpner rommet seg videre mot kjøkken, stue og spisestue.

Stuen/spisestuen har en rolig og behagelig atmosfære med store vindusflater som trekker dagslyset inn og skaper en nær forbindelse mellom inne- og uterom. Store skyvedører gir direkte utganger til en solrik, markterrasse mot sydvest og gir rommet et lyst og luftig preg.

De store glassflatene mot terrassen og ytterveggene, samt de lange horisontale linjene i planløsningen forsterker følelsen av romslighet. Peisovnen plasseres sentralt i rommet og fungerer som et varmt blikkfang mellom sonene. Her er det lagt til rette for både rolige hverdagskvelder foran peisen, sosiale samlinger med familie og venner, og en sømløs overgang med skyvedør ut til terrassen.

Markterrassen på 33 m2 fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, og gir gode muligheter for utemøblering, lune sittegrupper og lange dager ute gjennom store deler av sesongen. Det er god plass for både spisebord, sofagruppe, grill og utekjøkken.

Den delvis overbygde løsningen gjør terrassen mer anvendelig, også når været er skiftende, og gir en behagelig ramme for både morgenkaffe, middager og avslappende ettermiddager ute.

Planløsningen gir fine interne siktlinjer gjennom etasjen. Fra stuesonen åpner rommet seg videre mot kjøkken og spisestue, slik at oppholdssonene oppleves store, sammenhengende og sosiale. Kjøkkenet er planlagt med gode arbeidssoner, rikelig skuffeplass, kildesortering, integrert kjøl/frys og en stor øy med sitteplasser. Direkte utgang til frokostterrasse på ca. 7 m2.

Det er valgt et moderne og eksklusivt uttrykk, med en gjennomført kombinasjon av naturlig eik, lune beige toner og store, rene flater. Den naturlige eikefinishen tilfører kjøkkenet varme og dybde, mens den lyse øyen og benkeplatene skaper en elegant kontrast.

Den lange kjøkkenbenken gir rikelig med oppbevaring og et stramt, arkitektonisk preg, mens den store kjøkkenøyen danner et naturlig samlingspunkt i rommet. Her er det god plass til både matlaging, servering og hyggelige stunder rundt benken. Kjøkkenet fra Rotpunkt leveres med integrerte hvitevarer, herunder kjøl, frys, stekeovn, kompaktovn og oppvaskmaskin. Over benken mot vegg er det montert enkle hyller som gir plass til dekor, glass eller andre detaljer. Resultatet er et påkostet, funksjonelt og tidsriktig kjøkken med en tydelig designprofil - skapt for både hverdagsbruk og sosiale anledninger.

Soveromsetasjen har en svært god og familievennlig planløsning, der fire/fem soverom, to bad, og egen TV-stue/soverom er samlet på ett plan. Dette gir en praktisk hverdag for barnefamilier, med korte avstander mellom rommene og en tydelig privat sone adskilt fra boligens hovedoppholdsrom. TV-stuen på ca. 9 m² har åpen himling og egen balkong. Dette er et verdifullt og luftig ekstra oppholdsrom som kan brukes som barnas egen TV-stue, lekerom, ungdomsavdeling eller et roligere rom for lekser og avslapning. TV-stuen gjør etasjen mer fleksibel og gir familien mulighet til å ha flere oppholdssoner i boligen samtidig.

Hovedsoverommet ligger skjermet i den ene enden av etasjen og er utformet som en egen foreldresuite. Rommet med åpen himling er på ca. 14 m² og har god plass til dobbeltseng, garderobeløsninger og en egen walk-in closet-sone på ca. 4,5 m2 med direkte adgang til TV-stuen. Fra hovedsoverommet er det direkte tilknytning til et stort en-suite bad med dobbel servant og dobbel dusj. Dette gir en komfortabel og privat avdeling med tydelig hotellfølelse, samtidig som løsningen er svært praktisk i daglig bruk. De øvrige soverommene er godt plassert i etasjen, med to rom på rett under 10 m² og ett rom på ca. 11 m². Dette gir gode muligheter for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Etasjen har i tillegg et separat bad på ca. 6,2 m² med dusj og separat badekar.

Planløsningen gir en god balanse mellom fellesskap og privatliv hvor barna får sine rom med tilgang til TV-stue og balkong i samme etasje. Samlet gir soveromsetasjen en gjennomtenkt og moderne familieløsning, med rom for både hverdagslogistikk, lek, ro og privat komfort.

**Standard**
Høydepunkter:
- Lys og romslig stue med utgang til stor terrasse og hage.
- 5 store soverom, et med egen balkong.
- Hovedsoverom med eget bad og walk-in garderobe.
- Tv-stue/ungdomsstue/soverom med balkong.
- Kjøkken med direkte utgang til markterrasse.
- Separat vaskerom og teknisk rom.
- Eik 1-stavs parkettgulv type Light Pure Oak i alle oppholdsrom.
- Store 60x60 fliser på bad.
- Gjennomgående god standard og kvalitetsmaterialer.
- Ferdig opparbeidet tomt med ferdigplen på flate arealer og gruset adkomst.
- Separat godkjent 2-roms sekundærleilighet med egen inngang, parkering og uteareal.
- Integrert dobbelgarasje med direkte tilgang til bolig.
- Tinglyst rett til båtplass på privat brygge i Holtekilen
- Kort vei til buss, tog, forretninger, barnehager, skoler

———————————————————————————

Hovedkjøkken | Kjøkkenet leveres fra valgfri leverandør innenfor en ramme inntil kr 300.000,- inkl. hvitevarer, frakt, montering og mva.

Leveres med integrerte hvitevarer (kjøl, frys, stekeovn, kompaktovn og oppvaskmaskin).

Kjøkken i sekundærleilighet leveres fra valgfri leverandør med en ramme inntil kr 60.000,- inkludert frakt, mva, montering og hvitevarer.

Tilvalg utover disse rammene bekostes av kjøper.

Bad | Store 60x60 cm fliser på gulv og vegg, med 5x5 cm mosaikk i dusjsonene. Fritt flisevalg hos Fagflis inntil en verdi av kr 500,- pr. m². Baderomsinnredning fra Alterna med speilskap type Alterna Nea, og vegghengt toalett fra Alterna Arco med Geberit-cisterne. Armatur fra Tapwell eller tilsvarende, i messing, sort eller krom.

- Tilvalg -
Kjøpere som kommer tidlig inn i prosessen får mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen gjennom endringer og tilvalg – blant annet innen takbelegg, kjøkken, fliser, parkett, dører, trapp, listverk, peis, baderomsinnredning, sanitærutstyr og elektroleveranse.

_____
Standard - Innvendig |
Gulv: Eik 1-stavs parkettgulv type Light Pure Oak i oppholdsrom uten fliser.
Vegger/himlinger: Gipsplater, ferdig sparklet og malt (NS3420 T3-2015). 3 farger kan velges kostnadsfritt.
Innerdører: Swedoor Unique 01 eller tilsvarende, håndtak i børstet stål (Formani).
Trapp: Nortrapp eller tilsvarende, eik trinn og håndløper, tette trinn.

Tekniske installasjoner |
Gulvvarme i alle oppholdsrom og rom med flis på hovedplan og rom med flis på plan 2. Panelovn i rom uten gulvvarme.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Peisovn Rais 120 med ventilert stålpipe inkludert.
200 liter varmtvannsbereder i teknisk rom.
Komplett rør-i-rør system med fordelerskap (vannskap) på vegg i bod.

**Parkering**
Boligen leveres med integrert dobbel garasje. Det vil være snuplass, samt parkeringsplass for utleieenhet på tomten.
Garasje leveres med leddport type Ryterne Slick eller tilsvarende i farge grå RAL 7021, samt med elektrisk motor og fjernkontroll, betongdekke på gulv samt malt og sparklet gips på vegger og tak. Det leveres belysning i tak og trekkerør for elbillader.

**Byggemåte**
Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert på salgstidspunktet. Mindre justeringer av planløsning, materialvalg, fargevalg, vindusplassering, tekniske føringer mv. må påregnes, uten at dette gir rett til prisavslag såfremt boligens ytre mål er tilsvarende. Arealavvik inntil 5 % aksepteres av begge parter uten krav. Illustrasjoner, 3D-visualiseringer og tegninger er veiledende og kan avvike fra faktisk leveranse. Ved avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen og kontraktstegningene.

STANDARD – Utvendig:
Fundament/plate på mark
Grunnmur leveres med isolert plate på mark med Thermo mur, støpt betong eller tilsvarende.
Det leveres grunnmursplast der dette er nødvendig over grovplanert terreng.
Radonsperre med tilhørende radonbrønn er inkludert i leveransen.

Yttervegger
Ytterveggene bygges med gipsplater, diffusionstett plastfolie, justert
bindingsverk m/isolasjon, vindtette plater/vindtetting av duk og stående panel.
Utvendig panel leveres grunnet og malt ett strøk fra fabrikk.
Dimensjon kledning:
Stående: 19x148 dobbelfalset kledning.
Utvendige vindskier og hjørnekasser leveres grunnet og malt ett strøk fra fabrikk

Vinduer:
3-lags vinduer ferdig malt fra Nor Dan eller tilsvarende.
Ut- og innvendig farge: RAL 7021.
Vinduene leveres enten med fastkarm, utad- eller innadslående toveissvingende.
Lukkevinduer leveres glidehengslet med barnesikring.

Ytterdører:
Hoveddør type Nor Dan Bardu Design eller tilsvarende.
Farge: RAL 7021
Skyvedører/balkongdører leveres fra Nor Dan eller tilsvarende i farge RAL 7021.
Det leveres sylinderlås innvendig på alle skyvedører på bakkeplan.
Ytterdør, bod leveres fra Nor Dan eller tilsvarende i farge RAL 7021.
Garasje leveres med leddport type Ryterne Slick eller tilsvarende i farge grå RAL 7021.

Yttertak
Yttertak bygges opp med helisolert sperretak, sutaksplater/ duk, sløyfer, lekter og takstein.
Det påmonteres dampbrems fra Hunton med tilhørende nedlekting for skjult elektrisk anlegg.
Det leveres utvendige vannbrett, beslag, taknedløp og takrenner og takstige i RAL 7043.
Vindskier/gesimser leveres åpne, uten gesimsbord.
Behandles 1 strøk.
Stigetrinn leveres til pipe i henhold til kommunale vedtekter.
Taket dimensjoneres forøvrig forskriftsmessig iht. TEK 17.
Terrasser/balkonger/rekkverk og utvendig trapp
Balkonger og utvendig trapp til utleieenhet leveres i 28x120 trykkimpregnert trevirke og rekkverk med liggende spiler trykkimpregnert trevirke. Markterrasser leveres i 28x120 trykkimpregnert trevirke.

Utomhusarealer
Uteoppholdsarealer opparbeides, planeres og ferdigstilles med ferdigplen i på flate arealer.
Atkomstvei, snuplass og biloppstillingsplass gruses i henhold til kommunens krav til gjennomtrengelige flater.
Det etableres en gruset standplass for søppelkasser ved innkjøringen til eiendommen.
Det kan leveres hekkbeplantning mot gang/-sykkelvei. 3 større trær på eiendommen er bevart, men det er ikke krav til bevaring av disse.
Godkjente fasadetegninger viser planering av terreng rundt bygningene. Det må påregnes justeringer av terreng avhengig av stedlige forhold og masser som benyttes.

