

– NYE –
Woxen Gård

Vedleggsprospekt



Salgsprospekt del 2 av 2



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Torstein Kirud

Dato: 23.06.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86473777
41553/TDI@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2684

Vi viser til bestilling av 20230623 for S_ØRKEDALSVEIEN 307.

GNR. 27 BNR. 2684

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.02.2002.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7717 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

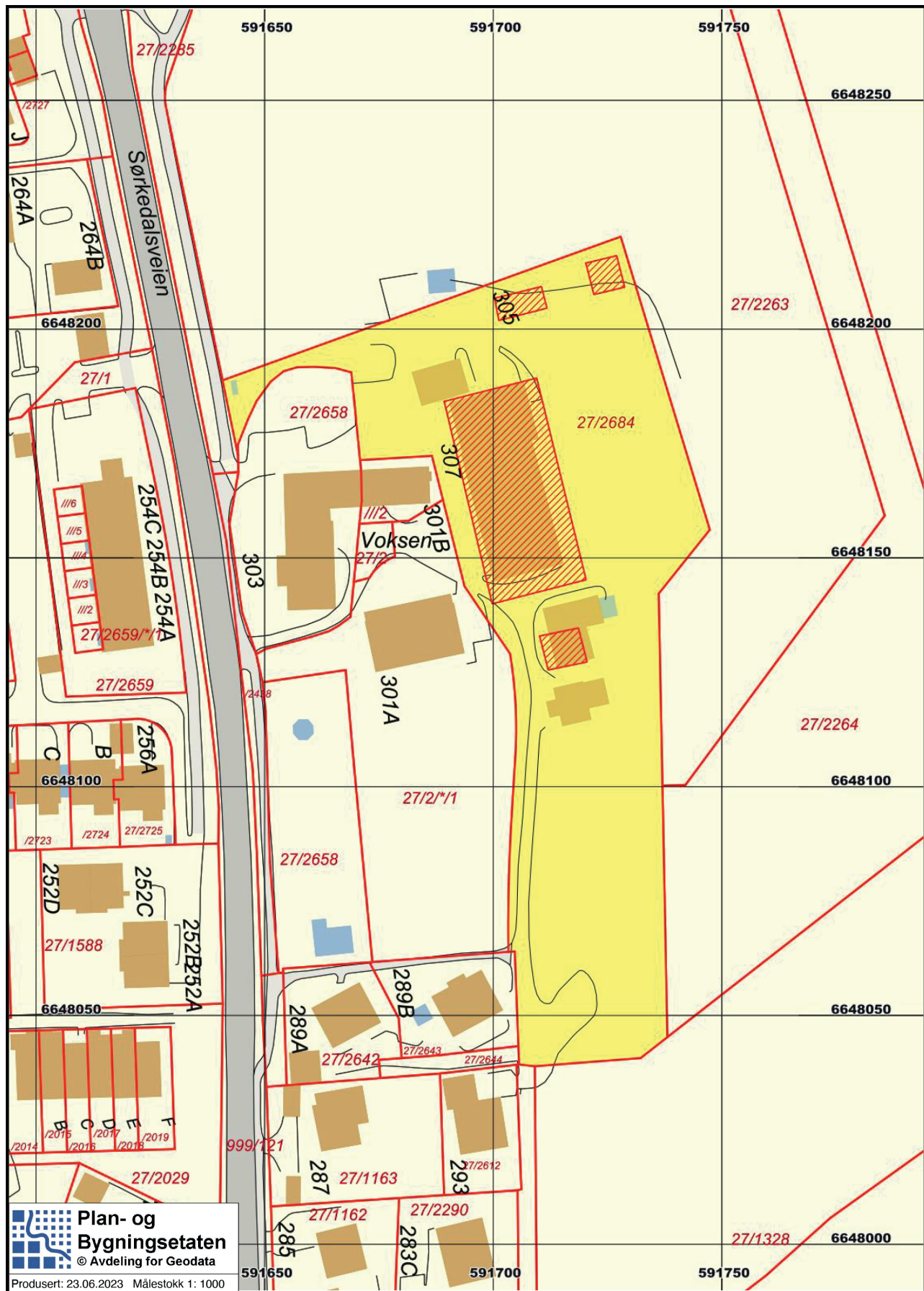
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Søknad om deling/justering av grunneiendom

Søknaden/rekvisisjonen framsettes i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 20.1, 1. ledd, m - jf. pbl kap. XI og XII og lov om eiendomsregistrering (matrikelloven) kapittel 3 og 7.

Alle relevante punkter fra 1 – 7 må være utfyllt
Hvis plassmangel, benytt eget vedlegg

Plass for kommunens stempel

Søknaden sendes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 2.ledd

Ja Nei

1 Søknaden/rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)
27	2684	Uten adresse	WOXEN UTVIKLING AS
Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)
Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)
Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)
			<i>Oystein Røe</i> Underskrift

Stian Sand
Stian Sand (21. mai. 2023 21:56 GMT+2)

2 Det søkes om:**2 a Søknaden gjelder:**

- opprettelse av grunneiendom (parsell) med oppmålingsforretning
- opprettelse av anleggseiendom med oppmålingsforretning
- opprettelse av tilleggsparsell, arealoverføring eller grensejustering med oppmålingsforretning
- opprettelse av veggrunn med oppmålingsforretning

Legg ved kopi av
gjeldende
reguleringskart som
viser hvilket
areal/grense det
søkes om.

2 b Parsellen(e) skal brukes til:

Parsell nr.	Areal (ca areal)	Formål	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr./bnr.	
1	4380,29m ²	Bolig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
2	3334,48m ²	Bolig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
3	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
4	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.

3 Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra:


- tomtens tillatte utnyttelse iht. reguleringsplanen
- minste tomtestørrelse iht. reguleringsplanen
- reguleringsplanens forutsatte arealbruk
- avstandsbestemmelser i vegloven eller plan- og bygningsloven
- veiopparbeidelseskravet i pbl § 18-1 første ledd bokstav a)
- Annet. (Spesifiser nærmere i følgebrevet)

Dispensasjonssøknader skal begrunnes
særskilt, jf. pbl § 19-1
Begrunnelse for dispensasjonen skal gis
på eget ark.

4 Arealdisponering og grad av utnyttelse			
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter			
Bruksareal	m ²	m ²	m ²
Bebygd areal	m ²	m ²	m ²
Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for ny parsell Ikke relevant – reguleringsplanen for eiendommen angir ingen utnyttingsgrad.		Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for restparsell Ikke relevant – reguleringsplanen for eiendommen angir ingen utnyttingsgrad. Det er rammesøkt leiligheter i bevaringsverdig låve på eiendommen	

5 Parsell(er) det er søkt fradeling for:					
5 a Minsteavstander:					
Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Midt regulert vei	Annen bygning	Høyspent kraftlinje/kabel	Off./priv. vann- og avløpsledning
	0 m	m	m	m	m
5 b Atkomst - jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43					
Hva slags vei vil ny parsell ha atkomst fra?		Ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende?			
<input type="checkbox"/> Riksvei <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal vei <input type="checkbox"/> Privat vei		<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig vei (plan må vedlegges) <input checked="" type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel		Hvis avkjørselstiltalelse tidligere er gitt må dokumentasjon vedlegges.	
Er avkjørselstiltalelse gitt?		<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI			
5 c Vannforsyning - jf. pbl § 27-1 og avløp – jf. pbl § 27-2					
Offentlig vannverk:		<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI		Merknad hvis NEI : I Oslo kreves generelt at alle bygninger for beboelse tilknyttes offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Dersom annen vannforsyning og avløpsløsning ønskes, må det utførlig redegjøres for planlagt løsning. For tilknytning til privat felles vannverk må tilknytningstiltalelse vedlegges.	
Offentlig avløpsanlegg:		<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI			

6 Plass for opplisting av vedlegg			Veiledning
Vedl. nr.:	Beskrivelse	Vedl. nr.:	Beskrivelse
1	Redegjørelse	6	Reguleringskart
2	Ny tomtegrense kart	7	Dispensasjonssøknad
3	Gjenpart av nabovarsel	8	
4	Kvittering for nabovarsel	9	
5	Situasjonskart	10	
For mer informasjon se Plan- og bygningsetaten internettside: www.pbe.oslo.kommune.no			

7 Opplysninger om søker og søkers underskrift		
Søkers navn og underskrift		
Dato	Søkers navn (med blokkbokstaver)	Søkers underskrift
03/02-23	Advokatfirmaet OSLO LEGAL AS	
Adresse		Postadresse
Sørvangen 22		0282 Oslo
E-postadresse		Telefon
tuv@tdlegal.no		97566514
Mottaker av faktura		
Navn	Adresse	Postadresse
Woxen Utvikling AS	Postboks 1233 Vika	0110 Oslo