Overvann og vann fra taknedløp dreneres til terreng.
Renner og nedløpsrør leveres i plastbelagt stål.
Det etableres overvannshåndtering i form av fordrøyningskammer.
Utvendige rørleggerarbeider er inkludert i leveransen fra godkjent tilknytningspunkt.
Bunnledninger leveres komplett i henhold til plantegninger.

STANDARD – Innvendig:
Gulv/bjelkelag
Gulvplater av spon eller tilsvarende på trebjelkelag med 15cm isolasjon i bjelkelaget.
Eik 1-stavs parkettgulv type Light Pure Oak i rom hvor det ikke blir lagt fliser.

Innvendige vegger og himlinger
Vegger leveres som vist på tegning og med gipsplater på begge sider. Alle innvendige vegger isoleres med 5 cm isolasjon. Bad og vaskerom leveres med rupanel bak gipsplate.
Vegger leveres ferdig sparklet og malt i tolleranseklasse NS3420 T3-2015 (K2 2019).
Bodrom leveres skjøt- og flekksparklet og med 2 strøk maling. Standard farge – Klassisk hvit S0500-N.
Det kan velges mellom 3 forskjellige farger kostnadsfritt.

Innerdører
Innvendige dører fra Swedoor, type Unique 01 eller tilsvarende med håndtak i børstet stål type Formani.
Karm i malt furu. flat terskel i eik tilpasset parkett.

Listverk og foringer
Fabrikkmalte glatte hvite lister i furu leveres til innvendige dører.
Som gulvlist leveres parkettlist i hvitmalt furu. Terskel-lister leveres i
lakkert eik. Spikerhull/lister etterbehandles ikke.
Gulvlist - FE13, 15x058, avrundet glattkant, grunnet Klassisk hvit S0500-N.
Karmlist - FC09, 15x058, avrundet glattkant, grunnet Klassisk hvit S0500-N på innvendige dører.

Innvendig trapp
Trapp fra Nortrapp eller tilsvarende. Leveres med eik trinn, opptrinn, og håndløper.
Leveres med tette trinn.

Kjøkken
Hovedkjøkken leveres fra valgfri leverandør med en ramme inntil kr. 300.000.- inkludert frakt, mva, montering og hvitevarer.

Kjøkken i sekundærleilighet leveres fra valgfri leverandør med en ramme inntil kr 60.000,- inkludert frakt, mva, montering og hvitevarer.

Vvs og baderom
Bunnledninger med sluk og oppstikk Komplett rør-i-rør system med fordelerskap (vannskap) på vegg i bod
Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel i vaskerom 200 liter varmtvannsbereder i teknisk rom Tappekran for hagevanning.
Badene leveres med 60x60cm på gulv og vegg.
Gulv i dusjsoner leveres med 5x5cm mosaikk.
Gang og vaskerom leveres med 60x60cm på gulv.
Kjøper kan velge fritt fliser hos Fagflis til en verdi av 500 pr m2.
Baderomsinnredning fra Alterna med speilskap type Alterna Nea.
Kvalitetsarmaturer fra Tapwell eller tilsvarende. Kan leveres i messing, sort eller krom.
Alterna Arco innebygde vegghengte toaletter med cisterne fra Gerberit

Elektreoinstallasjon/oppvarming
Elektroinstallasjonen leveres iht. gjeldende NEK400.8.823, NEK400.8.824,

NEK399.6 med begrensninger, og TEK17 § 11-12 annet ledd bokstav B.
Stikkontakter, dimmer(e) og brytere i ELKO Rs16 standard hvitt/sort.
El-skap plassert i bod.
Det leveres gulvvarme i alle oppholdsrom samt rom med flis på hovedplan samt i rom med flis på plan 2.
1 stk. panelovn i rom som ikke har varmekabler i gulv.
Kontaktpunkt for TV i stue, loftstue og utleieenhet.
4 stk. downlights pr. bad og 5 stk. downlights i gang/hall.
Øvrig rom, 1 stk. standard sorte LED taklampe, bortsett fra stue/kjøkken/spisestue som leveres med 4 stk. takpunkt, samt kjøkken/stue utleieenhet med 2 stk. takpunkter
Veggpunkt med standard vegglampe utenfor inngangsdør, terrassedør/skyvedør og garasje.
Eventuelle tilvalg utover ovennevnte standard installasjon med elektriker direkte.

Pipe/Ildsted:
Peisovn type Rais 120 leveres inkludert ventilert stålpipe med svart takhatt

Ventilasjon:
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjennvinner for hovedboligen og eget balansert ventilasjonsanlegg for sekundærleiligheten.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer på kjøkken: kjøl, frys, stekeovn, kompaktovn og oppvaskmaskin.
Øvrig innredning medfølger ikke i standardleveranse selv om dette kan være illustrert.
Øvrig innredning medfølger ikke i standardleveranse selv om dette kan være illustrert.

**Adgang til utleie**
Boligen etableres med en separat byggegodkjent 2-roms sekundærleilighet med egen inngang, parkering og uteareal.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

**Oppvarming**
Boligen leveres med gulvvarme i alle oppholdsrom og rom med flis på hovedplan, samt i rom med flis på plan 2. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i både boligen og sekundærleiligheten. Boligen og sekundærleiligheten får hvert sitt system. Peisovn Rais 120 med ventilert stålpipe inkludert.

**Informasjon om strømforbruk**
Da dette gjelder bygg under oppføring, finnes det ikke noe strømforbruk.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter ikke endelig fastsatt, da boligene ikke er bygget ferdig. Bærum kommune fastsetter endelige kommunale avgifter og det tas derfor forbehold om dette.

**Andre utgifter**
Kjøper må regne med utgifter til årlig bygningsforsikring, TV/internett og strøm. Da boligen ikke er ferdigstilt, har man ikke informasjon om disse beløpenes størrelse. Kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt kommer i tillegg.

**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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 699 kvm (Eiertomt)
Utearealer opparbeides, planeres og ferdigstilles med ferdigplen i henhold til utomhusplan og godkjente tegninger.
Atkomstvei, snuplass og biloppstillingsplass gruses i henhold til kommunens krav til gjennomtrengelige flater.
Det etableres en gruset standplass for søppelkasser ved innkjøringen til eiendommen.
Det kan leveres hekkbeplantning mot gang/-sykkelvei, og 3 store trær på eiendommen er bevart, men det er ikke et krav om dette.
Godkjente fasadetegninger viser planering av terreng rundt bygningene. Det må påregnes justeringer av terreng avhengig av stedlige forhold og masser som benyttes.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Beliggenhet og nærområdet:
Strandalléen 12 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Stabekk i Bærum. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til sjøen, servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av det fredelige og familievennlige bomiljøet på Stabekk og nærheten til både Høvik, Lysaker, Fornebu, Bekkestua og Oslo.

Stabekk har et hyggelig og etablert nærmiljø med dagligvarebutikker, servicetilbud og flere lokale tilbud. Bekkestua ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, treningssentre og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Høvik, Lysaker og Fornebu, som har utviklet seg til viktige knutepunkter for både arbeidsplasser, handel og service.

Aktivitet og fritid:
Området byr på gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon. I nærområdet finnes flere parker, grøntområder og turmuligheter, og Stabekkparken har blant annet lekeområde, sandvolleyballbane, ballslette og treningsapparater. Det er samtidig kort vei til sjøen og flere fine bade- og friluftsområder langs Oslofjorden. Fornebu, Høvikodden, Strandparken og områdene rundt Lysakerelven gir gode muligheter for turer, bading og rekreasjon gjennom året.

For den aktive finnes det flere idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet. Stabekk Tennisklubb har både inne- og utebaner og tilbyr aktiviteter for ulike aldersgrupper og nivåer. Det er også kort vei til flere idrettsanlegg og fritidstilbud på Bekkestua, Fornebu og Lysaker. For golfinteresserte finnes blant annet Haga golfbane i Bærum.

Servicetilbud:
Både på Stabekk og Høvik finner man dagligvarebutikker og et godt utvalg av lokale servicetilbud som gjør det enkelt å få unna de daglige gjøremålene. Bekkestua sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, apotek, treningssentre og andre servicetilbud. Her finnes også et variert tilbud innen helse- og velvære.

Det er ellers kort vei til både Østerås og Sandvika, mens Fornebu byr på et stadig bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Lysaker og Fornebu er samtidig sentrale arbeidsområder med et stort antall arbeidsplasser, noe som gjør beliggenheten attraktiv også for pendlere.

Skoler og barnehager:
Beliggenheten er godt egnet for barnefamilier med kort vei til flere skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Eiendommen sokner til Lysaker barneskole og Hundsund ungdomsskole. Bærum kommune oppgir Strandveien-adresser i området med samme skolekrets, Lysaker barneskole og Hundsund ungdomsskole. Det finnes flere barnehagetilbud i nærområdet, og blant annet ligger Nøtteliten familiebarnehage i Strandalléen.

Offentlig kommunikasjon:
Det er gode kollektivforbindelser i området, med kort vei til bussforbindelser og Stabekk stasjon. Fra Lysaker stasjon er det hyppige tog- og bussavganger mot Oslo og øvrige deler av Bærum, og stasjonen fungerer som et viktig kollektivknutepunkt for området. Flytoget har avganger både fra Stabekk og Lysaker. Med bil er det enkel tilgang til E18, noe som gjør det effektivt å komme seg både mot Oslo, Sandvika og øvrige deler av Bærum. Beliggenheten er dermed svært godt egnet for den som ønsker kort vei til byen, samtidig som man bor i et rolig og veletablert boligområde.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

Det er gitt rammetillatelse for enebolig med sekundærleilighet, og terrenginngrep i form av oppfylling av terreng, datert 18.08.2026.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan planID 1998036 for «Holtekilveien 5 m.fl., gnr. 14, bnr. 287 og 481», ikraft 31.10.2001. Eiendommen ligger i felt B3 i reguleringsplanen, og er i sin helhet regulert til «Frittliggende småhusbebyggelse».
Reguleringsplanen innregulerer byggegrense på eiendommen. Regulert byggegrense er inntegnet med stiplet strek på reguleringsplankartet.
Regulert atkomst til eiendommer er via areal regulert til «Felles avkjørsel» (felt FA), i sydvest.
Kommuneplanens arealdel 2022-2042 er gjeldende.

**Boplikt**
Ingen boplikt.

**Driveplikt**
Ingen driveplikt.

**Odelsrett**
Ingen odel.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3201/14/1134:

31.07.2003 – Dokumentnr. 20529 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet er utskilt fra gnr. 14, bnr. 287.

01.01.2020 – Dokumentnr. 1423204 – Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr. 0219, gnr. 14, bnr. 1134.

01.01.2024 – Dokumentnr. 61728 – Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr. 3024, gnr. 14, bnr. 1134.

31.07.2003 – Dokumentnr. 20535 – Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighet hefter i gnr. 14, bnr. 286. Gjelder denne registerenheten med flere.

10.02.2005 – Dokumentnr. 3851 – Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i gnr. 14, bnr. 1135, 1136 og 1137.
Bestemmelse om lekeplass. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne registerenheten med flere.

10.02.2005 – Dokumentnr. 3851 – Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighet hefter i gnr. 14, bnr. 1135, 1136 og 1137.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.01.2011 – Dokumentnr. 64312 – Bestemmelse om båtplass
Rettighet hefter i gnr. 14, bnr. 1137. Båtplassen kan bare omsettes sammen med rettighetshavende eiendom. Retting etter tinglysingsloven § 18, jf. vedtak av 18.06.2013.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne prosjektets kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Faste løpende kostnader:
-Strøm
-Forsikring
-Kommunale avgifter

Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

- Avbestillinger -
Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling.