Deling, justering, arealoverføring - Søknadsskjema

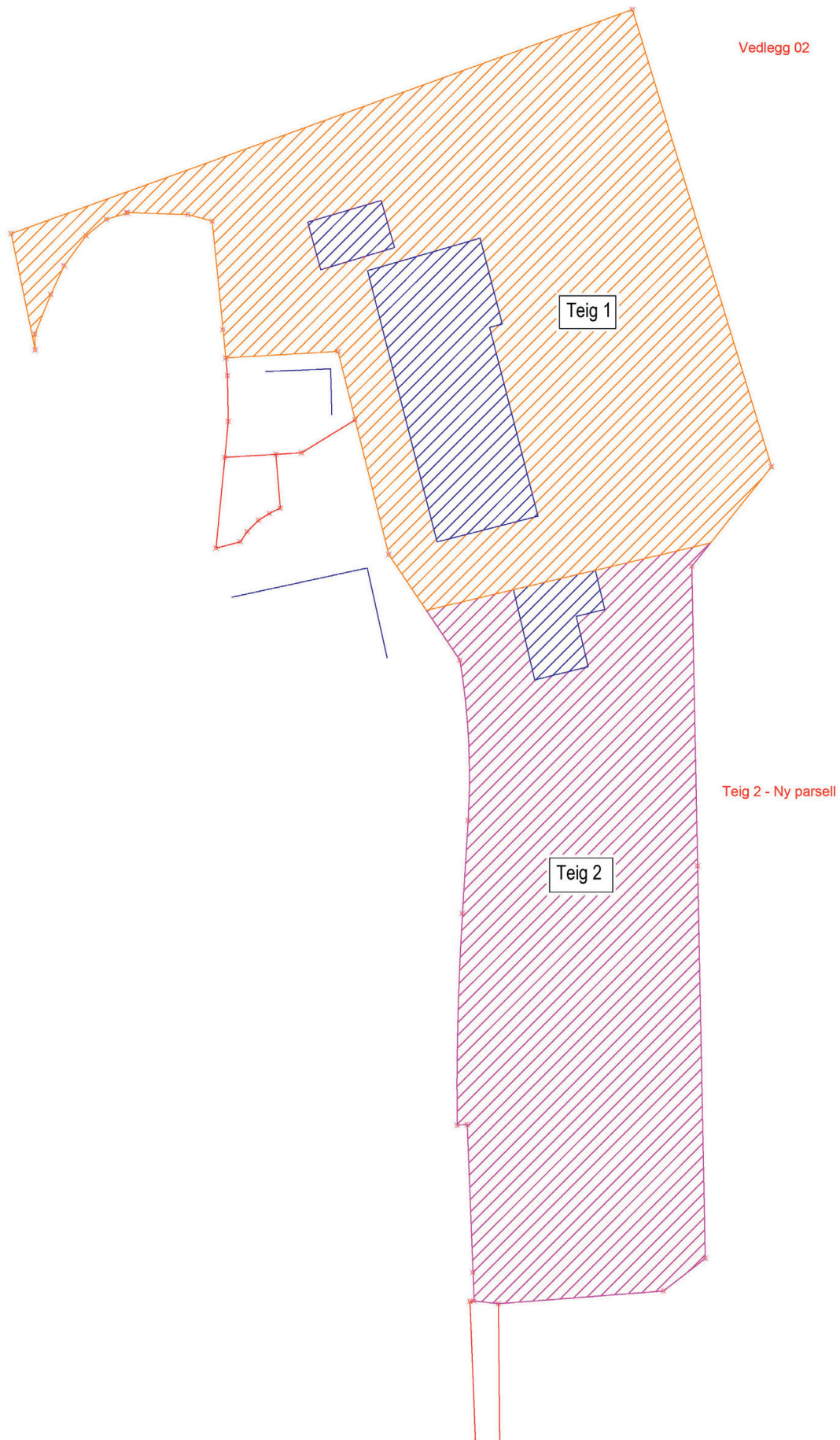
Endelig revisjonsrapport

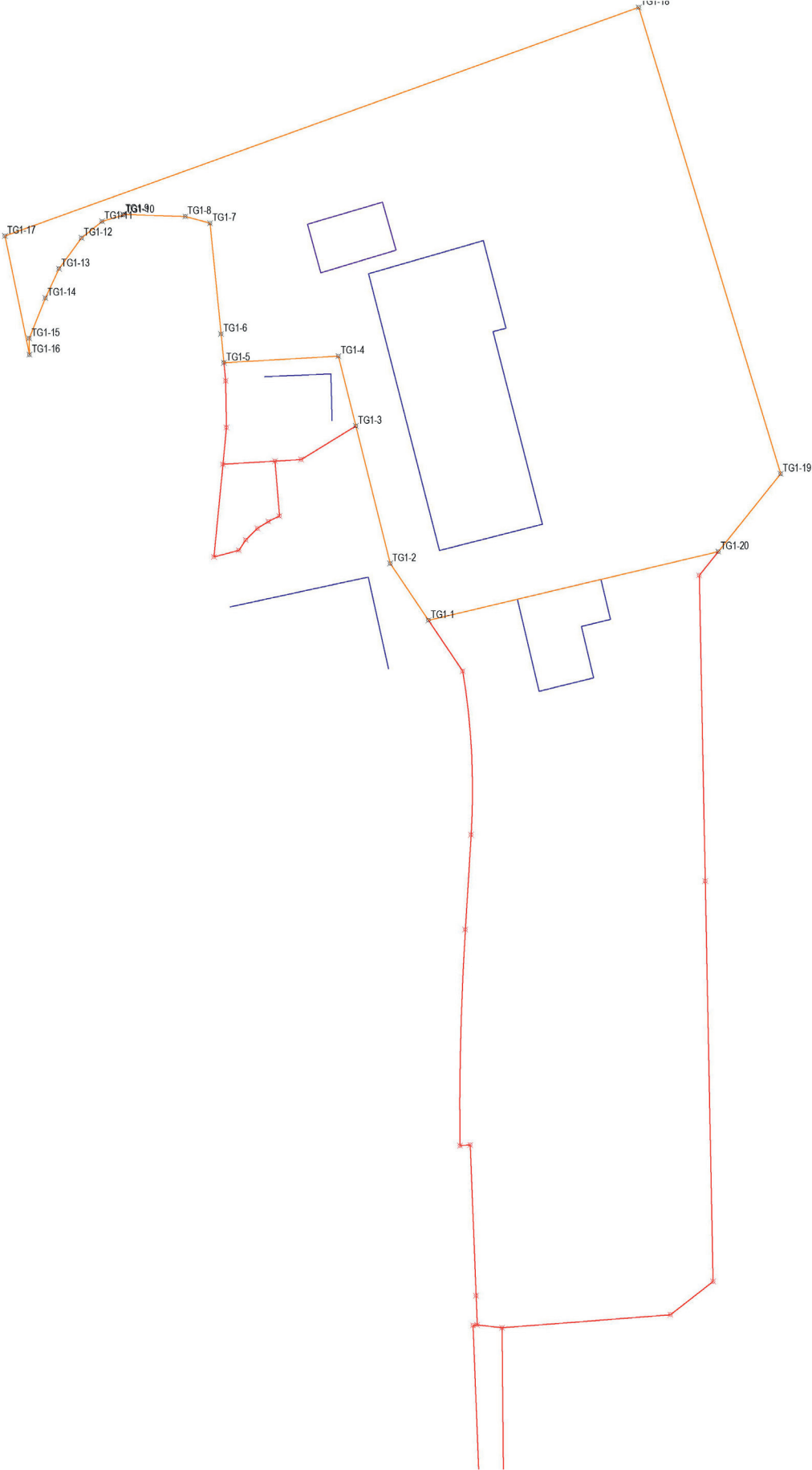
2023-05-21

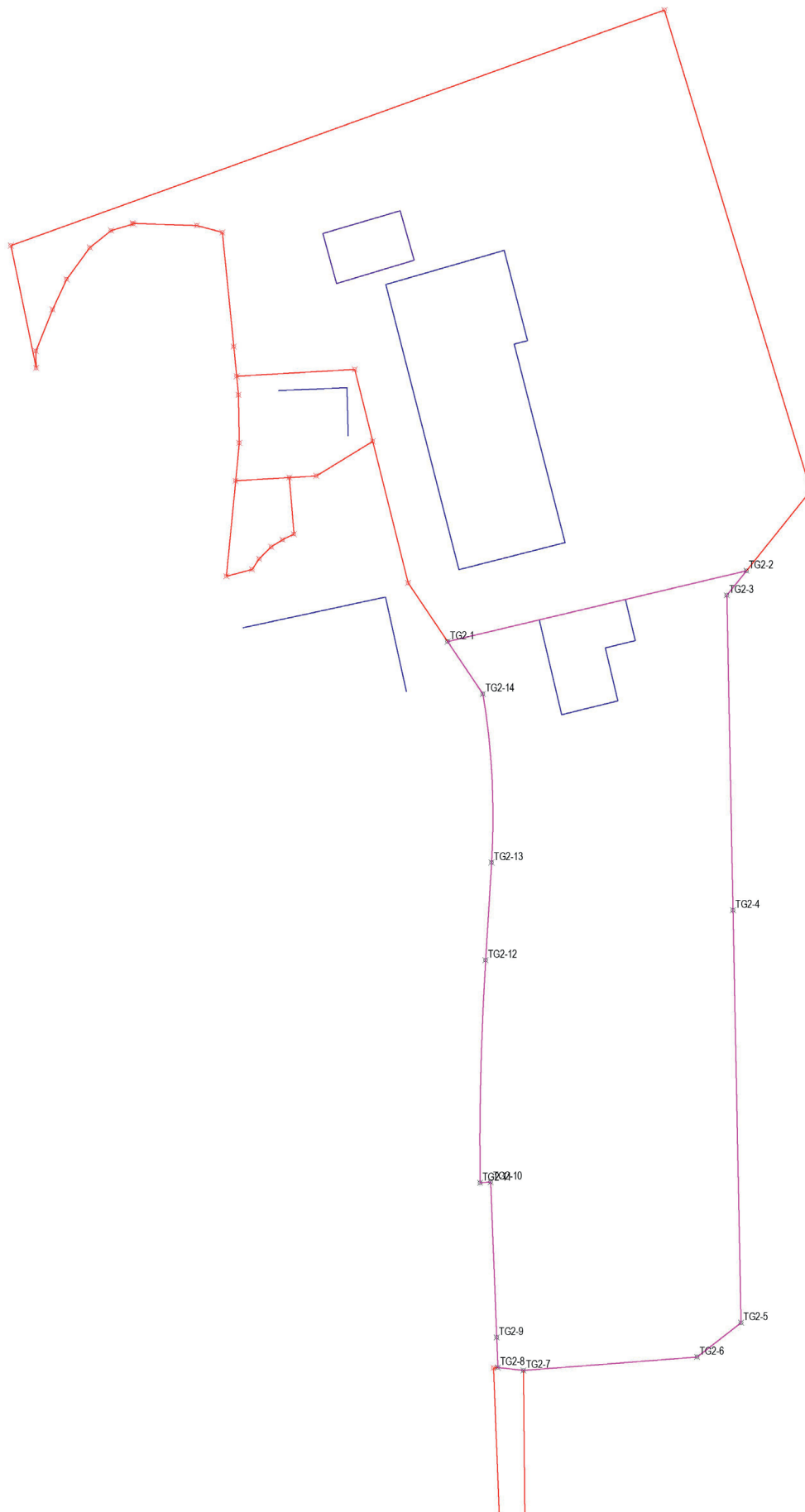
Opprettet:	2023-05-21
Av:	Øystein Røe (oystein.roe@gmail.com)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAUqVuco3KMDt2yldm8zzITWFmBEIp95zq

"Deling, justering, arealoverføring - Søknadsskjema"-historikk

-  Dokument opprettet av Øystein Røe (oystein.roe@gmail.com)
2023-05-21 - 19:53:35 GMT
-  Dokument sendt via e-post til stian.sand@domuseiendom.no for signering
2023-05-21 - 19:54:32 GMT
-  E-postmelding vist av stian.sand@domuseiendom.no
2023-05-21 - 19:55:58 GMT
-  Underskriver stian.sand@domuseiendom.no oppga navn ved signering som Stian Sand
2023-05-21 - 19:56:52 GMT
-  Dokument e-signert av Stian Sand (stian.sand@domuseiendom.no)
Signaturdato: 2023-05-21 - 19:56:54 GMT - Tidskilde: server
-  Avtale fullført.
2023-05-21 - 19:56:54 GMT







Punktnavn	Status	X	Y	H	Tema	GeoideH	N-lodd	E-lodd	sX	sY	sP	sH	rXY	rXH	rYH
TG1-1	T	6648136.023	591698.993		4010-1										
TG1-2	T	6648143.840	591693.720		4010-1										
TG1-3	T	6648162.720	591689.000		4010-1										
TG1-4	T	6648172.310	591686.610		4010-1										
TG1-5	T	6648171.380	591670.880		4010-1										
TG1-6	T	6648175.360	591670.490		4010-1										
TG1-7	T	6648190.560	591668.980		4010-1										
TG1-8	T	6648191.480	591665.580		4010-1										
TG1-9	T	6648191.780	591657.010		4010-1										
TG2-1	T	6648136.023	591698.993		4010-2										
TG2-2	T	6648145.476	591738.805		4010-2										
TG2-3	T	6648142.210	591736.190		4010-2										
TG2-4	T	6648100.230	591737.010		4010-2										
TG2-5	T	6648045.260	591738.080		4010-2										
TG2-6	T	6648040.690	591732.230		4010-2										
TG2-7	T	6648038.910	591709.100		4010-2										
TG2-8	T	6648039.300	591705.670		4010-2										
TG2-9	T	6648043.310	591705.520		4010-2										
TG1-10	T	6648191.680	591657.110		4010-1										
TG1-11	T	6648190.810	591654.150		4010-1										
TG1-12	T	6648188.540	591651.320		4010-1										
TG1-13	T	6648184.300	591648.230		4010-1										
TG1-14	T	6648180.300	591646.350		4010-1										
TG1-15	T	6648174.740	591644.130		4010-1										
TG1-16	T	6648172.510	591644.170		4010-1										
TG1-17	T	6648188.800	591640.800		4010-1										
TG1-18	T	6648220.190	591727.870		4010-1										
TG1-19	T	6648156.160	591747.360		4010-1										
TG1-20	T	6648145.476	591738.805		4010-1										
TG2-10	T	6648064.000	591704.720		4010-2										
TG2-11	T	6648063.900	591703.320		4010-2										
TG2-12	T	6648093.580	591704.040		4010-2										
TG2-13	T	6648106.580	591704.840		4010-2										
TG2-14	T	6648129.060	591703.690		4010-2										

Plan- og bygningsetaten



WOXEN UTVIKLING AS
v Øystein Røe
Postboks 1233 Vika
0110 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202306170 - 2

**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Trine Engh

Dato: 24.05.2023

Adressevedtak - Sørkedalsveien 307

Plan- og bygningsetaten viser til brevet vi sendte 19.04.2023, og vedtar med dette ny adresse. Vi har ikke mottatt uttalelser fra berørte parter i denne saken.

Vedtaket

Vi vedtar å tildele adressen som nevnt i tabellen under. Vedtaket er hjemlet i matrikelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

Eiendom (gnr./bnr.)	Vedtatt adresse	Bygning/boenhet
27/ 2684	Sørkedalsveien 307	Boligblokk

Adressen er nå gjeldende

Adressen er nå registrert i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom), og er dermed offisielt tilgjengelig.

Du kan finne informasjon om hva du må gjøre nå som adressen er gjeldende, sist i dette brevet.

Begrunnelse for vedtaket

Vi viser til vår vurdering og begrunnelse for den nye adressen i informasjonsbrevet av 19.04.2023. Plan- og bygningsetaten mener at dette oppfyller vilkårene for adressevedtaket.



oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202306170-2

Side 2 av 3

Klagefristen er tre uker

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra du mottok dette brevet. For mer informasjon om hvordan du klager, se: <http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>.

Aktuelt regelverk

- Vedtaket om tildeling av offisielle adresser er hjemlet i matrikelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.
- Retten til å klage på vedtaket er hjemlet i matrikelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel VI.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av offisiell adresse ikke må sees på som noen form for godkjenning etter andre lovverk, som for eksempel plan- og bygningsloven.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Trine Engh på telefon 912 49 537 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no hvis du har spørsmål.

Dette må du gjøre nå som adressen er gjeldende

Nå som adressen er gjeldende, må du

- sette opp husnummerskilt
- gi beskjed til dine kontakter om den nye adressen

Husnummerskiltet skal være godt synlig

Et godt synlig husnummerskilt med riktig offisiell adresse er svært viktig. Skiltet må synes fra veien, også i mørket. Det er eiers/tiltakshavers ansvar å sette opp husnummerskilt.

For nye bygg skal husnummeret være satt opp før bygningen kan tas i bruk. For bygg som får endret adressen sin, skal eier sette opp riktig husnummerskilt innen åtte uker etter at adressen er blitt gjeldende.

Bruksenhetsnummer (bolignummer) er en del av den offisielle adressen når flere boliger deler hovedinngang. Det er viktig at dere merker leilighetsdører med riktige bruksenhetsnumre med den nye adressen. Se de vedlagte plantegningene for riktig merking.

Kartverket har sluttet å tilby sin tjeneste med gratis boligmerker. Dere må derfor bestille boligmerker selv, hos en privat aktør.

Saksnr.: 202306170-2

Side 3 av 3

Hvordan informere kontakter om den nye adressen?

Posten har fått den nye adressen, og beboerne trenger derfor ikke melde omadressering til Posten. Men de må informere kontaktene sine om den nye adressen sin. For spørsmål til Posten: se www.posten.no eller ringe 22 03 00 00.

Ta kontakt med Folkeregisteret

Det er viktig at riktig adresse og bruksenhetsnummer er registrert på den enkelte i Folkeregisteret. Dette kan dere gjøre på Minside på www.skatteetaten.no eller på telefon 800 80 000.

Enhetsregisteret

Dersom du har et firma på adressen din, må du melde den nye adressen til Enhetsregisteret, da dette ikke blir oppdatert automatisk.

Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne adressetildelingen vil påvirke alle som bor eller driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til registrerte eiere (hjemmelshavere) på eiendommen. Det er derfor viktig at du gir beskjed til alle berørte, for eksempel leietakere eller sameiere.

Vennlig hilsen

Trine Engh - saksbehandler

Stig Knutsen - fungerende enhetsleder

avdeling for geodata
matrikkelenheten

Vedlegg:

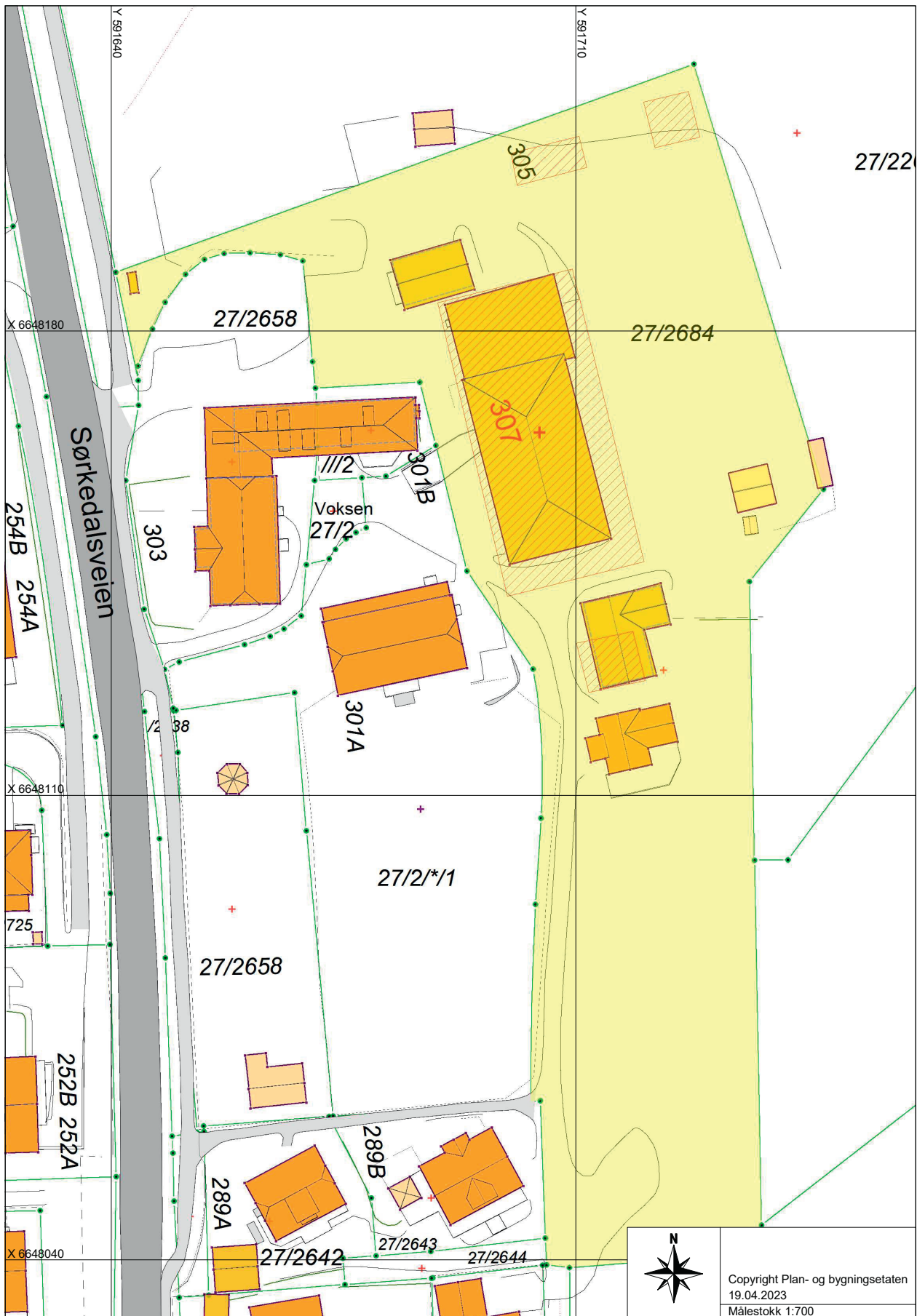
Adressekart
Adressevarsel
Plantegninger med bruksenhetsnumre

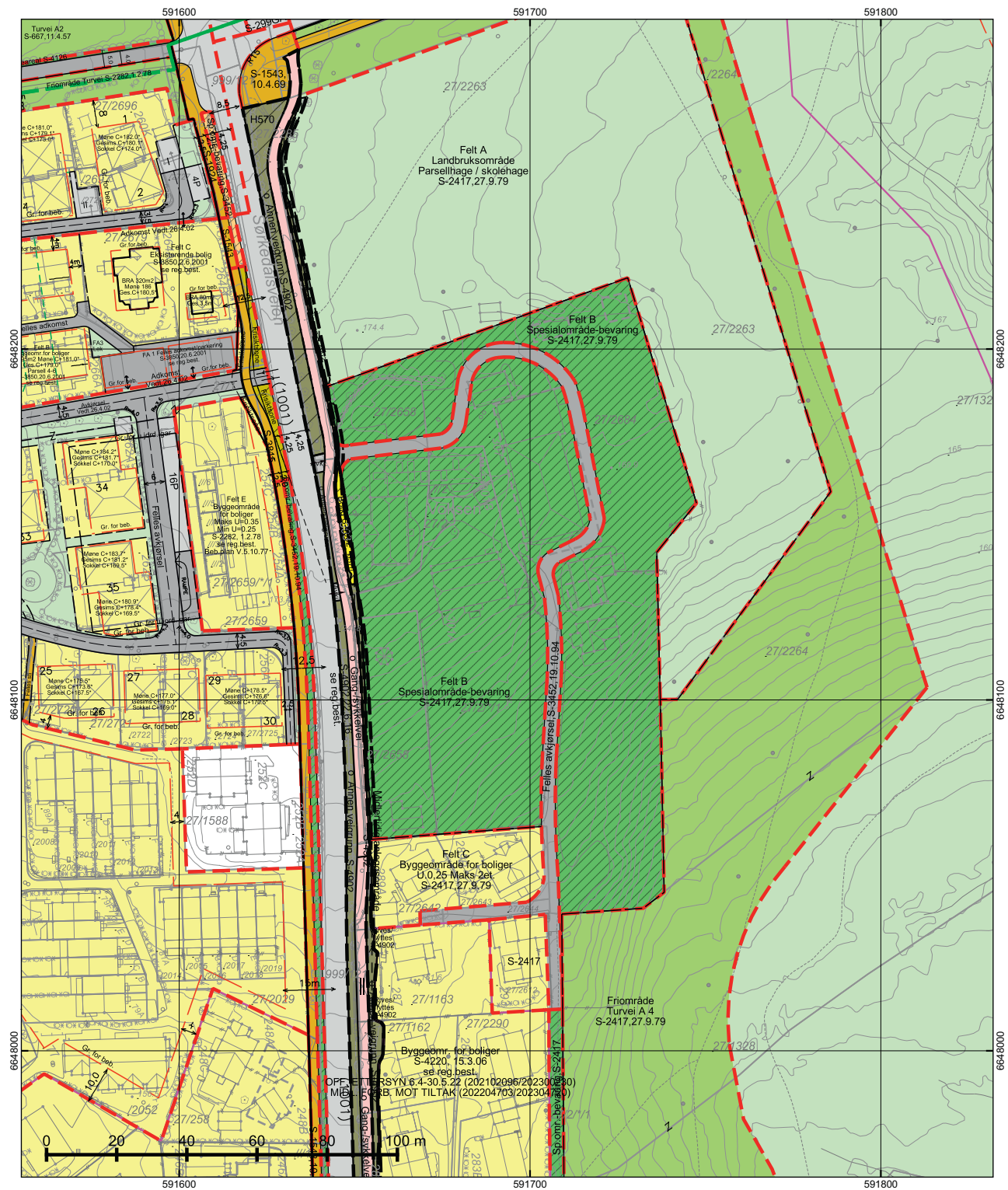
Kopi, med vedlegg, til:

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS, v/ Liv Thorsnes, Parkveien 69, 0254 OSLO

Kopi, med adressekart, til:

Skatt øst, Postboks 9200 Grønland, 0134 OSLO
Posten Norge AS, Divisjon Post - PMI - Adresseajourhold, Postboks 1500 Sentrum, 0001 OSLO





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 23.06.2023
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

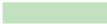


















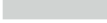























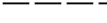



- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

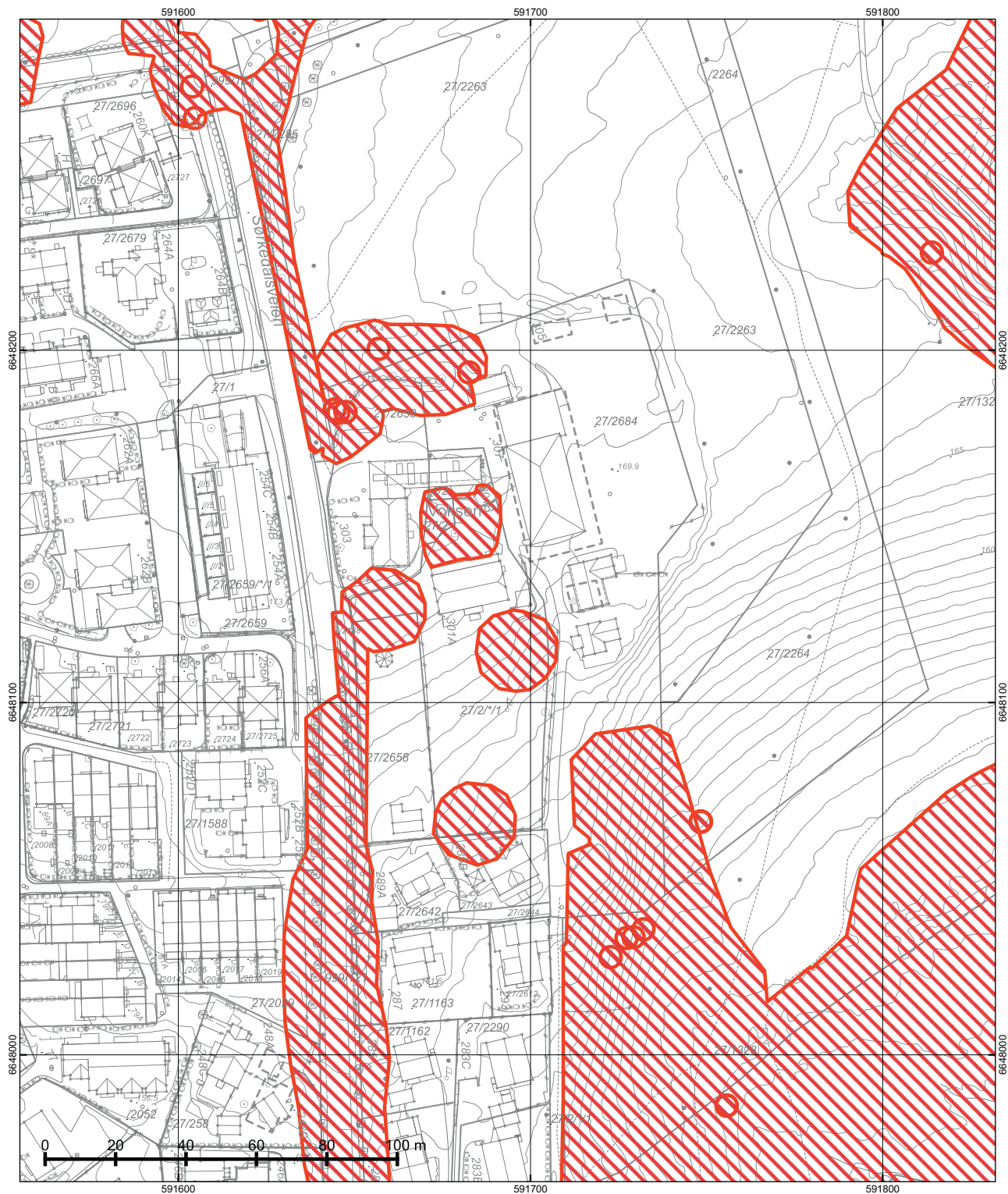
PlottID/Best.nr: 313561/ 86473777	Deres ref.: 41553/ TDI@MSNOP
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 307	Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2684	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

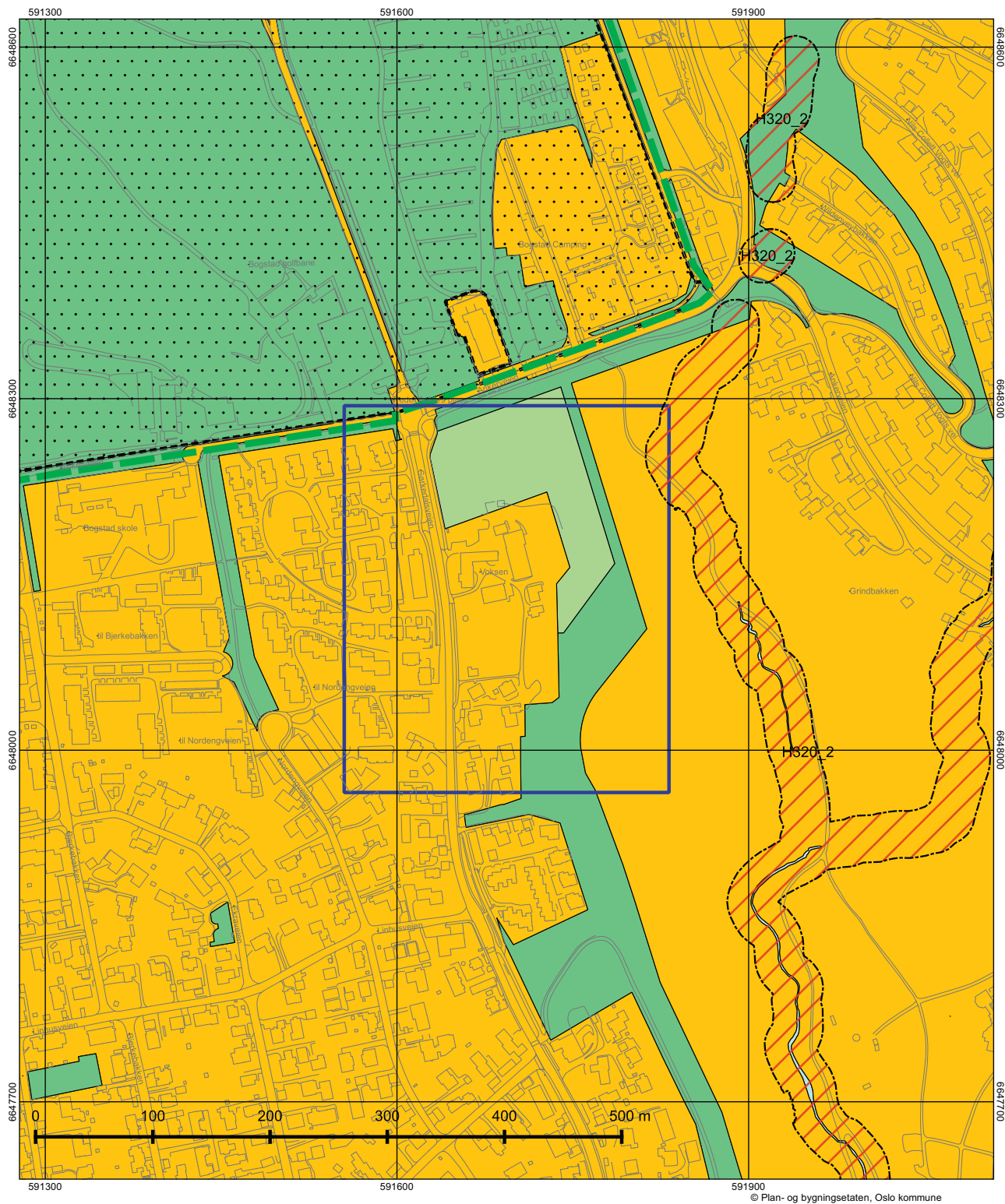
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	21 - Jordbruk		Regulert eiendomsgrense
	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Beregnet senterlinje veg
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	71 - Felles parkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	72 - Felles lekeareal		Frisiktlinje
	73 - Felles gangareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	74 - Felles gårdsplass		Markagrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Stenging av avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	614 - Grav- og urnelund		
	1110 - Boligbebyggelse		
	2011 - Kjøreveg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 23.06.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Naturmangfold</p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 313561/ 86473777</p> <p>Adresse: SØRKEDALSVEIEN 307</p>	<p>Deres ref.: 41553/ TDI@MSNOP</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 27/2684</p> <p>Kommentar:</p>		



Oslo

Dato: 23.06.2023
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 313561/86473777
Deres ref.: 41553/ TDI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-2417

Reguleringsplan for friområde, spesialområde (bevaring), tomt for gravkapell/kirke, boligområde, parsellhager m.m. 27/2, 1327, 1328 m.fl. Voksen.