- Salgsbetingelser og kjøpetilbud -
Kjøpetilbud oversendes som budskjema, via faks/e-post/leveres til megler eller via elektronisk budgivning. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til juridiske personer.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, denne følger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept av bud fra selger

gis under samme forutsetning. Eventuelle ønskede endringer fra budgiver til denne kjøpekontrakten må inntas som forbehold i kjøpstilbud når bud inngis.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert budjournal.

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («bufl»). Ved salg til andre enn forbruker eller ved salg etter ferdigstillelse inngås særskilt avtale etter avhendingslovens bestemmelser. Prosjektets standard kjøpekontrakt inntatt i prospektet skal legges til grunn for avtaler med forbruker.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

- Tilvalg og endringer -
Kommer kjøper tidlig inn i prosessen vil man få mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen ved å gjøre endringer og tilvalg. I møte med entreprenør, utbygger eller gjennom tilvalgsportalen vil kjøper selv ha mulighet til å gjøre endringer og tilvalg.

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligen, mot tillegg i pris. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum og innenfor et definert utvalg i henhold til bustadoppføringslova § 9.

Det vil være muligheter for å gjøre tilvalg på; Fliser og parkett, lister, trapper og innerdører, kjøkken, elektriske punkter og sanitærutstyr /baderoms innredning, samt fargevalg på malte overflater.

Tilvalg og endringer som krever offentlige tillatelser eller som påvirker utvendige fasader eller bærekonstruksjoner tillates normalt ikke.

Utbygger vil ta påslag på tilvalg for administrasjon og garantiansvar og fakturerer endringer.

Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat skriftlig avtale. Etter at bygging er startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

Endringer vil alltid kunne medføre at arkitekt eller entreprenør må vurdere gjennomførbarheten. Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette. Dersom pristilbud ikke aksepteres sammen med en eventuell tidskonsekvens og innenfor den gitte tidsfrist vil standardleveransen ligge til grunn. Selger har krav på vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44. Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med et påslag på 15% (til dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko, fortjeneste, med mer).

Alle tilvalgs bestillinger/endringer skal innbetales meglers klientkonto eller faktureres direkte fra selger eller den selger måtte oppnevne. Innbetalinger forbundet med tilvalg/endringer skal ikke utbetales selger eller andre selger måtte oppnevne før skjøtet er tinglyst på kjøper eller det er stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse og senest samtidig med sluttoppgjøret.

- Forbehold fra utbygger -
Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige arbeider på eiendommens utearealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike

endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten gjelder følgende krav:

De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskaper/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringer uten ugrunnet opphold.

Boligen leveres i byggrengjort stand.

FDV leveres på boligmappen.no og er tilgjengelig kort tid etter at hjemmel er overført kjøper, dvs. at FDV ikke er tilgjengelig før eller på overtagelsen.

Kjøper må ta høyde for at enkelte planter må byttes ut for egen regning da man erfarer at ikke samtlige planter klarer seg gjennom første syklus.

Utvendig kledning leveres grunnet og med ett strøk maling. Kjøper må selv påføre et toppstrøk, senest innen to år etter overlevering.

Kjøper er innforstått med at husleverandøren tar seg av kundekontakt og tilvalgsprosess. Kjøper aksepterer at eventuelle reklamasjoner på boligen i første instans skal rettes direkte til husleverandør. Selger har ikke garanti- og reklamasjonsansvar for tilleggsleveranser som kjøper har bestilt direkte fra husleverandør og/eller deres underentreprenører.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele boliger uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme bolig.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbyggers samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. lamper og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Tinglysing og gjennomføring av det økonomiske oppgjøret vil skje gjennom Nordvik Oppgjør AS. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

- Salg av kontraktsposisjoner -
Salg av kontraktsposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil segler fastsette et transportgebyr. Transportgebyret utgjør kr. 50.000,-. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte

tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

Ved salg av kontraktsposisjon skal Nordvik Frogner v/Frederick Horntvedt eller Nordvik Bærum v/Jan Petter Solberg Hansen benyttes.

---
Det tas forbehold fra selger om tilfredstillende byggelånsfinansiering.
---

- Arealberegninger -
Arealene oppgitt i prospektet er angitt i BRA-i og BRA-e. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter og er ikke å betrakte som eksakte arealer. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større enn det markedsførte.

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

- Betalingsbetingelser -
1) Det forutsettes at kr. 500.000,- innbetales som forskudd etter kontraktsinngåelse. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke kan tinglyses pant i boligen som kjøpes, eller eiendommen hvor boligen inngår. Eiendomsmegler besitter alle kjøpers delinnbetalinger og påløpte renter vil tilfalle kjøper frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti i hht. Bustadoppføringsloven § 47. Før forskuddsbetaling foretas skal selger stille entreprenørgaranti i hht. Bustadoppføringsloven § 12.

Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og tilvalgskostnader, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Både forskudd og resterende kjøpesum skal innbetales i én samlet betaling fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100

Skjøte vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt eiendomsmeglers konto, og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utstedt av kommunen. Som hovedregel skal signert overtakelsesprotokoll foreligge før skjøtet vil bli tinglyst.

Der kjøper er å anses som næringsdrivende er utbygger ikke forpliktet til å stille entreprenør- og/eller forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringsloven. Utbygger forbeholder seg likevel rett til å kreve forskuddsbetaling.

2) Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

3) Selger skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles før byggearbeidene igangsettes. For perioden frem til overtakelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

4) Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger er forpliktet til å stille garanti etter buofl. så fort selgers forbehold er trukket og man ovenfor kjøper har varslet vedtak om byggestart.

5) Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller seksjonen er registrert tinglyst hos Statens kartverk, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

6) Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

**Overtagelse**
Estimert byggetid er ca. 12 måneder fra endelig kontrakt er signert av begge parter. Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Overtakelse forutsetter midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**Sentrale lover**
Avtaler mellom forbruker og entreprenør om kjøp av ny bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12.
Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forholdet mellom selger og kjøper reguleres av Byggblankett 3427 for oppføring av nybolig med tilhørende tomt. Dersom det er motstridene reguleringer mellom Byggblankett 3427 og Bustadoppføringslova vil Byggblankett 3427 siden reguleringer gå foran, så langt

dette er ikke i strid med Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker, eller boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, vil avtalen reguleres av avhendingslova, og rettigheter som følger av bustadoppføringslova vil ikke gjelde, selv om de er beskrevet i salgsoppgaven.

**Viktig informasjon om budgivning**
Boligene selges i utgangspunktet til fastpris. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,5% av salgssum
Markedspakke eksl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

**Ansvarlig megler**
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

**Megler 2**
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

**Meglerforetaket**
Nordvik Bærum
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Strandalleen 12

Nabolaget Strand - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lysaker skole (1-7 kl.)**<br>222 elever, 13 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| **Oksenøya skole (1-6 kl.)**<br>461 elever, 25 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Høvik skole (1-7 kl.)**<br>476 elever, 22 klasser | 5 min<br>2 km |
| **Ramstad skole (8-10 kl.)**<br>535 elever, 38 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| **Ringstabekk skole (8-10 kl.)**<br>410 elever, 28 klasser | 7 min<br>3.3 km |
| **Stabekk videregående skole**<br>450 elever, 19 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| **Oslo International School**<br>90 elever | 8 min<br>3.5 km |

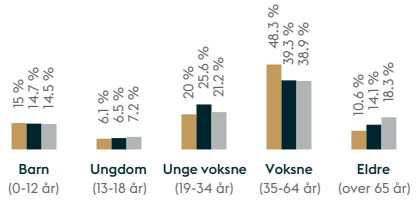
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Strand**<br>Totalt 6 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| **Stabekk stasjon**<br>Linje L1, L2, R21 | 13 min<br>1.1 km |
| **Bekkestua**<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 6 min<br>3 km |
| **Furulund**<br>Linje 13 | 8 min<br>4.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>11.3 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Strand barnehage (1-5 år)**<br>50 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Stabekk barnehage avd. Stabekk...**<br>45 barn | 13 min<br>1.2 km |
| **Skogveien barnehage (1-5 år)**<br>57 barn | 17 min<br>1.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Strand | 528 | 220 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 89/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Oksnøyveien ballslette | 12 min |
| Holtekilen balløkke | 14 min |
| EVO Stabekk | 13 min |
| Fit4 Høvik | 18 min |

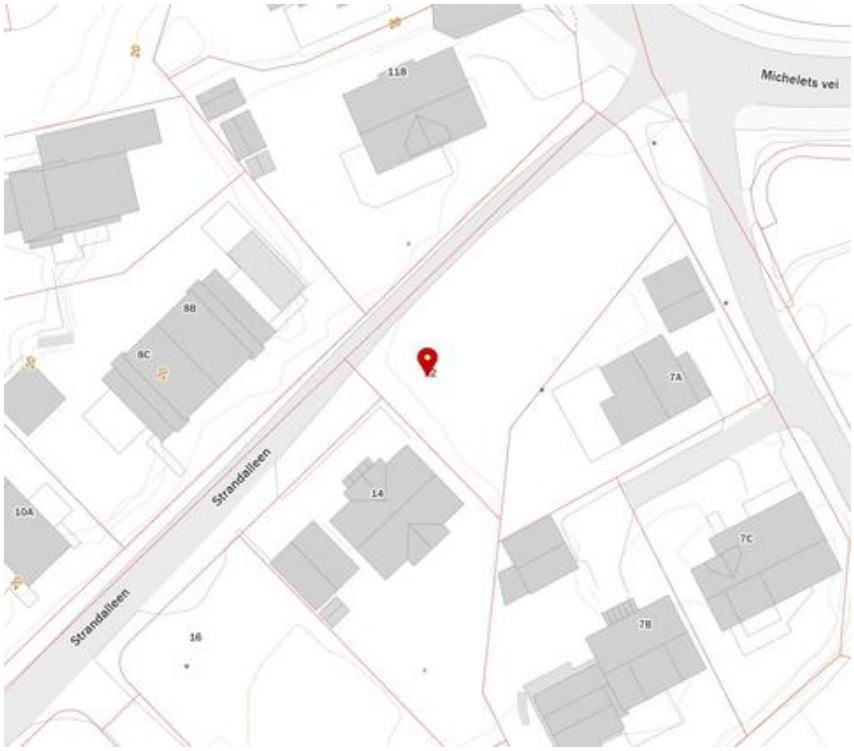
*«Et fint område med kort avstand til buss, skoler, matbutikker og sjøen. Villastrøk med velstelte hager!»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

**Gateparkering**
Lett 84/100




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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Norprosjekt A.S.
Postboks 57
1324 LYSAKER

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 25/19104 - 26/193746/MARBAK | 18.08.2026 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Strandalleen 12 - enebolig med sekundærleilighet - terrengfylling |
| Gnr/Bnr: | 14/1134 |
| Tiltakshaver: | Norprosjekt as |
| Ansvarlig søker: | Norprosjekt A.S. |

# RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

**Søknad om enebolig med sekundærleilighet, og terrenginngrep i form av oppfylling av terreng, godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.**

**Høydeplasseringen fastsettes til kote +17.50 for overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.**

**ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL**
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjonsnr. 4, datert 30.6.2026.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Doknr: 64312 Tinglyst: 25.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# ERKLÆRING

Vedr gnr 14, bnr 287, 371, 1111, 1112, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134 og 1137 i Bærum kommune.