S-2417 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.09.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901641](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V180691, V160184, V160184N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-4902

SØRKEDALSVEIEN GANG-/SYKKELVEI MELLOM RØA KIRKE OG PEDER ANKERS Plass. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 22.06.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200711552](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200711552

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S - 4902

VEDTATT 22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRKEDALSVEIEN MELLOM RØA KIRKE
OG PEDER ANKERS PLOSS.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200711552-1A, datert 21.10.2010, rev. 24.01.2012 og 05.06.2015.

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - kjørevei
 - annen veigrunn - grøntareal
 - gang-/ sykkelvei

§ 3 Hensynssoner:

- Sone med angitt særlig hensyn – bevaring kulturmiljø
- Sikringssone - frisikt

§ 4 Kjørevei

Adkomster fra Sørkedalsveien til angitte gnr/ bnr er private.

- Gnr/bnr 12/ 22, 12/ 628 og 12/ 629 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_C på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/ 431, 27/ 681, 27/ 682 og 27/ 1208 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_E på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/ 300, 27/ 1188 og 27/ 1189 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_F på reguleringskartet.
- Oslo kommune samt gnr/bnr 27/ 1162, 27/ 1268, 27/ 2292, 27/ 2290, 27/ 2311, 27/ 2330, 27/ 2331, 27/ 2332, 27/ 2333, 27/ 2334, 27/ 2335, 27/ 2348, 27/ 2349, 27/ 2350, 27/ 2351, 27/ 2352, 27/ 2353, 27/ 2354, 27/ 2355, 27/ 2356, 27/ 2357, 27/2358, 27/ 2265 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_G på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/ 430 og 27/ 1114 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_H på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/678, 27/1181 og 27/2023 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_B på reguleringskartet.

Det skal etableres frisiktsoner etter Oslo kommunes normaler.

Øvrige kjøreveier er offentlige.

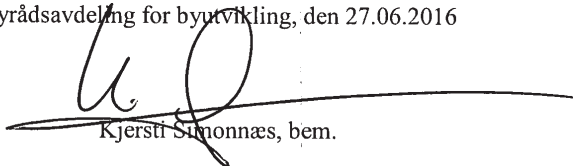
§ 5 Annen veigrunn -grøntareal

Lehus ved bussholdeplass samt støyskjermer kan settes opp på arealer avsatt til annen veigrunn – grøntareal.

- § 6 Gang-/sykkelvei
Det tillates kjøreadkomst til eiendommene 27/1177, 27/1313 og 27/1668 over gang-/sykkelvei merket D.
Det skal sikres tilgjengelighet for gående og syklende i anleggsfasen.
- § 7 Hensynssone med angitt særlig hensyn – bevaring kulturmiljø
- Kulturmiljø innenfor hensynssone skal bevares.
- Bevaringsområdet skal verne trærne og rabatten de står i, inklusive den gamle steinmuren opp mot Peder Ankers plass.
- Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Sørkedalsveien fra Røa kirke til Peder Ankers plass skal det foretas en koordinatfesting av alle trær og stubber som må fjernes i alleen, og en arkeologisk undersøkelse av murrestene/vollene som skal fjernes, for å dokumentere den historiske allélinjen. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.
- Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltaket skal det sendes inn en skjøtselsplan for alleen på strekningen opp til Peder Ankers plass. Skjøtselsplanen skal forelegges Byantikvaren og Bymiljøetaten til uttalelse.
- Reetablering av trær skal skje i samarbeid med Bymiljøetaten. Sertifisert trepleier skal konfereres i det videre planarbeidet.
- § 8 Midlertidig anleggsområde
Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde kan benyttes til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at anlegget er avsluttet, skal området være ryddet og istandsatt og midlertidig regulering faller bort.
- § 9 Avkjørsel
Avkjørsler er vist med piler på plankartet.
- § 10 Trafikkstøy
Foran det fredete våningshuset på Voksen gård skal det settes opp en støyskjerm. Den skal plasseres så nær gang- og sykkelveien som mulig. Støyskjermen må utformes i samråd med Byantikvaren og gis et uttrykk som passer til det fredete våningshuset på Voksen gård og det øvrige gårdstunet.
- § 11 Rekkefølgebestemmelser
Eksisterende avkjørsler skal stenges når nye avkjørsler er opparbeidet.
Dette gjelder eiendommene 12/629, 27/1177, 27/431, 27/300, 27/1055, 27/1268 og 27/1163.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 201.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.06.2016



Kjersti Simonnæs, bem.



S-3452

Endret reguleringsplan for Voksen gård - Felles avkjørsel og bevaring av alle.

Vedtaksdato: 19.10.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199350041](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-3452

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VOKSEN GÅRD -
FELLES AVKJØRSEL OG BEVARING AV ALLÉ.
(ALTERNATIV A)**

- § 1. Felles avkjørsel er felles for gnr. bnr. 27/2612, 27/1163 og 27/2 samt eventuelle parseller under disse.
- § 2. Trær i alleen nord for Linhusveien som står på arealet med blandet formål til trafikkformål - annet veiareal og spesialområde - bevaring kan ikke felles uten godkjenning av park- og idrettsvesenet.
- § 3. På strekningen mellom Linhusveien og Peder Ankers plass kan ikke inngrep gjøres og avkjørsler legges slik at trær i alleen må felles. Dette gjelder trær som står på areal regulert med blandet formål til trafikkformål - annet veiareal og spesialområde - bevaring.
- § 4. Dersom trær i alleen må felles på grunn av fare for brekkasje som kan forårsake skader, skal nyplanting foretas av park- og idrettsvesenet i løpet av kort tid. Dette gjelder trær både på offentlig og privat grunn.
- § 5. Eksisterende avkjørsel til Sørkedalsveien fra nr.293 stenges når ny avkjørsel er opparbeidet.

S-3452.doc

Side 2 av 2

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 06.07.2023 kl. 22.25
Oppdatert per: 06.07.2023 kl. 22.24
Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 27 Bnr: 2684

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1112693-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.11.2015 VEDERLAG: NOK 9 600 000
WOXEN UTVIKLING AS
ORG.NR: 997 712 536

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2002/11998-1/105 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
22.02.2002 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2
Rett til å benytte areal langs eks.driftsbygning vestre side.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

2002/11998-2/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
22.02.2002 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett til gjensidig rett til bruk av grunn for rep.og bygn.
vedlikehold.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1112700-1/200 **PANTEDOKUMENT**
27.11.2015 BELØP: NOK 150 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2016/1114400-1/200 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
01.12.2016 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2684
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:27 BNR:2685

2023/683472-1/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
28.06.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:2

2023/683472-2/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
28.06.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:2
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

2023/683472-3/200 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
28.06.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:2

2023/683472-4/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.06.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:2 SNR:2

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 06.07.2023 kl. 22.25
Oppdatert per: 06.07.2023 kl. 22.24
Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 27 Bnr: 2684

Bestemmelse om ryddige fellesarealer og vedlikehold

GRUNNDATA

2002/11996-1/105
22.02.2002

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:27
BNR:2

2022/786528-1/200
15.07.2022 09.36

SAMMENSLÅING

DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0301 GNR:27
BNR:2685
ELEKTRONISK INNSENDT

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



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218327/21741329
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 33

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
169104	200	15.2.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no


Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2023/169104/200
Uthentet 2023-06-23 14:48

Side 1 av 3

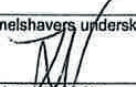
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Woxen Utvikling AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 169104 Tinglyst: 15.02.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1233 Vika	
Postnummer: Poststed: 0110 Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 997 712 536	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Johannes Woxen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	27	2		1
0301	0560	27	2		2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	0301	Oslo	27	2684	
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 10.02.2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ X 
--------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<p>Rettighetshaver har rett til å legge og å ha stikkledninger til vann og avløp, med nødvendige kummer, på og gjennom avgivers eiendom og frem til hovedledning i Sørkedalsveien iht. vedlagte kart.</p> <p>Rettighetshaver har rett til fri adgang til avgivers eiendom for vedlikeholds- og reparasjonsarbeid på ledningene. Videre plikter avgivers eiendom å ikke utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige for vedlikehold og reparasjon.</p> <p>Rettigheten er vederlagsfri.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo, 10.02.2023	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

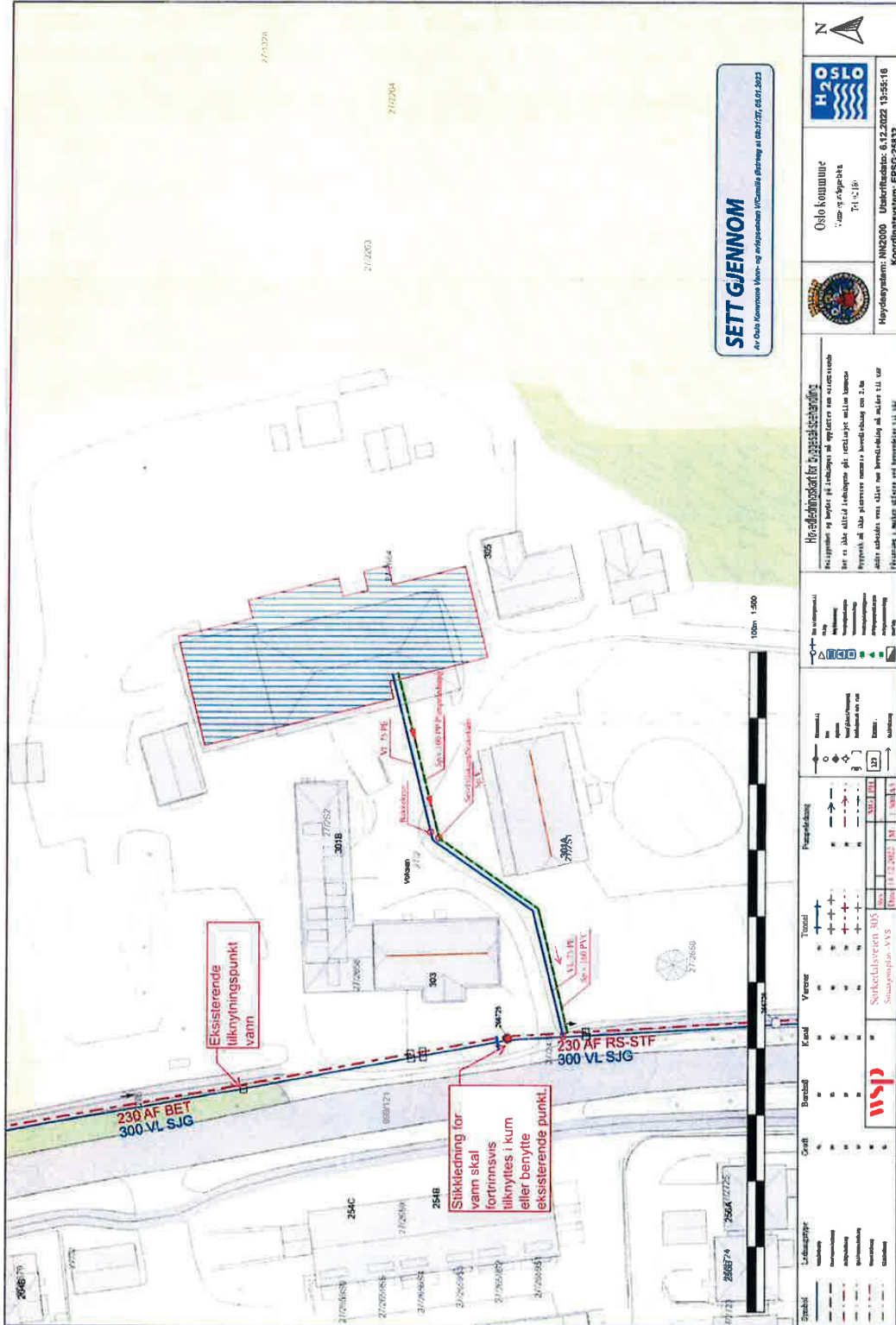
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2023/169104/200
 Uthentet 2023-06-23 14:48

Side 3 av 3





P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218324/21741314
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 25

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1114400	200	1.12.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2684	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218326/21741324
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 34

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1114400	200	1.12.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2684	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2016/1114400/200
Uthentet 2023-06-23 14:46

Side 1 av 1



Oslo 10.11.2016

Erklæring om vann- og avløpsledninger på g.nr 27 b.nr 2685 i Oslo Kommune.

G.nr 27 b.nr 2685 i Oslo Kommune gir med dette dokument g.nr 27 b.nr 2684 i Oslo Kommune rett til å legge vann- og avløpsledninger over g.nr 27 b.nr 2685 sin eiendom, samt knytte seg til felles ledningsnett som går over eiendommen.

Erklæringen skal tinglyses.

Woxen Utvikling AS
Org.nr. 997 712 536


Stian Sand og Øystein Røe

For g.nr 27 b.nr 2685



Doknr: 1114400 Tinglyst: 01.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218323/21741309
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 22

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11998	105	22.2.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

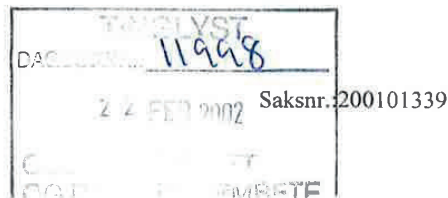
■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2002/11998/105
Uthentet 2023-06-23 14:44

Side 1 av 1



ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 27/2 og 2684

1. ADKOMST:
Gnr. 27 bnr. 2 skal ha rett til å benytte nødvendig areal av gnr. 27 bnr. 2684 for å ha tilkomst til alle funksjoner/inn ganger langs eksisterende driftsbygning vestre side..
2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
Gnr. 27 bnr. 2 og 2684 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. over hverandres eiendommer.
3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 27 bnr. 2 og 2684 skal ha gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og bygningsvedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Bruksnummer
27 2 og 2684

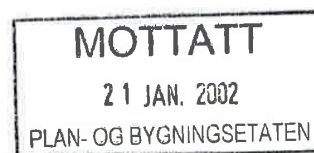
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 27/2 og 2684: Oslo 18-1-02 Johs. Woxen
Sted Dato Hjemmelshaver Fødselsnr./org.nr.



Doknr. 11998 Tinglyst: 22.02.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218325/21741319
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 21

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11996	105	22.2.2002	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2002/11996/105
Uthentet 2023-06-23 14:44

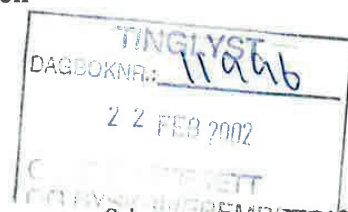
Side 1 av 2



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MÅLEBREV

Gårdsnummer: 27 Bruksnummer: 2684



Saksnr. 200101339
Målebrev nr. 2002/139

Representasjonspunkt - Oslo koordinatsystem :
X = 5325 Y = -4218 Z = 169

Areal:
6856.3 m²

Ovennevnte eiendom er framålt ved kart- og delingsforretning over parsell av

Gårdsnummer: 27 Bruksnummer: 2

Dato for forretningen:
27. november 2001

Rekvirent :
Johs. Woxen

Bestyrer :
Hermod Rafshol

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling Vest, Seksjon måle og dele, 8. februar 2002.

Knut Nordstoga
Seksjonsleder

Hermod Rafshol
Saksbehandler



Doknr: 11996 Tinglyst: 22.02.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



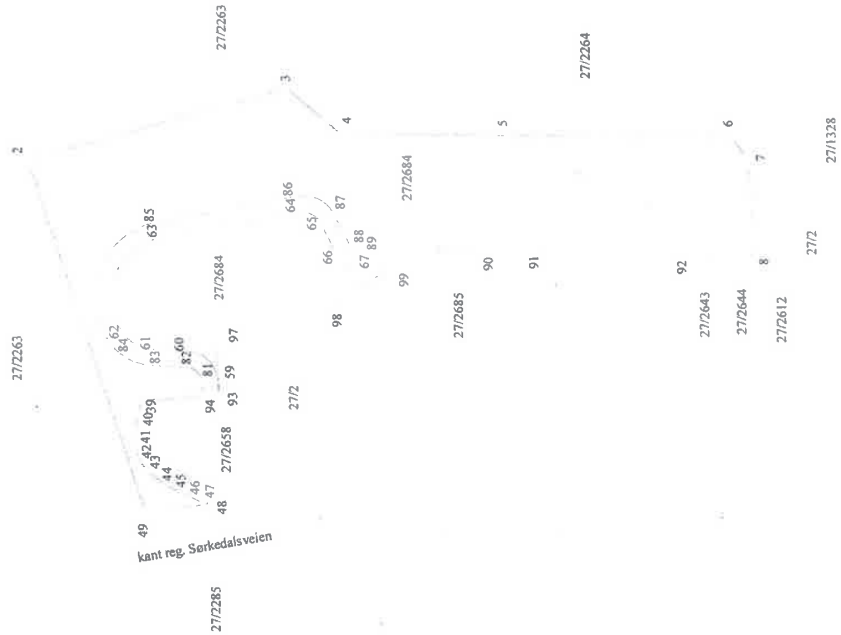
Attestert kopi av dok.nr. 2002/11996/105
Uthentet 2023-06-23 14:44



Geo	27	Blas	2684	Feltene		
Representasjonskode	X	5325	Y	-4218	Z	169
Kartblad	NVFPV-I		Målestokk	1:1000	M	
Målestokk	1:1000		Måst	6856.3	M	
MÅLEBREVKART						
Blas	200101339		Måleplan nr	2002/139		

N

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
49	5343.62	-4298.95	92.57	
2	5372.75	-4211.08	66.99	
3	5378.56	-4204.79	41.93	
5	5252.63	-4205.06	55.07	
6	5197.56	-4205.42	7.42	
7	5193.15	-4211.39	23.20	
8	5191.97	-4234.56	17.90	
92	5246.43	-4234.11	13.03	396.00
91	5259.40	-4233.07	30.74	-104.00
89	5286.97	-4234.92	1.97	1.50
88	5291.62	-4234.13	10.50	
87	5296.36	-4224.76	11.55	-9.00
86	5306.00	-4219.97	38.82	-19.00
84	5352.31	-4256.53	12.17	-14.00
83	5341.87	-4265.01	8.34	
82	5333.54	-4265.41	5.71	4.00
81	5329.75	-4266.03	3.60	
94	5328.41	-4269.62	15.28	
93	5345.66	-4271.10	4.59	
40	5345.66	-4271.10	4.59	
41	5346.08	-4278.67	3.90	
42	5346.08	-4282.56	3.08	
43	5345.29	-4285.55	3.63	
44	5343.09	-4288.44	5.23	
45	5338.93	-4291.64	4.46	
46	5336.88	-4295.62	2.23	
47	5329.48	-4298.99	16.64	
48	5327.24	-4296.00	16.64	
49	5343.62	-4298.95	3.69	
93	5325.42	-4269.33	11.42	-8.00
59	5325.77	-4265.65	8.74	
60	5331.25	-4258.62	8.69	10.00
61	5348.14	-4254.10	30.65	15.00
62	5349.14	-4254.10	35.20	
63	5339.92	-4230.23	6.41	5.00
64	5305.29	-4223.91	10.50	
65	5299.93	-4226.57	7.21	-5.50
66	5295.19	-4235.94	17.88	
67	5297.20	-4243.63	29.35	
68	5297.20	-4247.21	15.76	
98	5325.95	-4253.58		
97	5325.42	-4269.33		



Utskrift

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn WOXEN UTVIKLING AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 997 712 536

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	27	2684		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0301	Oslo	27	2		1
	0301	Oslo	27	2		2
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<ul style="list-style-type: none"> - Rett til bruk av en utendørs parkeringsplass på området markert gult på vedlagte kart. - Rett til å bruke en plass på gjesteparkeringen på området markert grønt på vedlagte kart. - Adgang til tunet med bil over gangvei markert med rødt på vedlagte kart. - Den tjenende eiendommen har ikke rett til å sette opp gjerde mellom eiendommene uten samtykke fra rettighetshaver, bortsett fra i grensen markert med blå linje. Den blå linjen viser eksisterende gjerde, og de vil kunne flyttes noe ifb. med utbygging. - Den tjenende eiendommen plikter å holde utvendige fellesarealer ryddige og godt vedlikeholdt, herunder ved regelmessig trimming av gressplen. 	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Nye Woxen Gård,
gnr. 28, bnr. 2684 i Oslo kommune

vedtatt den _____

§1

FORMÅL

Eierseksjonssameiet Nye Woxen Gård har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen Sørkedalsveien 307. Sameiet består av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

§2

SAMEIER – FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

§3

SAMEIER – RETTSLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon.

Seksjonene i 1. etasje og noen i 2. etasje som har direkte tilgang til terreng, har bruksrett til et uteoppholdsareal (hage/terrasse) lik utomhusplan vedlagt disse vedtekter. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra bruksrettens rettighetshaver/seksjonseier. Med disse bruksrettene følger vedlikeholdsansvaret for samme areal. Bruksretten medføre ikke rett til endringer som strider med byantikvarens føringer, samt skjøtselsplan for sameiets utearealer.

§4

SAMEIER – PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dette gjelder også strømkostnader til drift av varmepumpe. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelsen på et å konto beløp som antas nødvendig for å dekke sameiets fellesutgifter. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§5

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Dette gjelder også ved montering av screens, persienner, markiser, etc., med tilhørende elektrisk opplegg. Sameiets eksklusive og helhetlige preg ønskes ivaretatt, og råd fra byggenes arkitekt bør således vei tungt ved nye installasjoner og forandringer.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§6

NÆRINGSSEKSJON

Seksjon 26 er en næringsseksjon for bygget «Korntørka». Fellesutgifter for denne seksjonen utgjør andel av de kostnader som naturlig tilhører driften av denne seksjonen. Næringsseksjonen skal således ikke dekke andel drift og vedlikehold av fellesarealer for boligene (heis, trappevask, gartner, vedlikehold av bebyggelsen etc.). Næringsseksjonen skal i størst mulig grad skille sine kostnader fra boligseksjonene, ved egne avtaler om kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold av egen bebyggelse etc. Som medlem av sameiet, har næringsseksjonen rett til å benytte installasjoner og rom på fellesarealer men ingen plikt. Hvis retten benyttes, tilkommer naturlig også andel driftskostnad. Dette gjelder også ved tilkobling til varmepumpeanlegg, samt anlegg mot brann (brannvarsling, sprinkel etc.). Næringsseksjonen skal ikke benyttes til virksomhet som forstyrrer boligseksjonene vesentlig. Lokalene skal fortrinnsvis benyttes til kontorer, galleri, atelier o.l. Det er forbud mot produksjon av varm mat i næringslokalet, og utvendig aktivitet i næringsssammenheng kan kun skje på utearealer nord og vest for bygget (korntørka). Det kan ikke monteres vinduer i bygget mot syd og øst.

§7

STYRET/SIGNATUR

Sameiet skal ha et styre som består av 6 medlemmer, hvorav en fra næringsseksjonen. En av styremedlemmene skal være styrets leder. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

Eierseksjonssameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§8

GENERELLE PLIKTER

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse. Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og disse vedtekter.

VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPER AV BOLIG OG FRITIDS- BOLIG UNDER OPPFØRING



Ungitt av Norges Eiendomsmeglersforbund



Rettigheter og forpliktelser ved kjøp av bolig og fritidsbolig under oppføring

På de neste sidene skal vi se nærmere på hva som gjelder når du kjøper bolig eller fritidsbolig under oppføring.

- Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper?
- Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring
- Megler MNEF

På www.nef.no finner du informasjon om boligpriser, aktuelt boligstoff, kjøp og salg av bolig med mer. Egen megleroversikt på over 2400 meglere; velg ditt lokalområde på:



Sørlandet	www.nef.no/sorlandet
Telemark, Vestfold og Buskerud	www.nef.no/tvb
Trøndelag	www.nef.no/trondelag
Vestlandet	www.nef.no/vestlandet
Hedmark og Oppland	www.nef.no/hedopp
Østfold	www.nef.no/ostfold
Møre og Romsdal	www.nef.no/moreroms
Nord Norge	www.nef.no/nordnorge
Oslo	www.nef.no/oaef
Rogaland	www.nef.no/rogaland

LOKALE NETTSIDER



WWW.NEF.NO

INNHold

Sist oppdatert 19. april 2012



Viktig informasjon til kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring

Hva gjelder når jeg kjøper bolig under oppføring? Side 2

Når gjelder bustadoppføringsloven?

Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper? Side 3

- 1) Entreprenørgaranti, buofl. § 12
- 2) Sikkerhet for forskuddsbetaling, buofl. § 47

3) Endrings- og tilleggsarbeider, buofl. § 11 Side 4

4) Avbestilling, buofl. § 52 Side 5

- 5) Dagmulkt, buofl. § 18
- 6) Erstatning, buofl. § 19

7) Overtagelse, buofl. § 14 Side 6

- 8) Kjøpers tilbakeholdsrett, buofl. § 24 og § 31
- 9) Reklamasjonsfrist, buofl. § 30

10) Krav som følge av mangler, buofl. § 29 Side 7

- 11) Krav som følge av forsinket levering, jf. buofl. § 18 og § 20
- 12) Deponering av omtvistet vederlag, jf. buofl. § 49
- 13) Ettårs-befaring
- 14) Renter av innestående på meglers klientkonto

Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring? Side 8

- 1) Når er partene bundet?
- 2) Ingen angrefrist
- 3) Sikkerhet for oppfyllelse, jf. buofl. § 46
- 4) Kjøper må overholde betalingsfrister, buofl. § 46

Se etter MNEF når du skal selge eller kjøpe bolig Side 9

Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF)
NEF stiller krav til medlemmene
Trygg Eiendomshandel gjennom megler MNEF
Oversikt over medlemmer av NEF

Hva gjelder når jeg kjøper bolig under oppføring?

I norsk rett har vi avtalefrihet som hovedprinsipp. For å styrke forbrukervernet, har vi imidlertid en del lover som begrenser friheten til å avtale vilkår som er til forbrukerens ugunst. "Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.", også kalt bustadoppføringsloven, er et eksempel på en lov som begrenser partenes avtalefrihet. Lovgiver har lagt vekt på at forbruker trenger et særskilt vern ved kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er ferdigstilt, og i noen tilfeller ikke engang påbegynt. Loven kan derfor ikke fravikes i avtale hvis dette er til ugunst for kjøper, jf. § 3. Bustadoppføringsloven forkortes gjerne til buofl.

Når gjelder bustadoppføringsloven?

Bustadoppføringsloven gjelder ved salg fra en næringsdrivende (entreprenør, utbygger, investor) til forbruker. I bustadoppføringsloven benyttes begrepet "entreprenør" som en felles benevnelse på en som selger i næringsøyemed.

Loven gjelder ved salg av bolig og fritidsbolig, selveiet eller andel i borettslag. Se her buofl. § 1 og § 1A. Kjøper du som forbruker bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført på salgstidspunktet og selger er næringsdrivende, reguleres kontraktsforholdet av bustadoppføringsloven.



Foto: 3D- Ene-imagis for Røisland & Co Prosjektsalg AS/Operakvartret, Bjørvika

Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper?

1) Entreprenørgaranti, buofl. § 12

Forbrukerkjøper har krav på å få garanti som skal sikre at selger ferdigstiller boligen som avtalt. Garantien skal stilles av bank eller annen finansieringsinstitusjon som har rett til å tilby garantier i Norge. Garantien skal gjelde fra inngåelse av avtale om kjøp, og frem til fem år etter overtagelse. Hvis kjøpet også omfatter rett til tomt, skal garantien skal være på minst 3 % av kontraktsbeløpet i byggeperioden. Etter overtagelse skal garantibeløpet økes til en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. Hvis kjøpesummen ikke omfatter rett til tomt, f.eks. i tilfeller hvor kjøper eier tomten fra før, skal garantibeløpet tilsvare 10 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og 5 % fra overtagelse og i fem år.