Gnr 14, bnr 287, 371, 1111, 1112 og 1126-1134 har evigvarende og vederlagsfri rett til bryggefeste for flytebrygge på gnr 14, bnr 1137, etablert i samsvar med reguleringsplan for Holtekilveien 5 m.fl., gnr 14, bnr 287 og 481, vedtatt 31.10.2001.

Hver av eiendommene gnr 14, bnr 287, 371, 1111, 1112 og 1126-1134 har rett til en båtplass i bryggeanlegget. Båtplassene kan bare omsettes sammen med rettighetshavende eiendom.

Gnr 14, bnr 1111 har rett til ytterligere en båtplass og gnr 14, bnr 1126, 1127 og 1128 har rett til ytterligere to båtplasser på deling. De nevnte 3 båtplassene kan bare omsettes sammen med rettighetshavende eiendommer eller separat, til en av de øvrige rettighetshaverne etter denne erklæring.

Denne erklæring tinglyses på gnr 14, bnr 287, 371, 1111, 1112 og 1126-1134 og 1137.

Hjemmelshaver til gnr 14, bnr 287:

Lege Artis AS
v/Geir Grimsmo

Hjemmelshaver til gnr 14, bnr 371:

Helge Wikheim
Personnr. 081232 [redacted]

Hjemmelshaver til gnr 14, bnr 1111:

Per Wikheim
Personnr. 160360 [redacted]

Hjemmelshaver til gnr 14, bnr 1112:

Kaj T. Fellkjær
Personnr.

Vår ref.: 300354-001\INSO\GRLA\538880v2

2

Hjemmelshaver til gnr 14, bnr 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134 og 1137:

Sameiet Holtekilveien 5

Peter Wessel

v/Peter Lorentz Wessel
Personnr. 221138 [redacted]

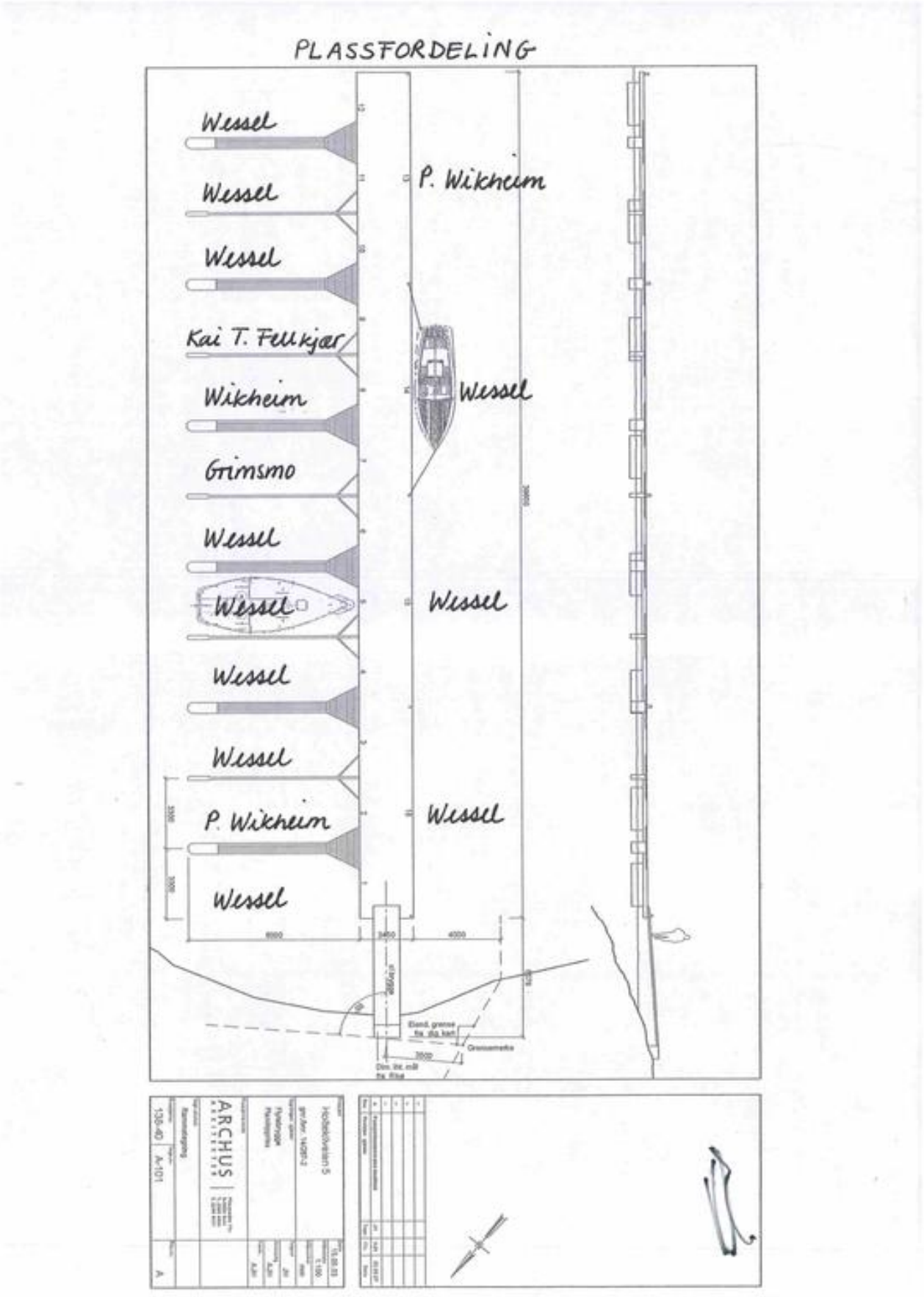
Jan H Wessel

Jan Henrik Wessel
Personnr. 311037 [redacted]

pr. Elisabeth Wessel
Personnr. 261045 [redacted]

1C

Vår ref.: 300354-001\INSO\GRLA538880v2


PLASSFORDELING
Wessel
Wessel
Wessel
Kai T. Fellkjær
Wikheim
Grimsmo
Wessel
Wessel
Wessel
Wessel
P. Wikheim
Wessel
P. Wikheim
Wessel
Wessel
Wessel
Wessel
Wessel
ARCHUS

TINGLYST
DAGBOKNR: 3851
10 FEB. 2005
STATENS KARTVERK

2003-1125

Doknr: 3851 Tinglyst: 10.02.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.14 bnr. 1135 (FA, fellesatkomst), bnr 1136 (FL felles areal, lek) og bnr. 1137 (AF, felles areal) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at eiendommen skal tjene som fellesareal for eiendommene gnr.14, bnr. 1126, bnr. 1127, bnr. 1128, bnr. 1129, bnr. 1130, bnr. 1131, bnr. 1132, bnr. 1133 og bnr. 1134 og ~~skal~~ bnr. 287 og skal benyttes til atkomstvei og felles areal lek i samsvar med gjeldene reguleringsplan Rjnr.1998-36. De samme eiere har varig rett til å ha felles vann- og avløpsledninger liggende på felles arealet FA samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

V: , med unntak for bnr. 287,

HVALSTAD den 11/6.03

Jan H. Wessel
JAN HENRIK WESSEL
Pers.nr.: 311037 [redacted]

Peter Wessel
(eiers egen underskrift)

PETER LORENTZ WESSEL
(med trykte bokstaver)

Elisabeth Wessel
ELISABETH WESSEL
Pers.nr: 261045 [redacted]

221138 [redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel

TINGLYST
31 JULI 2003
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR 20535

BÆRUM KOMMUNE

# ERKLÆRING

På vegne av Bærum Kommune som eier av gnr. 14 bnr. 286 i Bærum erklærer undertegnede som bindende for nåværende og fremtidige eiere av eiendommen at de som til enhver tid er eiere av de enkelte parseller som skilles ut fra gnr. 14 bnr. 287 i samsvar med brev av 26. mai 2003 i delesak Jnr. 2003-1125, bilag 25, har rett til å anlegge og ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over kommunens nevnte eiendom. Dette gjelder også senere tilgang for drift og vedlikehold av anlegget, slik at det til enhver tid er i reglementert stand.

Tillatelsen er betinget av det beregnes tilstrekkelig kapasitet til og settes av grenrør for at eier av gnr. 14 bnr. 286 omkostningsfritt også får anledning til å knytte seg til det private ledningsnettet ved et nærmere angitt punkt på dennes eiendom. Tilknytningen gjelder for en enhet som krever kapasitet tilsvarende en normal boenhet.

Denne erklæringen gjelder kun for ledningsanlegg for ovenfor nevnte parseller og enheter og ikke eventuelle senere utvidelser.

Eierne av de ovenfor nevnte parseller og enheter skal forpliktes i et gjensidig solidarisk eierforhold til anlegget, som blir å tinglyse på den enkelte parsell.

Det stilles følgende krav til eierne av ledningsnettet:

- Endelig plassering av ledningsnettet skal godkjennes av Bærum Kommune ved VAR-etaten.
- Alle kostnader med anlegget i forbindelse med prosjektering, tinglysning, melding, opparbeidelse av anlegget samt fremtidig vedlikehold og drift er ledningseiers ansvar. Eier av gnr. 14 bnr. 286 er ansvarlig for vedlikehold og drift av felles ledningsanlegg i forhold til sin eierenhet, dvs for 10% av de samlede utgifter på felles ledningsstrekning.
- Enhver lekkasje eller feil skal utbedres uten opphold når den er kjent for eierne. Hvis så ikke skjer kan grunneier foreta nødvendige tiltak for ledningseiernes regning.
- Alle anleggs- og reparasjonsarbeider skal gjennomføres uten opphold, og anlegget skal settes tilbake i opprinnelig stand. I den grad grasarealer er berørt skal det nyttes ferdiggress i forbindelse med reparasjonene.

Sandvika den 5. juli 2003

Jon Aage Hveem
Eiendomsdirektør

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming.