Det kan ikke gyldig avtales at selger skal slippe å stille denne garantien, eller at han skal stille denne først ved et senere tidspunkt, eksempelvis i forbindelse med overtagelsen. Det kan heller ikke avtales at denne garantien skal være på et lavere beløp enn nevnt ovenfor. Det samme gjelder garantiens løpetid, buofl. § 12 angir minimumslengde på garantien.

Enhver forbruker som kjøper bolig eller fritidsbolig under oppføring, vil derfor alltid ha krav på at selger stiller denne garantien i forbindelse med at bindende avtale inngås.

2) Sikkerhet for forskuddsbetaling, buofl. § 47

Hvis det i avtale om kjøp av bolig eller fritidsbolig under oppføring er avtalt at kjøper skal betale forskudd, skal forskuddsbetalingen sikres for å unngå at kjøper risikerer tap ved selgers konkurs, manglende ferdigstillelse og lignende.

Et forskudd kan enten sikres ved at selger stiller en garanti tilsvarende forskuddsbeløpet, eller ved at kjøper får tinglyst hjemmel til tomt som ikke har heftelser.



Avtale om forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti:

Ved avtale om forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti, må kjøper før innbetaling av forskudd, forsikre seg om at selger har stilt forskuddsgaranti som dekker hele forskuddet. Også forskuddsgaranti skal stilles av bank eller annen finansieringsinstitusjon som har rett til å tilby garantier i Norge.

Avtale om forskuddsbetaling mot overskjøting av tomt uten heftelser:

Hvis kjøper eier tomten fra før, eller får tinglyst hjemmel til tomt uten heftelser, kan tomt og bygg under oppføring tjene som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling. Dette følger av buofl. § 47 første ledd. Forskuddsgaranti er i disse tilfellene ikke nødvendig for å sikre kjøpers forskuddsbetaling. Kjøper må da passe på at det ikke kreves mer i avdrag enn hva entreprenøren har tilført kjøper i verdi i form av tomt og bygg. Entreprenørgarantien skal uansett stilles i alle kontrakter som reguleres av bustadoppføringsloven.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, herunder forskudd, før selger har stilt entreprenørgarantien (også kalt § 12-garanti), se ovenfor under punkt 1. I tillegg må det dessuten være stilt sikkerhet for forskuddsbetalingen, jf. punkt 2 ovenfor. Kjøper bør derfor, før han/hun innbetaler forskudd, få bekreftet at selger har stilt entreprenørgaranti og at eventuell forskuddsbetaling er sikret.

Forskuddsbetaling som selger ikke har stilt sikkerhet for, er kjøpers penger. Kjøper har alene råderetten over beløpet, og kjøper har krav på renter av pengene.

Er du i tvil om forskuddet er sikret, ta kontakt med eiendomsmegleren. Han/hun skal kunne gi deg en bekreftelse på at forskuddsbetalingen din er sikret, og hvordan.

3) Endrings- og tilleggsarbeider, buofl. § 11

Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider av selger, så lenge disse arbeidene står i sammenheng med selgerens ytelse og ikke i karakter eller omfang skiller seg vesentlig fra denne. Retten til å kreve endrings- og tilleggsarbeider følger av bustadoppføringsloven § 9. Retten kan begrenses i avtale, men den kan ikke fratras kjøper. Selger kan kreve prisen justert som følge av endrings- og tilleggsarbeider, jf. buofl. § 42. Bestilling av endringer og tilleggsarbeider kan medføre at selger krever utsettelse av tidspunkt for ferdigstilling, jf. buofl. § 11. Slik melding skal gis uten ugrunnet opphold etter at selger har blitt oppmerksom på omstendighetene som gir grunnlag for fristforlengelse.



Foto: 3D- Ene-images for Høiland & Co Prosjektsalg AS/Operakartet, Bjørnika

4) Avbestilling, buofl. § 52

Kjøperen har rett til å avbestille hele eller deler av boligen eller fritidsboligen før overtagelse. Denne retten følger av buofl. § 52. Kjøper må her imidlertid være oppmerksom på at selger kan kreve vederlag for utført arbeid og erstatning for økonomisk tap som følge av avbestillingen.

5) Dagmulkt, buofl. § 18

Hvis selger ikke overholder avtalte frister for ferdigstilling, har kjøper krav på dagmulkt. Denne skal utgjøre et beløp pr. dag som minst svarer til 0,75 promille av kontraktssummen, når denne også omfatter rett til tomt. Omfatter avtalen ikke rett til tomt, skal dagmulkten utgjøre et beløp minst tilsvarende 1 promille av kjøpesummen. Kjøper har krav på dagmulkt for hver dag som går fra avtalt overtagelsesdato og frem til boligen eller fritidsboligen kan overtas. Kjøper har likevel ikke krav på dagmulkt for mer enn 100 dager. Hvis kjøpers krav på dagmulkt ikke dekker det tap kjøper lider som følge av forsinkelsen, kan han kreve differansen dekket som erstatning, se punkt 6 under.

Kjøper har kun krav på dagmulkt i tilfeller hvor boligen eller fritidsboligen ikke kan overtas i avtalt tid. Gjenstår det mindre arbeider ved boligen, dog slik at boligen kan overtas og tas i bruk, vil kjøper ikke ha rett til dagmulkt. Det forutsettes likevel at det ved overtagelse foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Kjøper som har valgt å overta bolig eller fritidsbolig hvor det gjenstår arbeider, kan ikke kreve dagmulkt for tiden fra overtagelse og frem til ferdigstilling.

Kjøper kan kreve å få fradrag for sitt krav på dagmulkt i kjøpesummen, i tilfeller hvor kjøpers krav ikke er omtvistet. Kjøper kan ta kontakt med eiendomsmegler som skal gi informasjon om hvordan man skal gå frem i disse tilfellene.

Er kravet på dagmulkt omtvistet, kan kjøper med befriende virkning deponere det omtvistede beløpet på deponeringskonto, jf. buofl. § 49. Se mer om deponering av omtvistet vederlag i punkt 19 under. Også i disse tilfellene kan kjøper ta kontakt med eiendomsmegler for nærmere informasjon om fremgangsmåte.

6) Erstatning, buofl. § 19

Hvis tap som følge av forsinket overtagelse overstiger kjøpers krav på dagmulkt, kan kjøper kreve det overskytende beløp erstattet. Det oppstilles noen vilkår for at slik erstatning kan kreves.



Foto: SEIUNAG BOLIG, Moss Glassverk - Rekkhus



Foto: Hundsund AS

7) Overtagelse, buofl. § 14

Overtagelse skal skje ved overtagelsesforretning. Det er viktig at kjøper på overtagelsestidspunkt eller tidligere gjennomgår boligen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. På tidspunkt for overtagelse skal det foreligge ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse til boligen/fritidsboligen. Ved overtagelse går risikoen for eiendommen over fra selger til kjøper, eventuelt krav på dagmulkt opphører og reklamasjonsfristen starter å løpe.

8) Kjøpers tilbakeholdsrett, buofl. § 24 og § 31

Ved mangler, manglende ferdigstilling og ved kjøpers krav som følge av forsinket overtagelse, se punkt 5 ovenfor, kan kjøper holde tilbake et beløp til sikkerhet for sitt krav. Kjøper kan ikke holde tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre at kravet dekkes.

Kjøper kan gi eiendomsmegler instruks om at en nærmere angitt del av kjøpesummen skal holdes tilbake på meglers klientkonto. Kjøper har sin råderett over kjøpesummen i behold helt frem til overtagelse av eiendommen. Hvis skjøtet på eiendommen eller andelen tinglyses på et senere tidspunkt enn ved tidspunkt for overtagelse, har kjøper sin råderett over kjøpesummen i behold helt frem til skjøtet er tinglyst. Dette følger av buofl. § 46. Så lenge kjøper har råderetten over kjøpesummen, kan kjøper instruere eiendomsmegler om å holde tilbake deler av pengene til sikkerhet for krav som følger av mangler, manglende ferdigstilling eller forsinkelse fra selger. I tilfeller hvor selger f.eks. er forsinket med seksjonering, vil kjøper derfor ha en tilbakeholdsrett helt frem til seksjoneringen er gjennomført og kjøper har fått tinglyst skjøte på sin eierseksjon.

I tilfeller hvor kjøper oppdager mangler og fortsatt har tilbakeholdsretten i behold, kan han/hun benytte sin rett til å sikre sitt krav ved tilbakehold. Kjøper vil i disse tilfellene ha garantien i henhold til § 12 som sikkerhet i tillegg til det tilbakeholdte beløp.

Det kan ikke gyldig avtales at kjøpers rett til å holde tilbake (deler av) kjøpesummen skal begrenses eller bortfalle. Dette følger av buofl. § 3.

Kjøpere som har spørsmål knyttet til sin tilbakeholdsrett, kan kontakte eiendomsmegler for nærmere informasjon om hvordan dette kan håndteres.

9) Reklamasjonsfrist, buofl. § 30

En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelse, med mindre lengre reklamasjonstid er avtalt. Kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen, selv om reklamasjonstiden fortsatt ikke er utløpt.

10) Krav som følge av mangler, buofl. § 29

Mangel foreligger når selgerens ytelse ikke er i samsvar med hva som er avtalt mellom partene eller ikke samsvarer med hva selger har opplyst, og avviket ikke beror på forhold som kan tilskrives kjøperen.

Hvis det foreligger mangler, kan kjøper:

- kreve at selger retter mangelen, jf. buofl. § 32
- kreve prisavslag, jf. buofl. § 33
- holde tilbake et beløp til sikkerhet for sitt krav, jf. buofl. § 31
- heve handelen, jf. buofl. § 34

Kjøper kan imidlertid bare heve i tilfeller hvor mangelen utgjør et vesentlig brudd på hva som er avtalt mellom partene.

11) Krav som følge av forsinket levering, jf. buofl. § 18 og § 20

Ved forsinket levering kan kjøper kreve dagmulkt, se punkt 5 ovenfor. Hvis forsinkelsen er vesentlig, kan kjøper heve avtalen.

12) Deponering av omtvistet vederlag, jf. buofl. § 49

I noen tilfeller kan det være tvil om kjøpesummens størrelse. Dette gjelder særlig tilfeller hvor kjøper har bestilt tilleggs- eller endringsarbeider. Kjøper kan i disse tilfellene, med befriende virkning, sette den omtvistede delen av kjøpesummen på en deponeringskonto i bank. Med befriende virkning menes at det skal regnes som om full betaling har skjedd. Den omtvistede delen av vederlaget blir stående på deponeringskonto inntil partene er enige om hvordan midlene skal fordeles, alternativt inntil rettskraftig dom foreligger.

Der selgeren bestrider kjøpers dagmulktkrav i tilfeller der kravet fremsettes før overtagelse, kan kjøper på samme vis deponere det omtvistede beløpet, og kreve at overtagelsen gjennomføres.

13) Ettårs-befaring

Kjøper og selger kan begge kreve at det blir gjennomført ettårs-befaring av boligen eller fritidsboligen, jf. buofl. § 16.

14) Renter av innstående på meglers klientkonto

Hovedregelen er at renter av innstående på meglers klientkonto tilfaller den som «eier» pengene. Dette innebærer at renter av innbetalt forskudd er selgers penger når sikkerhet for forskuddsbetaling er stilt. Videre er renter av sluttoppgjøret kjøpers penger frem til hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, når det ikke er avtalt forskuddsbetaling og stilt sikkerhet i henhold til buofl. § 47.



Foto: Hundsund AS

Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring?

1) Når er partene bundet?

Kjøper er bundet av sitt bud, på samme måte som kjøper er bundet ved kjøp av brukt bolig eller fritidsbolig. Når selger har akseptert kjøpers bud, er bindende avtale inngått. Kjøper og selger har således inngått bindende avtale før kontrakt er undertegnet av partene. Man kan si at den skriftlige kjøpekontrakten er en kvittering for en allerede inngått og bindende avtale.

2) Ingen angrefrist

Det er ingen angrefrist ved kjøp av bolig eller fritidsbolig, med mindre dette er uttrykkelig avtalt mellom partene. Det er ikke vanlig å avtale angrefrist. Bustadoppføringsloven gir imidlertid kjøper en rett til å avbestille, da mot å betale vederlag for utført arbeid og eventuelt erstatning for selgers økonomiske tap, se punkt 4 side 5.

3) Sikkerhet for oppfyllelse, jf. buofl. § 46

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for sin oppfyllelse av avtalen. Det skal i så fall fremkomme et vilkår om slik sikkerhetsstillelse allerede i salgsoppgave eller prospekt knyttet til prosjektet, eller i tilbud fra selger.

4) Kjøper må overholde betalingsfrister, buofl. § 46

Kjøper må overholde de betalingsfrister som fremgår av kontrakt eller salgsoppgave med vedlegg. Dette gjelder også frister for eventuelle forskuddsinnbetalinger og endrings- og tilleggsarbeider.

Ved å oversitte avtalte betalingsfrister, misligholder kjøper avtalen med selger.

Selger kan da:

- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. buofl. § 56
- kreve forsinkelsesrenter og erstatning for rentetap, jf. buofl. § 59
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. buofl. § 57

Merk likevel kjøpers rett til å holde tilbake kjøpesummen inntil gyldig garanti etter buofl. § 12 foreligger, se punkt 1 side 3.



Foto: DIAKRIT

Se etter MNEF når du skal selge eller kjøpe bolig

En megler, eiendomsmegler eller advokat MNEF betyr at vedkommende er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

NEF er eiendomsmeglingsbransjens profesjonsforbund. NEF ble stiftet allerede i 1932, og har i mars 2012 over 2.400 medlemmer. Våre medlemmer finner du over hele landet.

NEF stiller krav til medlemmene

NEF etablerte en klageordning allerede på 1970-tallet, hvor forbrukere kunne klage på meglertjenester utført av NEFs medlemmer. Krav om tilknytning til klagenemnd for alle foretak og advokater som driver eiendomsmegling ble først innført 1. januar 2008. Videre har NEFs medlemmer vært underlagt etterutdanningsplikt i mange år før dette i 2011 ble innført som et krav for alle meglere, eiendomsmeglere og advokater som har sitt virke i eiendomsmeglingsbransjen. NEF har etiske regler og en egen etisk nemnd som behandler saker mot medlemmer av NEF.

Trygg eiendomshandel gjennom en megler MNEF

Eiendomsmeglingslovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av megler skal skje på en sikker, ordnet og effektiv måte. Megler skal ha omsorg for begge parter interesser, og skal sørge for at kjøper - før handel sluttes - får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for handelen. Loven stiller en rekke krav til hvilke opplysninger en megler har plikt til å fremskaffe til interessenter. Meglere, eiendomsmeglere og advokater MNEF har NEFs juridiske avdeling å støtte seg til ved faglige spørsmål, og NEF tilbyr etterutdanning på alle særrområder innenfor eiendomsmeglingsfaget for at våre medlemmer skal ha faglig styrke til å levere gode meglertjenester. En av NEFs viktigste oppgaver er å bidra til at meglere, eiendomsmeglere og advokater MNEF kan levere de beste eiendomsmeglingstjenestene i markedet. Det skal gi trygghet å handle eiendom gjennom et medlem av NEF.

Oversikt over medlemmer av NEF

Oversikt over meglere, eiendomsmeglere og advokater MNEF finner du på www.nef.no / medlemsoversikt.



Se etter kvalitetsmerket når du skal velge megler!

Kontaktinformasjon megler/eiendomsmeglingsforetak:



Foto: 3D-Eve-Images for Røisland & Co Prosjektbygg AS/Operakvartert, Bjørvlia

MNEF

(Medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund)

VÅR EKSPERTISE – DIN TRYGGHET

Norges Eiendomsmeglerforbund
Parkveien 55, 0256 Oslo
Telefon: 22 54 20 80 Faks: 22 55 31 06
internett: www.nef.no e-post: firmapost@nef.no

Megler: P33 Eiendomsmegling AS
Foretaksregisteret orgnr. 915 491 065
Type oppdrag: 01.Salg eiendom
Eierform: Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Navn: Nye Woxen gård AS Org.nr: 931 273 655
Adresse: Beddingen 20, 0250 Oslo
Telefon: 982 91 561
E-post: oystein.roe@domuseiendom.no

heretter kalt Selgeren, og

Navn: Fnr:
Adresse:
Telefon:
E-post:

Navn: Fnr:
Adresse:
Telefon:
E-post:

heretter kalt Kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1**SALGSOBJEKT**

Avtalen gjelder overdragelse av eierseksjon under oppføring, heretter kalt Eiendommen:

Gnr: 27, andel av bnr. 2684, bolignummer XX i Oslo kommune, adresse Sørkedalsveien 307.

Eiendommen er bolignummer XX i en boligeiendom under seksjonering, med bruksdel og tilleggsdel grunn (eventuelt vedtektsbestemte tilleggsdel grunn) til seksjonen lik tomtedelingsplan, samt plan av kjeller med garasje og boder, i salgsprospekt.

Eiendommen er en del av prosjektet "Nye Woxen Gård", som fremgår av salgsprospektet med byggebeskrivelse og vedlegg som Kjøper har gjort seg nøye kjent med.

Hjemmelshaver til Eiendommen er: Woxen Utvikling AS.

§ 2**TILBEHØR**

Tilkoblingsavgift for vann og kloakk er inkludert i kjøpesummen.

Tilknytningsavgifter for internett, telefon og TV er ikke inkludert i kjøpesummen.

Det leveres brannslukkere og røykvarslere iht. forskrift.

§3**KJØPESUM – BETALING - OMKOSTNINGER**

Kjøpesummen utgjør kr. xxx xxx,- + Kjøpers omkostninger som utgjør kr. xxx xxx,-

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til Oppgjørsansvarlig/ Nordvik Oppgjør AS sin klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Forfallsdato	Beløp
Kjøpesum		Xxx xxx
Dokumentavgift	Ved overtakelse	Xxx xxx
Tingl. gebyr skjøte	Ved overtakelse	585
Tingl. gebyr obligasjon	Ved overtakelse	585
Attestgebyr	Ved overtakelse	199
Totalt kr.		

Innbetalingsplan		Beløp,-
	10% forskudd ved garantistillelse fra Selger med én ukes varsel	,-
	Restinnbetaling ved overtakelse ("Sluttoppgjør")	,-

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av Kjøpesummen før Selger har stilt garanti etter bufl. § 12.

Ytterligere pantedokumenter som Kjøper skal tinglyse på Eiendommen i forbindelse med lån, vil medføre tinglysingsomkostninger på kr 585,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Selger og Kjøper kan kreve justering av Kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeider etter bufl. § 42. Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Kjøpers side, jfr. bufl. § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder Selgers ytelser anses som Selgers forhold.

Sluttoppgjør inkludert omkostninger betales til Oppgjørsansvarlig innen overtakelse gitt at skriftlig brukstillatelse eller ferdigattest for Eiendommen foreligger. Før noen del av Kjøpesummen overføres Selger, etter at overtakelse er funnet sted, må forskuddsgaranti i henhold til bufl. § 12 være stilt.

For eventuelle omtvistede beløp gjelder bufl. § 49.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum, betaling for fakturerte tilleggsarbeider og samtlige omkostninger er Oppgjørsansvarlig i hende. Likeledes må det være skriftlig avklart mellom Selger og Kjøper hva som er tilleggsarbeider og eventuelt tilleggsvederlag for disse som ikke er fakturert.

Dersom overtakelsesdagen faller på en lørdag, søndag eller annen helligdag er Kjøper innforstått med at den resterende del av kjøpesummen må betales senest innen siste arbeidsdag før overtakelse.

Selger blir belastet med meglerprovisjon ved kontraktsunderskrift (jfr. lov om eiendomsmegling § 4-3), iht særskilt oppdragsavtale mellom Selger og Megler. Oppgjør av meglerprovisjonen er Kjøper uvedkommende. Meglerprovisjonen dekker også utgiftene til oppgjørsansvarlig, med unntak av de avgifter og gebyrer Kjøper plikter å betale for tinglysning, attest mv.

§ 4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Oppgjørsansvarlig/ Nordvik Oppgjør AS og gjennomføres i henhold til nærværende kontrakt/ inngått avtale mellom Kjøper og Selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av Meglers oppgjørsavdeling
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no
Organisasjonsnummer: 814449912

Oppgjørsansvarlig/ Nordvik Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til Kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres Meglers/ Oppgjørsansvarliges klientkonto nr. **1450 14 08817** og merkes med **KID: X**.

Sluttoppgjøret må overføres senest to virkedager før overtakelse.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før den er kreditert Oppgjørsansvarliges klientkonto (bruk av bankgiro anbefales ikke). Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Delinnbetaling fra Kjøper til Oppgjørsansvarliges klientkonto, jf. § 3 er Kjøpers midler inntil Selger har stilt forskuddsgaranti iht. bufl. § 47 for beløpet, og kan få dette utbetalt. Fra forskuddsgarantien er stilt har Selger krav på renter av det innbetalte beløp, da pengene fra dette tidspunkt er å anse som Selgers. Forskuddsgarantien tjener som sikkerhet for forskudd betalt av Kjøper. Selger får ikke utbetalt mer av Kjøpers innbetaling enn det som til enhver tid er sikret i forskuddsgarantien. Dette gjelder også for sluttoppgjøret. Stilles det ikke forskuddsgaranti vil oppgjør til Selger finne sted ved tinglyst hjemmelsovergang til Kjøper jfr. bufl. § 46. Klientrenter på det innbetalte beløp vil da tilfalle Kjøper frem til dette tidspunkt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrenter iht. bufl. § 59 p.t tilsvarende 10,75 % p.a. Forsinkelsesrenten fastsettes av Finansdepartementet hvert halvår, 1. januar og 1. juli, jfr. § 3, lov om renter ved forsinket betaling.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal Kjøper betale forsinkelsesrenter av den til enhver tid ubetalte, forfalte del av Kjøpesummen, til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt Oppgjørsansvarliges klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/ forfall til betaling finner sted.

Denne bestemmelsen gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 3.

Ved vesentlig forsinkelse fra Kjøpers side med å innbetale hele eller deler av Kjøpesummen inklusive fakturerte tilleggsarbeider og omkostningene, vil Selger være berettiget til å heve kjøpet, jfr. bufl. §§ 57 og 58. Før Selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter Selger å gi Kjøper og Megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1 – én – uke fra varslet dato.

Forsinkelse med betaling av andel av Kjøpesummen på 1 – en – måned anses som vesentlig mislighold.

Ved forsinket overlevering betaler Selger dagbøter til Kjøper tilsvarende 1 promille av kjøpesummen. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. bufl. § 18.

Dersom Eiendommen overtas ved brukstillatelse og ikke ferdigattest f.eks. pga. mindre gjenstående arbeider med boligen eller fellesarealene, gir dette ikke Kjøper tillatelse til å holde tilbake hele Kjøpesummen, men derimot et beløp tilsvarende verdien på de til enhver tid gjenstående arbeider iht. kjøpekontrakten, frem til ferdigattest foreligger. Kjøpers rett til dagmulkt bortfaller fra tidspunktet for overtakelse.

Kjøpesummen blir utbetalt av Oppgjørsansvarlig til Selger når skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted, eller forskuddsgaranti iht. bufl. § 47 er stilt. Før oppgjør med Selger kan finne sted, skal Selger returnere overtakelseserklæringen i utfylt og signert stand til Oppgjørsansvarlig. Oppgjørsinstruks fylles ut og signeres av Selger og oversendes Oppgjørsansvarlig i god tid før overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at Megler må ha rimelig arbeidstid for avregning av oppgjør.

Kjøpesummen og omkostninger skal ikke indeksreguleres.

§ 5

GARANTI

Selger skal stille sikkerhet for kjøpesummen, herunder eventuelt forsinkelsesansvar, i samsvar med bufl. § 12. Garantien gjelder frem til fem år etter overtakelsen og dekker en sum som svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse er garantisummen tre prosent av vederlaget.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med bufl. § 12, har Kjøper rett til å holde tilbake Kjøpesum i sin helhet.

Selger har anledning til å stille garanti etter bufl. § 47.

§ 6

HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken/pantattest for Eiendommen datert xx.xx.2024 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtakelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning 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 (jfr. § 10).

Selger gir herved Oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

Kjøper har gjort seg kjent med servitutter/ erklæringer tinglyst i grunnboken og som følger Eiendommen. Selger kan i tillegg tinglyse på Eiendommen nye servitutter/ erklæringer som er nødvendig for gjennomføring av prosjektet knyttet til adkomstretter, vann- og avløp etc. etter krav fra offentlig myndighet. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 7

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger undertegner ved denne kontraktsinngåelse skjøte på denne Eiendommen. Skjøtet skal oppbevares av Oppgjørsansvarlig inntil tinglysning finner sted, dvs. når fullt oppgjør, omkostninger og eventuelle renter, eller når de besitter tilfredsstillende garantier for at fullt oppgjør vil skje, er kommet Oppgjørsansvarlig i hende. Dokumentene vil deretter bli sendt for tinglysning. Kjøper plikter å tinglyse skjøtet.

Ved kontraktens underskrift utsteder Selger et pantedokument til Megler/ Oppgjørsansvarlig som lyder på minst samlet kjøpesum av hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra Megler/ Oppgjørsansvarlig. Pantedokumentet tinglyses av Oppgjørsansvarlig for Selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for:

- De forpliktelser som Selger har eller måtte få til Nordvik Oppgjør AS
- Den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen
- At Kjøpers eventuelle pantekreditorer får rett prioritet

- At skjøtet kan overleveres Kjøper uten uvedkommende heftelser
- Påløpte kostnader ved eventuelle tilleggsbestillinger fra Kjøper.

Det kan ikke foretas utbetalinger til Selger før pantdokumentet er returnert Oppgjørsansvarlig i tinglyst stand. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantdokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres Megler i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Megler plikter å levere disse dokumentene videre til Oppgjørsansvarlig uten ugrunnet opphold.

Kjøper bekrefter herved, at dersom denne kontrakt inneholder to personer som Kjøper, og Megler/ Oppgjørsansvarlig ikke mottar annen skriftlig instruks, blir eierforholdet i grunnboken en ideell halvpart på hver person.

§ 8

BOLIGEN

(1) Selgeren skal levere Eiendommen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet. Det henvises for øvrig til prosjektets byggebeskrivelse.

(2) Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte salgsprospekt og med det utstyr m.v. som følger av prospektet.

(3) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

§ 9

KJØPERS MEDVIRKNING, ENDRING OG TILLEGGSARBEIDER

Dersom Kjøper ønsker eventuelle tillegg til eller endringer i utførelsen av boligen, må dette skriftlig avtales med Selger/ Selgers representant og Selger har ansvaret for slik dokumentasjon av endringene. Det må fremkomme hva tilleggene/ endringene innebærer samt pris- og tidskonsekvenser, jfr. buf. §§ 7 og 9. Betaling av slike tilleggs- og/ eller endringsarbeider forfaller etter mottatt faktura fra Selger, gitt at forskuddsgaranti er stilt for beløpet. I motsatt fall skal beløpet innen samme frist innbetales til Meglers klientkonto og frigis Selger samtidig med oppgjøret for Eiendommen.

Ved endrings- og tilleggsarbeider skal Kjøper ta kontakt med Selger/ Selgers representant på byggeplassen og bestille endrings-/ tilleggsarbeidet. Selger/ Selgers representant skal deretter foreta bestilling av materialer og utstyr hos den aktuelle leverandøren, med instruks om at Selger/ Selgers representant skal faktureres for et beløp som tilsvarer de materialer og/ eller utstyr som Kjøper velger bort. Kjøper skal faktureres direkte av leverandøren for merkostnadene, og Kjøper plikter i nødvendig utstrekning å bekrefte dette overfor leverandøren.

Tilleggs- og/ eller endringsarbeider skal tilpasses prosjektets fremdriftsplan og utførelse, jfr. bufl. § 50. Forsinkelse pga. tilleggs- og/eller endringsarbeider vil kunne få konsekvenser som følger av bufl. §§ 11 og 55. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er avtalt skriftlig, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jfr. bufl. § 9.

Eventuelle bestillinger av arbeid og varer mellom Kjøper og annen enn Selger, vedkommer ikke dette kontraktsforhold og avtales særskilt. Enhver form for slik bestilling som vedrører byggeplassen og/eller fremdriften skal godkjennes av Selger.