BÆRUM KOMMUNE
28/7-03 Planseksjonen
Unni Sagbakken

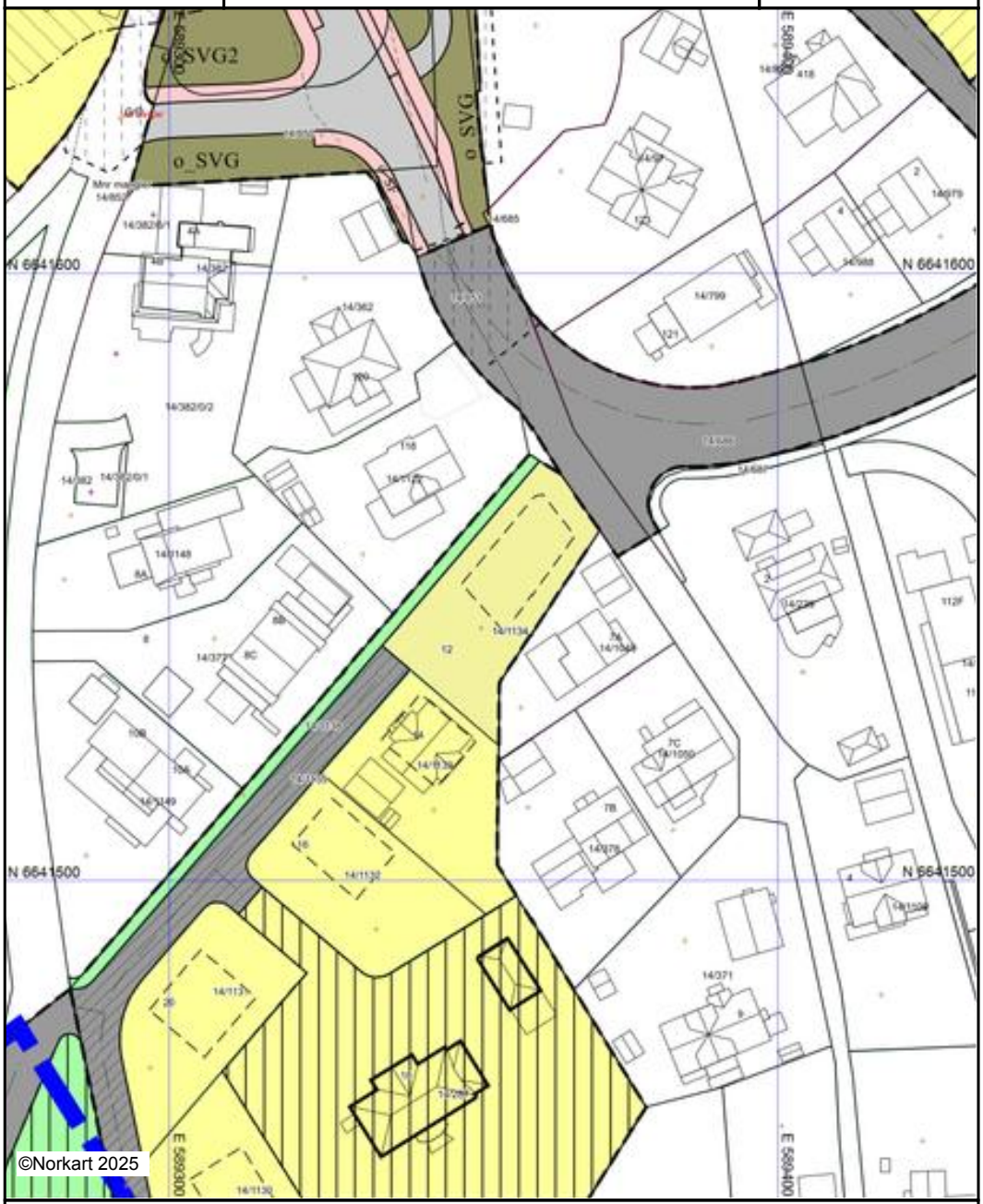
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 14/1134
Adresse: Strandalleen 12
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

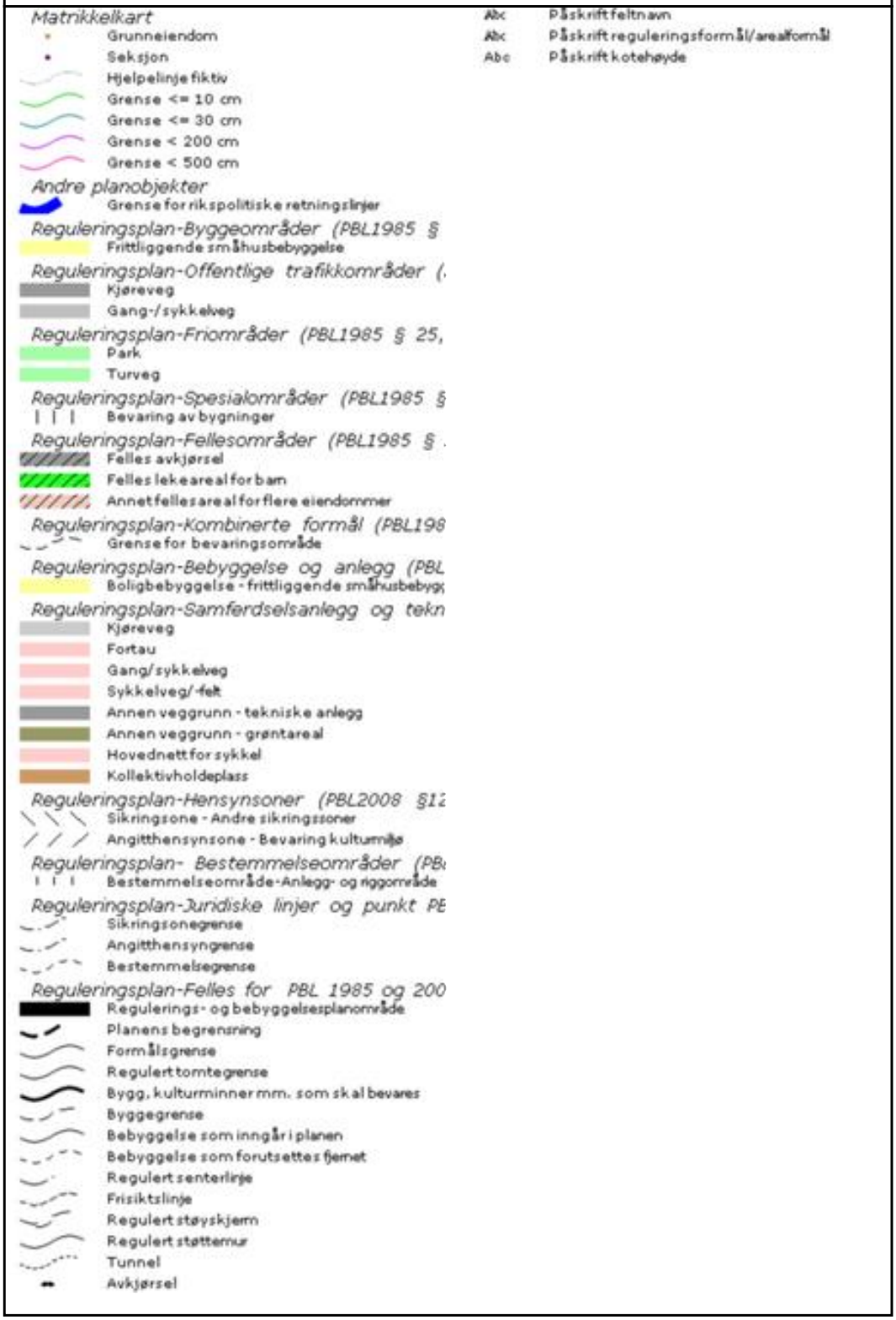
N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



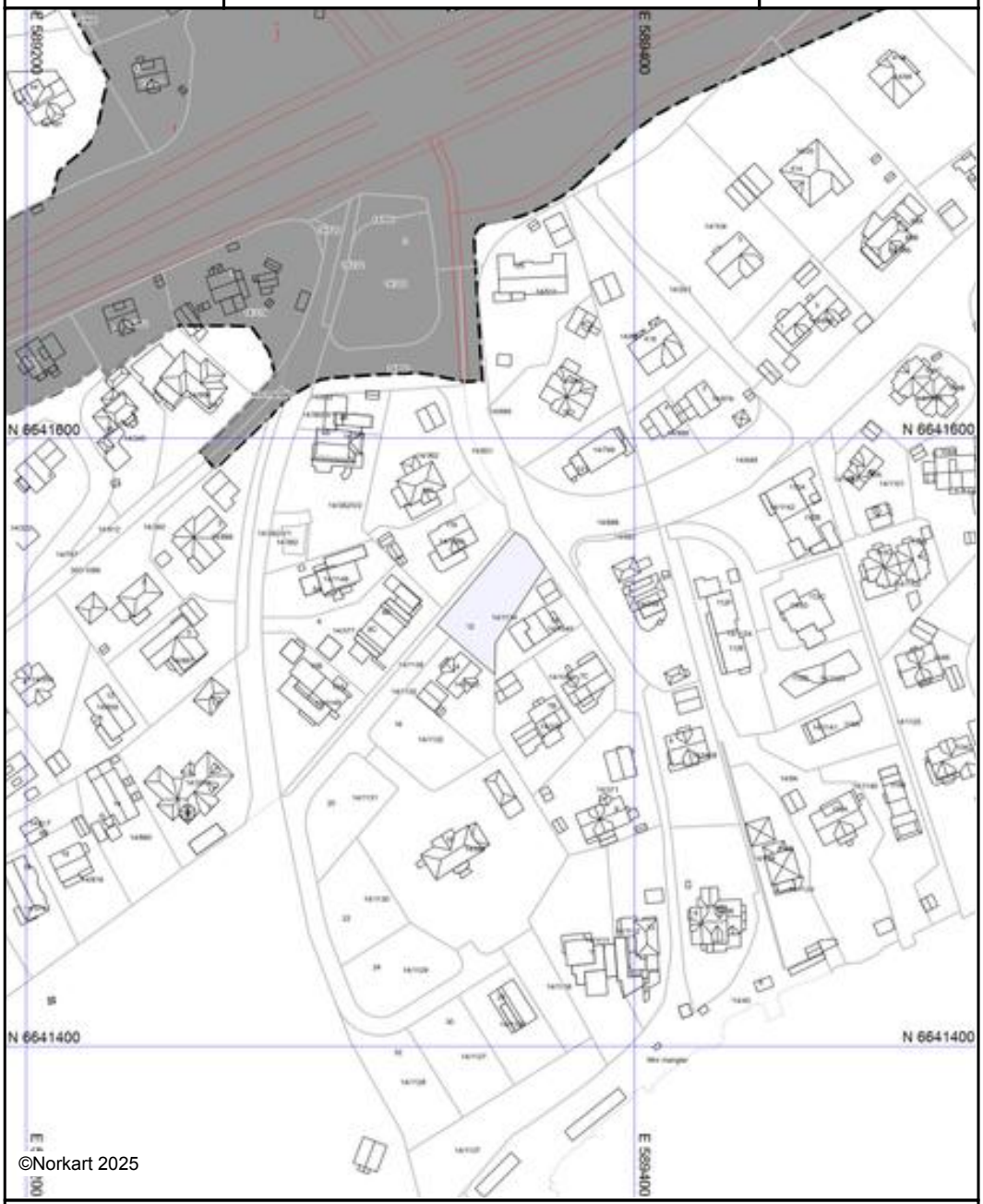
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 14/1134
Adresse: Strandalleen 12
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