Ved endringsarbeider vil det påløpe et gebyr på 15% til entreprenør. Ved endring av kjøkkenleverandør vil kjøkkenleverandør fakturere 25% av veiledende sum som kompensasjon for utførte arbeider og bortfall av avtale/ leveranse. Eiendommen skal oppføres i henhold til gjeldende bygningsforskrifter og som det fremgår av byggebeskrivelse og tegninger som følger vedlagt denne kontrakt. Selger tar forbehold om mindre endringer. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet uten at dette gir rett til endringer av avtalt pris. Dette må Kjøper akseptere uten kompensasjon. Dette gjelder også eventuelle endringer og justeringer som kreves fra myndighetene.

Veggplasseringer, tykkelser og himlingshøyder kan avvike noe fra arkitektens tegninger. Mål som er svært viktige for Kjøper bør av Kjøper kontrolleres på byggeplassen f.eks. for plassering av Kjøpers møbler og inventar.

§ 10

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling er andre halvår 2025 (eventuelt første halvår 2026), men dette anslaget er foreløpig, ikke bindende og eventuell senere ferdigstilling utløser ikke rett for kjøper til å kreve dagmulkt fra utbygger. Anslaget på forventet ferdigstilling forutsetter byggestart 1.kvartal 2024. Ved en eventuell senere byggestart endres forventet overtagelsestidspunkt tilsvarende.

Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid, les også forbehold i salgsoppgaven.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden som er angitt.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout, leveranseforsinkelser fra leverandører eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/ firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Kjøper er innforstått med at de utvendige arealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av Eiendommen. Kjøper kan nekte å overta deler av Eiendommen som ikke er ferdigstilt. Arbeidet med ferdigstilling av utvendige arealer er iht. bufl. § 32, 2 å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid.

Dersom Selger fullfører Eiendommen tidligere enn nevnt i denne kontrakt, kan Selger kreve overtakelse med 30 dagers skriftlig varsel til Kjøper.

Dersom ikke annet er avtalt, og Kjøper aksepterer å overta Eiendommen, utleveres nøklene til Eiendommen ved overtakelsesbefaringen såfremt Kjøpesum, med tillegg for betaling for tilleggsarbeider og omkostninger er bekreftet innbetalt til Oppgjørsansvarlig. Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og Megler og Oppgjørsansvarlig står uten ansvar for dette.

Ved overtakelsesforretning skal Selger føre protokoll som skal angi:

- Hvem som er til stede.
- Mangler som måtte påvises.
- Eventuelt deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen jfr. bufl. § 49.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger som f.eks. parkett og fliser kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse.

Selger plikter å rette feil/ mangler som inngår i protokollen så snart arbeidene kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til bufl. §§ 10 og 11.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjon under befaringen, eller tross behørig varsling ikke møter til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra den dato Kjøper kunne ha overtatt bruken.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Ved overtakelsen skal Eiendommen av Selger leveres i ryddig og byggerengjort (lett rengjort) stand med samtlige tilhørende nøkler.

Dersom partene forandrer overtakelsestidspunktet, må dette meddeles skriftlig til Megler og Oppgjørsansvarlig. I så fall forskyves innbetalingene iht. punkt 3 tilsvarende, dvs. at rest Kjøpesum og omkostninger må innbetales innen siste arbeidsdag før ny fastsatt overtakelse.

Ettårsbefaring.

Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Eiendommen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. For øvrig vises til bufl. § 16.

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

- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping av materialer. Det presiseres spesielt at foringer rundt dører og vinduer samt gerikter av tre krymper, og sprekker vil forekomme. Det samme gjelder overganger mellom vegger og tak samt i hjørner.
- b) Riss og sprekker vil forekomme i betongkonstruksjon. Her bemerkes spesielt, dersom slipt betong benyttes, vil disse flatene få riss og sprekker. Ubehandlet betong vil få en svært røff finish.
- c) Reparasjoner som går under vanlig vedlikehold.
- d) Feil eller mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold, uforsvarlig eller feilaktig bruk av bebyggelsen med utstyr.
- e) Skader som skyldes begivenheter som er inntruffet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for eller ha ansvar for.

§ 11

REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser og har gjort seg kjent med dette.

§ 12

FORSIKRING

Selger skal holde arbeid og materialer som er tilført Eiendommen forsikret fram til overtakelsen, jfr. bufl. § 13.

Fra og med overtakelsestidspunktet må Kjøper selv holde Eiendommen fullverdiforsikret.

Eventuell forsikring av Kjøpers innbo og løsøre er Selger uvedkommende.

§ 13

AVBESTILLING

Ved avbestilling vil Selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 14

SELGERS TIDFRISTER

Selger kan kreve forlengelse av avtalte frister dersom Kjøper bestiller endringer eller tilleggsarbeid som forsinket fremdriften, eller arbeidene blir forsinket fordi Kjøperen eller noen som Kjøper svarer for, ikke medvirker i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir forsinket på grunn av andre omstendigheter som Kjøperen svarer for, eller arbeidene blir forsinket på grunn av hindringer utenfor Selgers kontroll, og det ikke er rimelig å vente at Selger kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at Selger skal unngå eller overvinne følgene av hindringen, jfr. bufl. § 11.

Slik tilleggsfrist har Selgeren bare krav på dersom Selgeren skriftlig krever det overfor Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selgeren ble oppmerksom på omstendighetene for grunnlaget for tilleggsfristen.

Dersom overtakelse ikke kan skje til avtalt tid iht. denne kontrakt og ansvaret ligger hos Selger har Kjøper rett til å kreve dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer. Dagmulkt er satt til 1 promille per dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. bufl. § 18.

§ 15

FORBEHOLD

Byggestart er avhengig av at 60% er forhåndsolgt, og at igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

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

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. hvitevarer på bad, møbler, lamper, garderobe, 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. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud.

Alle opplysninger i byggebeskrivelsen og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

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 bli justert i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgave/prospekt og byggebeskrivelse

§ 16

SAMEIET

Eiendommen gnr. 27 andel av bnr. 2684 blir seksjonert iht. lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med 17 seksjoner.

Selger utarbeider vedtekter for eierseksjonssameie med minimumsinnhold som aksepteres som bindende av Kjøper ved denne kontraktsinngåelse.

Nye eiere/Kjøperne vedtar selv ved sameiemøte hvor store de ønsker månedlige fellesutgifter skal være.

§ 17

VERNETING

Som rett verneting for behandling av enhver rettstvist tilknyttet nærværende kontrakt vedtas Oslo tingrett.

§ 18

DIVERSE

Kjøper kan kun befare byggeplassen etter særskilt avtale. All ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt uten følge med en representant fra Selger. Hjelm skal alltid benyttes på byggeplassen.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på usolgte boliger i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende bolig i tidsrommet etter kontraktsinngåelse blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Kjøper er gjort kjent med at alle tegninger og bilder i salgsprospektet er av illustrativ karakter, og derfor inneholder standard, materialvalg, innredninger og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Tomtens størrelse er i iht. salgsoppgaven ca. 4 000 kvm.

§ 19

KONTRAKTSDOKUMENTER / VEDLEGG TIL KONTRAKTEN

Følgende dokumenter er blitt forelagt Kjøper før det aksepterte bud ble gitt og er en del av kjøpekontrakten.

- Salgsprospekt med:
 - Byggebeskrivelse
 - Illustrasjonstegninger
 - Plantegninger
 - Sanitærbeskrivelse
 - Elektrobekrivelse
 - Leveransebeskrivelse
 - Utomhusplan
- Vedlegg til salgsoppgave med:
 - Komplette tegninger fra rammesøknaden inkl. plan- og fasadetegninger
 - Reguleringsbestemmelser med kartutsnitt
 - Arealbekreftelse fra Oslo kommune
 - Utkast vedtekter
 - Grunnboksutskrift for Eiendommen
 - Tinglyste erklæringer

Partene er kjent med at denne kontrakt er en avtale mellom Kjøper og Selger, og at Megler ikke bærer noen oppfyllingsrisiko for de respektive forpliktelsene som Kjøper og Selger har påtatt seg. Partene gir herved Megler fullmakt til å informere/markedsføre salgsobjektet med pris.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar beholdes av Megler.

Sted/dato: Oslo,

Selger

Kjøper



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

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

Kapitelloversikt:

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

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

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

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

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

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

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

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

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

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

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

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

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

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

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

§ 1a. Burettslagbustader

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

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

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

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

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eigarseksjonsloven § 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 tilberleg 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 heimsoverføring.

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

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

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggjestrøm, oppvarming og snørydding i byggetida, 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 først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

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

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

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimsoverføring 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 grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

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

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

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimsoverføring 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 byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at 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 følge 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

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

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

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

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

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

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- halde attende vederlag etter § 31,
- 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 aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

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

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

§ 32. Retting av mangel og skade

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

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

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

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

§ 33. Prisavslag

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

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

§ 34. Heving

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

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

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

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

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

§ 35. Skadebot ved mangel

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

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

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

§ 36. Omfanget av ansvaret

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

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

Ansaret 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 følge 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, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd 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 skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

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

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

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

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

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

§ 45. Vågnaden for ytinga

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

§ 46. Betalingstid

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

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

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- 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,
 - det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - 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.

Sjølvs 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, ordregjebyr, 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 entreprenørenes arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

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

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

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

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

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

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

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

§ 58. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

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

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende 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. Fråskrivning 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 avtaler med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtaler 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 avtaler 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 avtaler 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.



LOVDATA

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Dato	LOV-2017-06-16-65
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet
Sist endret	LOV-2021-05-11-37 fra 01.07.2021
Ikrafttredelse	01.01.2018, 01.07.2018
Endrer	LOV-1997-05-23-31
Kunngjort	16.06.2017
Rettet	23.03.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming)
Korttittel	Eierseksjonsloven – eiersl

Kapitteleversikt:

Kapittel I. Innledende bestemmelser (§§ 1 - 6 b)

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering (§§ 7 - 9)

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering (§§ 10 - 19)

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier (§§ 20 - 22 b)

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene (§§ 23 - 39)

Kapittel VI. Årsmøtet (§§ 40 - 53)

Kapittel VII. Styret (§§ 54 - 60)

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr. (§§ 61 - 63 a)

Kapittel IX. Regnskap og revisjon (§§ 64 - 65)

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover (§§ 66 - 68)

Loven trådte i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1. juli 2018.
Jf. tidligere lover 4. mars 1983 nr. 7 og 23. mai 1997 nr. 31.

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. Lovens formål

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften.

§ 2. Lovens virkeområde

Loven gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel III, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft.

Loven gjelder også for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet eiendomsrett til en bruksenhet når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før 22. april 1983.

Loven gjelder på Svalbard. Kommunens oppgaver etter kapittel III legges på Svalbard til den departementet bestemmer.

§ 3. Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren en sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i en sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 2 første eller annet ledd. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie etter bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i første til fjerde ledd gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. jordlova. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om den da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 4 bokstav h.

Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes dersom den delen av grunnen som boligen er knyttet til, er fradelt eller bortfestet.

§ 4. Definisjoner

I denne loven menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k. resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 5. Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 6. Forbud mot diskriminering

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

§ 6 a. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

0 Tilføyd ved [lov 26 mars 2021 nr. 16](#) (ikr. 1 apr 2021 iflg. [res. 26 mars 2021 nr. 966](#)).

§ 6 b. Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering

§ 7. Vilkår for seksjonering

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

- a. hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
- b. hver seksjon har en fast sameiebrøk
- c. bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
- d. det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- e. alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f. seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom
- g. det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

Kommunen kan gjøre unntak fra vilkåret i første ledd bokstav f dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert, til ett eierseksjonssameie eller å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Kommunen kan ikke gjøre unntak uten skriftlig samtykke fra Kartverket.

§ 8. Seksjoneringstidspunktet

Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§ 9. Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert

I et sameie som ikke er seksjonert, kan en sameier som har bruksrett til en bolig, kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i kapittel III selv om kravene i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen. Neste eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Retten til å kreve seksjonering gjelder ikke dersom seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

Sameieren må skriftlig varsle de øvrige sameierne om sitt krav og gi en frist på minst fire uker til å komme med innsigelser.

Kravet om seksjonering skal fremmes for tingretten der eiendommen ligger. Tingretten kan ta kravet om seksjonering til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, med mindre en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. Departementet kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten.

Når kravet er tatt til følge og er rettskraftig, skal tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Tingretten skal gi medhjelperen de fullmaktene som er nødvendige for å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelperen skal skriftlig pålegge sameiere som ikke har oppfylt kravene i § 7 tredje ledd, å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene ikke er oppfylt, og at en ny eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Medhjelperen skal sørge for at pålegget blir tinglyst på de seksjonene det gjelder. Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser eller honorar, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og om medhjelperens oppgaver.

Sameiebrøken skal fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene, og bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen. Eksisterende panteretter i ideelle andeler av det ikke-seksjonerte sameiet skal overføres med samme prioritet til den tilsvarende seksjonen i det nyopprettede eierseksjonssameiet. Eksisterende vedtekter som ikke er i strid med denne loven, skal videreføres. Eksisterende stemmerettsregler skal videreføres selv om de er i strid med denne loven. Det samme gjelder avtaler om enebruksrett, men bare dersom enebruksretten blir vedtektsfestet. Departementet kan gi forskrift om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser.

Denne paragrafen gjelder ikke for sameiere med bruksrett til fritidsbolig.

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

§ 10. *Hvordan en eierseksjon opprettes*

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§ 11. *Krav til søknaden om seksjonering*

Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde:

- a. opplysninger om betegnelsen på eiendommen
- b. opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
- c. opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:

- a. vedtekter for sameiet
- b. situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- c. plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
- d. rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Departementet kan fastsette i forskrift at søknaden om seksjonering og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 12. Kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11. Kommunen skal også avvise en søknad dersom gebyret etter § 15 ikke er innbetalt innen fristen. Hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter at hjemmelshaveren har rettet søknaden, skal kommunen sette en frist for å foreta slik retting.

Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt.

§ 13. Kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utarealet etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om innholdet i seksjoneringsvedtaket og om blanketter som kommunen skal bruke.

Kommunen kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra Folkeregisteret når det er nødvendig for å løse oppgaver etter loven her.

0 Endret ved lov 22 juni 2018 nr. 74.

§ 14. Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal behandle seksjonerings søknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter § 15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

§ 15. Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjonerings søknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysningsloven § 12 b. Tinglysningsgebyret skal innbetales til kommunen. Bli seksjonerings søknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysningsgebyret.

§ 16. Klage på kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.