**Tegnforklaring**



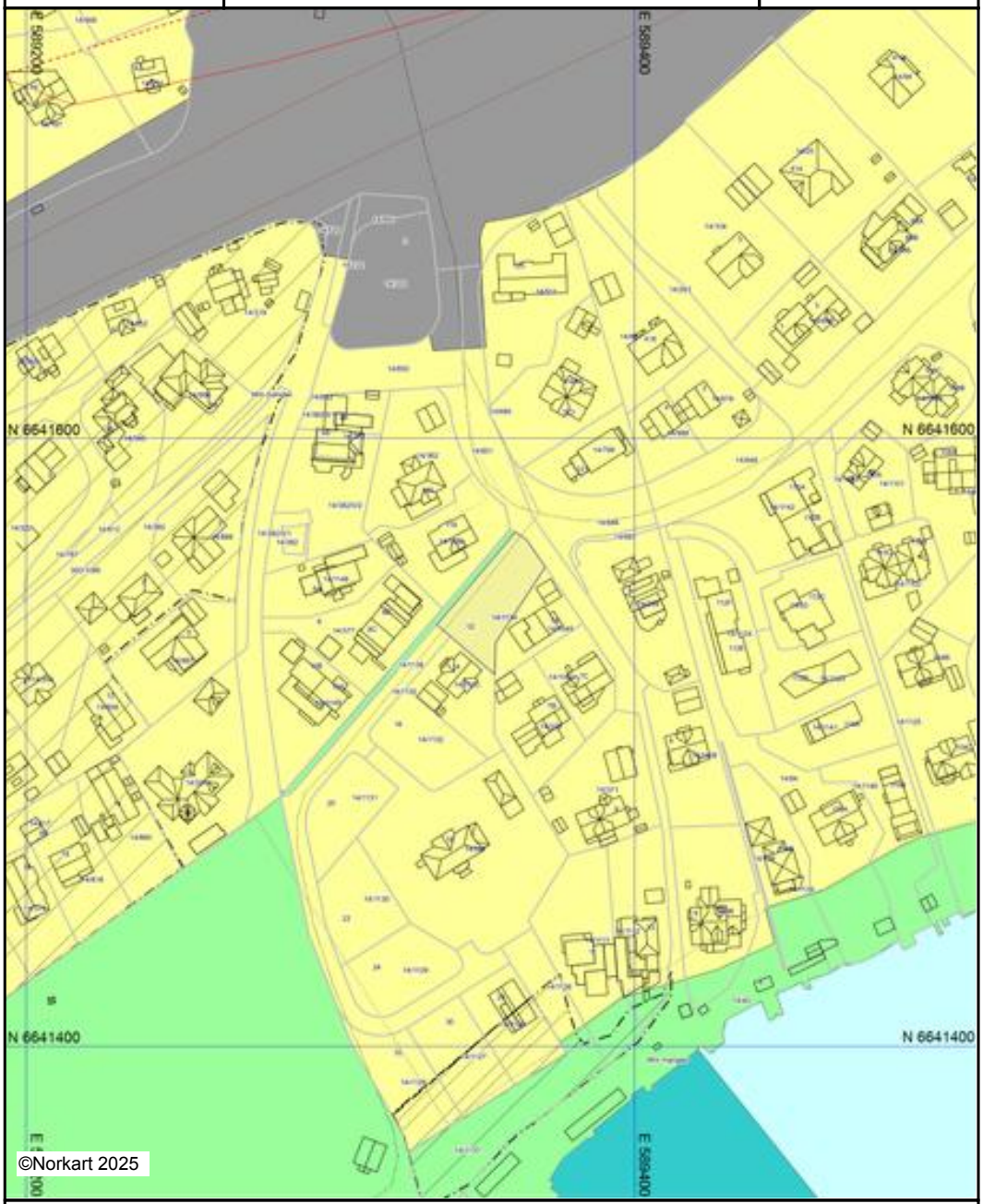
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 14/1134
Adresse: Strandalleen 12
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

**Tegnforklaring**



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 14/1134
Adresse: Strandalleen 12
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/1134
Adresse: Strandalleen 12
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

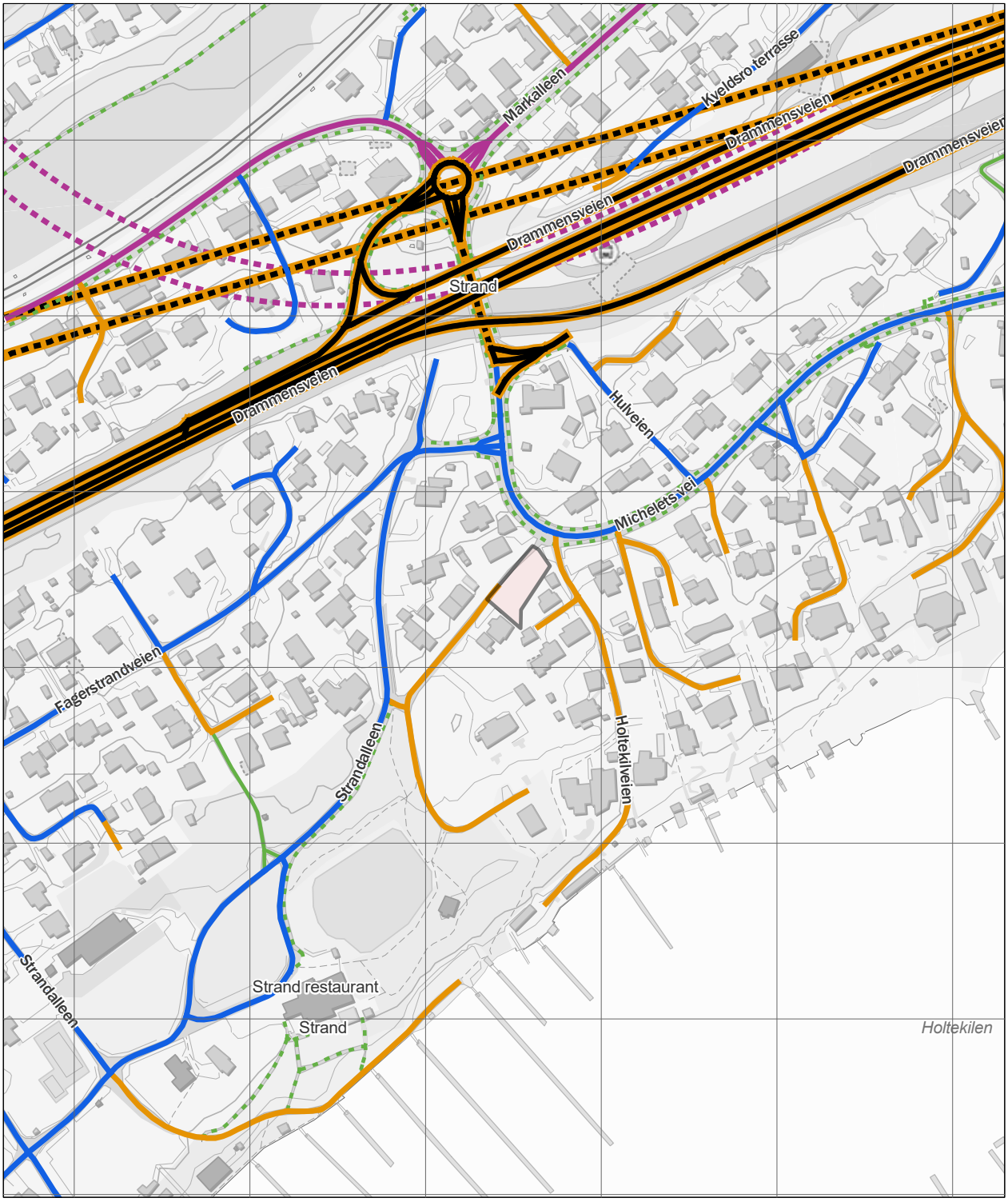
UTM-32


N 6641600
N 6641500
E 589300
E 589400
14/1134
14/1132
14/1131
14/1130
14/371
14/362
14/799
14/685
14/686
14/1138
14/1139
14/1135
14/1148
14/1149
14/382/0/2
14/382/0/1
14/382
14/1050
14/1059
14/1509
14/1134
14/1139
14/1135
14/1138
14/1148
14/1149
14/1132
14/1131
14/1130
14/371
14/362
14/799
14/685
14/686
14/1050
14/1059
14/1509
14/382/0/2
14/382/0/1
14/382

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 14/1134/0/0
**Adresse:** Strandalleen 12, 1368 STABEKK

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 10/11/2025




Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Utskriftsdato: 10.11.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 14 | **Bruksnr.** | 1134 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Strandalleen 12, 1368 STABEKK | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 700 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1998036 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1998036) |
| **Navn** | HOLTEKILVEIEN 5 M.FL., GNR. 14 BNR. 287 OG 481 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |

| | | |
|---|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 31.10.2001 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9148/1998036.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 700 $m^2$ |
| | **Formål** | Frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Feltnavn** | B3 |

Utskriftsdato: 10.11.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 14 | **Bruksnr.** | 1134 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Strandalleen 12, 1368 STABEKK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---|
| Ingen gebyrer registrert på eiendommen. | |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 14/1134 | | |
| **Utskriftsdato** | 10.11.2025 | **Antall datasett** | 6 |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.11.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 14 | **Bruksnr.** | 1134 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Strandalleen 12, 1368 STABEKK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 14, Bruksnr 1134 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Strandalleen 12, gatenr 1278<br>1368 Stabekk | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 1020<br>2 | Høvik 20<br>Lysaker og Stabekk |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1060101<br>801 | Høvik<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 18.07.2003 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 699,8 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

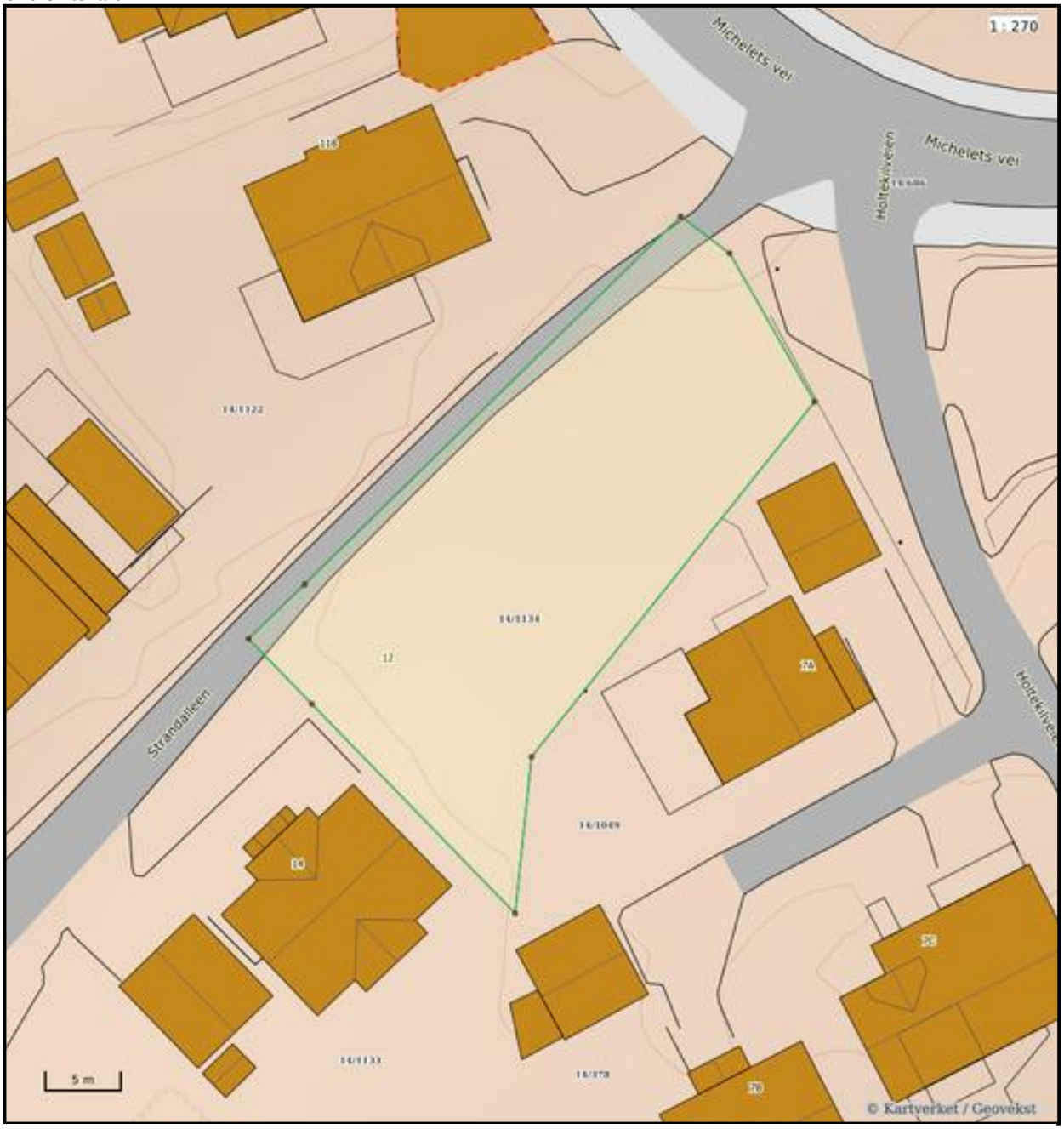
**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/14/1134 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/14/1134 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 18.07.2003 | Berørt | 3201/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 15.01.2024 | Berørt | 3201/14/232 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/286 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/287 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/320 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/371 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/377 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/378 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/382 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/382/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/382/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/481 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/850 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/851 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/852 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1049 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1050 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1111 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1112 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1122 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1126 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1127 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1128 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1129 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1130 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1131 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1132 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1133 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1134 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1135 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1136 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1137 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1138 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1148 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1149 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/202/4 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 18.07.2003 | Avgiver | 3201/14/287 | -700,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/14/1134 | 700,0 |

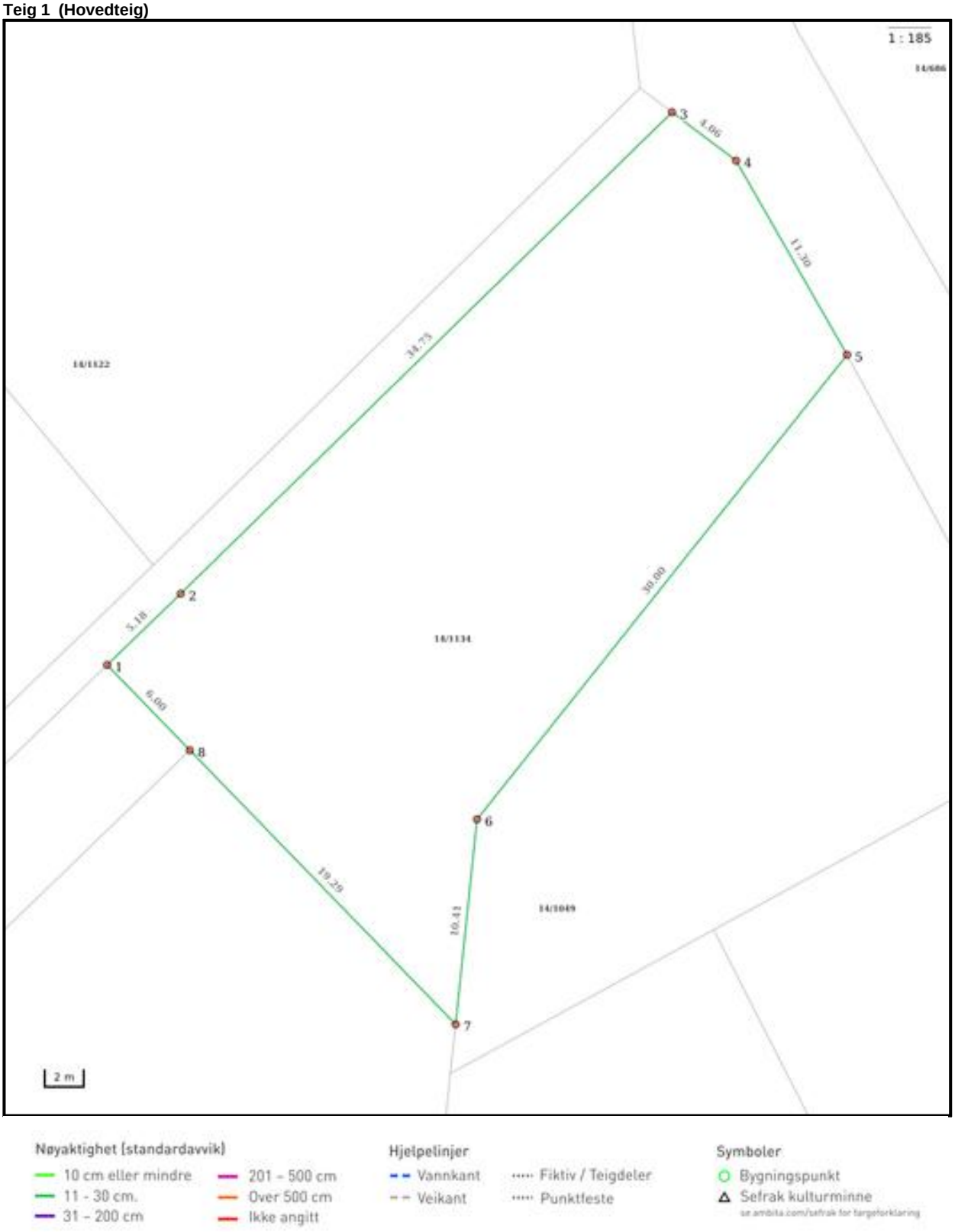
## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 699,80m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 538,75 | 589 334,99 | 5,18m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 542,67 | 589 338,37 | 34,75m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 569,13 | 589 360,89 | 4,06m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 566,99 | 589 364,34 | 11,30m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 641 557,73 | 589 370,81 | 30,00m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 641 532,68 | 589 354,31 | 10,41m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 641 522,27 | 589 354,17 | 19,29m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 641 534,84 | 589 339,54 | 6,00m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

LOVDATA

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

| | |
|---|---|
| Dato | LOV-1997-06-13-43 |
| Departement | Justis- og beredskapsdepartementet |
| Sist endret | LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021 |
| Ikrafttredelse | 01.07.1998 |
| Rettet | 01.07.2021 (faglige noter fjernet) |
| Korttittel | Bustadoppføringslova – buofl |

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

## Kort om loven

*Sist endret 30.05.2023*

Bustadoppføringslova er en norsk lov som gjelder avtaler mellom forbrukere og profesjonelle entreprenører om oppføring eller full ombygging av nye eierboliger eller fritidsboliger. Loven gjelder også for avtaler knyttet til eierseksjoner og borettslagsandeler.

Les mer i Store norske leksikon.

## Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

# Kapittel I. Verkeområde m.m.

### § 1. *Verkeområde*

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

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

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

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

### § 1a. *Burettslagbustader*

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

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

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

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

### § 1b. *Eigarseksjonssameige*

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

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

### § 2. *Partane*

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

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

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

### § 3. *Avtalen*

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

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### § 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

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

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

### § 5. *Vågnaden for sending av melding*

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

### § 6. *Skadebotansvar*

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

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

### § 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

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

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

# Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. *Utføring og materialar*

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

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

### § 8. *Plikt til fråråding*

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

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

### § 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

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

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

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

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

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

### § 10. *Tida for utføring*

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

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

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

## § 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

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

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

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

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

## § 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

## § 15. *Overtakingsforretning*

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

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

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

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

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

### § 16. *Seinare synfaring*

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

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

## Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

### § 17. *Forseinking*

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

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

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

### § 18. *Dagmulkt*

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

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

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

### § 19. *Skadebot*

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

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

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

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

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

## § 20. *Heving*

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

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

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

## § 21. *Verknadene av heving*

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

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

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

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

## § 22. *Skadebot ved heving*

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

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

### § 23. *Lemping av ansvar*

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

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

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

## Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

### § 25. *Mangel*

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

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

### § 26. *Manglande opplysningar*

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

### § 27. *Urette opplysningar*

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

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

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

### § 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

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

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

### § 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren
a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
c. krevje skadebot etter § 35.

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

### § 30. *Reklamasjon*

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

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

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

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

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

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

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

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

### § 32. *Retting av mangel og skade*

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

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

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

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

### § 33. *Prisavslag*

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

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

### § 34. *Heving*

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

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

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

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

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

### § 35. *Skadebot ved mangel*

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

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

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

### § 36. *Omfanget av ansvaret*

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

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

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

### § 37. *Krav mot bakre ledd*

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

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

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

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### § 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

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

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

### § 39. *Rettsmangel*

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

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

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

### § 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

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

## Kapittel V. Forbrukarens yting

### § 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast
a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

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

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

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

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

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

### § 45. *Vågnaden for ytinga*

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

### § 46. *Betalingstid*

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

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

### § 47. *Forskotsbetaling*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 49. *Deponering av omtvista vederlag*

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

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

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

### § 50. *Forbrukarens medverknad*

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

### § 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

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

## Kapittel VI. Avbestilling

### § 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 54. *Avbestillingsgebyr*

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

## Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

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

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

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

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

### § 56. *Stansing av arbeidet*

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

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

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

### § 57. *Heving*

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

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

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

### § 58. *Verknadene av heving*

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

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

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

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

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

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

## Kapittel VIII. Langvarig avbrot

### § 60. *Langvarig avbrot*

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

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

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

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

## Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

### § 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

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

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

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

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

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

### § 63. *Reklamasjon*

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

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

## Kapittel X. Tvisteløysing

### § 64. *Tvisteløysing*

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

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

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

## Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

### § 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

## § 66. *Ikraftsetjing*

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

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

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

[redacted]

# Kjøpekontrakt

**om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Strandalléen 12**

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

## 1. Partene

| **Navn** | **Adresse/Kontaktinfo** | **Org.nummer** |
|---|---|---|
| Norprosjekt AS | [redacted] | [redacted] |

heretter kalt Selger, og

| **Navn** | **Adresse/Kontaktinfo** | **Personnummer:** |
|---|---|---|

heretter kalt Kjøper.

## 2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig på tomt med gnr. 14, bnr. 1134 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune. Tomten er eiet.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

## 3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr xxxxxxx**- kroner.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

| | | |
|---|---|---|
| Dokumentavgift kun av tomteverdi kr. 7.900.000,- : | kr | 197 500 |
| Tinglyst pantedokument: | kr | 545 |
| Tinglyst skjøte: | kr | 545 |
| **Omkostninger i alt** | **kr** | **198 590** |

| | |
|---|---|
| **Kjøpesum og omkostninger, i alt** | **kr** |

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Dokumentavgift er beregnet av andel av tomteverdien (kr 0,-).

**Digital samhandling**:

Ved digital samhandling mellom kjøpers bank og meglerforetaket, må følgende informasjon benyttes:

**P33 Eiendomsmegling AS**
Organisasjonsnummer: 915491065

## 4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 5, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

## 5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **P33 Eiendomsmegling AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

**Nordvik Oppgjør AS**
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
Tlf: 90412700. E-post: oppgjor@nordvikbolig.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

**Forskudd**

Eiendommen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder uavhengig av om garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelsen, jf. § 12, andre ledd, første setning, eller om det er avtalt utsatt garantistillelse jf. § 12 annet ledd, andre setning.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Kjøpesummen og omkostninger gjøres opp på følgende måte:

| | | |
|---|---|---|
| Forskudd kr. 500.000,- når lovpålagt garanti er stilt jfr. Bufl. § 12: | kr | 500.000,- |
| 5 dager før overtakelsestidspunktet: | kr | |
| **Tilsammen** | **kr** | Beregnes når boligen er solgt |

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer: **94930732286** med **KID: 2142506746** innen dato for overtakelse.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtakelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

## 6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

### 6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

### 6.2. Andre heftelser

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

## 7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

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

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

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

## 9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

## 10. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er innen 12 måneder fra kontraksignering, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Kjøper plikter å ta over boligen ved tidspunkt selger varsler for overtagelse. Tidspunktet skal være tidligst 14 dager fra selger varsler kjøper. Overtagelsen skal gjennomføres i arbeidstiden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## 11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

## 12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

## 13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

## 14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Kjøper må selv besørge forsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. .

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til sameiet har tegnet forsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## 15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

## 16. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten. Forholdet mellom selger og kjøper reguleres av Byggblankett 3427 for oppføring av nybolig med tilhørende tomt. Dersom det er motstridene reguleringer mellom Byggblankett 3427 og Bustadoppføringslova vil Byggblankett 3427 siden reguleringer gå foran, så langt dette er ikke i strid med Bustadoppføringslova.

## 17. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave inkl. utkast til kjøpekontrakt
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert samme dag som kjøpekontrakten
3. Utskrift av tinglyste erklæringer
4. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Opplysninger fra kommunen
6. Målebrev/arealbekreftelse
7. Betalingsplan

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og 1 eksemplar beror hos megler. Dersom kontrakten signeres elektronisk får hver av partene en kopi, og megler beholder en kopi.

**Selger** **Kjøper**

Norprosjekt AS v/Kai Tore Fellkjær

**Byggblankett 3427:2023**

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

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

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

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

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

## KONTRAKTSDOKUMENT

## (for selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig)

### 1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

**Kjøper**

Fornavn _____ Etternavn _____ Fødselsdato _____

Adresse _____

Postnummer _____ Poststed _____

E-postadresse _____ Telefonnummer _____ Mobilnummer _____

og

**Selger**

Foretaksnavn _____ Organisasjonsnummer _____

Adresse _____

Postnummer _____ Poststed _____

E-postadresse _____ Telefonnummer _____ Mobilnummer _____

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

**For kjøper:**

PÅKREVD

☐ Kjøpere forplikter hverandre.

☐ Kjøpere forplikter ikke hverandre.

☐ Følgende representant har fullmakt til å forplikte kjøper(e):

**For selger:**

Fornavn _____ Etternavn _____

Adresse _____

Postnummer _____ Poststed _____

E-postadresse _____ Telefonnummer _____ Mobilnummer _____

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

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

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

PÅKREVD

☐ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen _____ eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

## 2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak | Organisasjonsnummer

Adresse

Postnummer | Poststed

E-postadresse | Telefonnummer

Ansvarlig megler/oppgjørsmegler

Meglers vederlag betales av selger.

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

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

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

Meglers oppdragsnummer er .

## 3. Boligen/heftelser

### 3.1 Boligen

a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig med adresse

b) Andel av fellesareal på annet enn tomten:

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

### 3.2 Tomten

PÅKREVD

☐

☐

☐ Tomt, se vedlegg Ø.

Opplysning om tomtens areal:
Tomten er regulert i henhold til plan nummer av i kommune.

### 3.3 Heftelser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for tomten datert og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligen overdras fri for pengeheftelser.

Kjøper overtar boligen med de heftelser som framgår av nedenstående.

a) Eksisterende heftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.

b) Nye, kjente heftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligen:

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

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boliger som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

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

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

## 4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

### 4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

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

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

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

### 4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

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

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:
Renter opptjent på meglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

## 5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

### 5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr .00 .

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

### 5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

PÅKREVD

☐ Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg.

☐ Dokumentavgift som beregnes av hele kjøpesummen. Dette er normalt når prosjektet gjelder rehabiliterte eller ombygde bygg.

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

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

### 5.3 Løpende kostnader

Løpende kostnader må stipuleres ut fra opplysningene fra kommunens sist kjente vedtak av _____ om avgifter. Avgiftene påløper fra overtagelsen av boligen.

PÅKREVD

☐ Avgiftene er nærmere angitt i vedlegg G.

☐ Kommunale avgifter:

☐ Kommunale avgifter:

### 5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til meglers klientkonto .

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

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

PÅKREVD

☐ Betalingsplan:

☐ Betalingsplan:

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

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

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

### 5.5 Indeksregulering

PÅKREVD

☐ Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

☐

### 5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til meglers klientkonto senest . Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

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

### 5.7 Betaling

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

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

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

a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,

b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,

c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,

d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

### 5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

### 5.9 Vesentlig betalingsmislighold

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

### 5.10 Finansiering

PÅKREVD
☐ Kjøper skal selv sørge for finansieringen

☐ Selger skal formidle finansieringen fra .

### 5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

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

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

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

### 5.12 Gebyrer og avgifter

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

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

### 5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

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

## 6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted.
All tinglysning av dokumenter foretas av megler.

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

## 7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

### 7.1 Selger

Garantien skal utgjøre kr .00 , som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr .00 , som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

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

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

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

### 7.2 Kjøper

PÅKREVD
☐ Kjøper stiller ikke sikkerhet.

☐ Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet

☐
For å gjennomføre kontrakten skal kjøper senest 14 kalenderdager etter bortfall av partenes forbehold etter 4.1 og 4.2 stille sikkerhet

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

## 8. Selgers tidsfrister

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

PÅKREVD

☐

☐

☐

☐

☐

☐

### 8.2 Varsling ved forsinkelse

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

### 8.3 Tilleggsfrist

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

### 8.4 Forsinkelse

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

## 9. Endringer

### 9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer.

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

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

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

### 9.2 Selgers rett til mindre endringer

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

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

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

## 10. Forsikring

I byggeperioden er boligen forsikret av selger.

Selger skal sørge for at boligen er forsikret til 2 uker etter overtakelsen.

Kjøper må selv tegne huseierforsikring og innbo- og løsøreforsikring.

## 11. Forhåndsbefaring

PÅKREVD
☐ Det skal ikke avholdes forhåndsbefaring.

☐

## 12. Overtakelse og sluttoppgjør

### 12.1 Overtakelse

#### 12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

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

#### 12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

a) hvem som er til stede;

b) eventuelle mangler som påvises;

c) frist for utbedring av påviste mangler;

d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;

e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49;

f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

#### 12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.

b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.

c) Eventuell dagmulkt stanser.

d) Selger får krav på sluttoppgjør.

e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

### 12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

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

a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.

b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

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

### 12.1.5 Ferdigstillelse av utomhusarbeider

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført, for eksempel på grunn av klimatiske forhold, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Forbruker kan holde tilbake et beløp som sikrer forbrukers krav, jf. bustadoppføringslova § 31. Beløpet anslås til kr .00 .

### 12.2 Dokumentasjon

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

### 12.3 Utførelse

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

### 12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

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

## 13. Mangler og reklamasjon

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

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

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

## 14. Avbestilling

PÅKREVD

☐ Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

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

## 15. Tvister

PÅKREVD

☐

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

☐ Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd.

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

## 16. Ettårsbefaring

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

## 17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

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

## 18. Videresalg av denne kontrakten

PÅKREVD

☐ Selger aksepterer ikke videresalg av denne kontrakten.

☐ Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten

## 19. Tolkingsregler

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

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

## 20. Særlige bestemmelser

Det er ikke avtalt særlige bestemmelser.

## 21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

| | Vedlegg | Nummer | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Bustadoppføringslova | A | | ☐ |
| Leveransebeskrivelse | B | | ☐ |
| Tegninger: | C | | ☐ |
| - fasadetegning | | | ☐ |
| - snittegning | | | ☐ |
| - plantegning | | | ☐ |
| - kjøkkentegning | | | ☐ |
| - romskjema | | | ☐ |
| Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser | D | | ☐ |
| Parkeringsavtale | E | | ☐ |
| Vedtekter | F | | ☐ |
| Sameiebudsjett | G | | ☐ |
| Borettslagets budsjett | H | | ☐ |
| Situasjonsplan | I | | ☐ |
| Reguleringskart med tilhørende bestemmelser | J | | ☐ |
| Matrikkelbrev | K | | ☐ |
| Festekontrakt | L | | ☐ |
| Salgsoppgave | M | | ☐ |
| Utomhusplan | N | | ☐ |
| Betalingsplan | O | | ☐ |
| Annet | Ø | | ☐ |

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

## 22. Underskrifter

© Standard Norge, Byggblankett 3427:2023, utgave 3:2023, revidert 2025

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med vedlegg på papir, skal det utstedes i  eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene og megler.

Dato

Sted

Underskrift kjøper

Dato

Sted

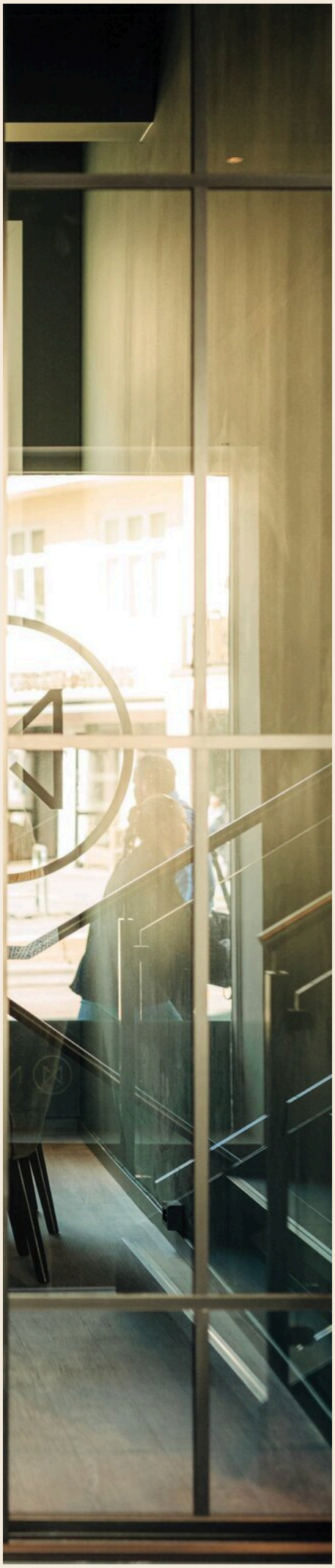
Underskrift selger

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

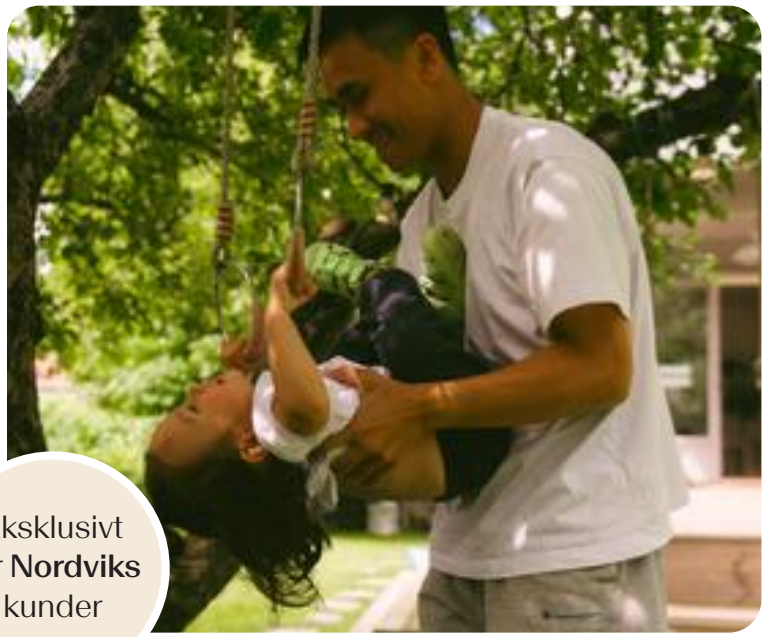


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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.

**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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0674/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strandalleen 12 1368 STABEKK
Matrikkel: Gnr 14, bnr 1134 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Frederick Horntvedt**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550

**Jan-Petter Solberg Hansen**
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Frogner
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: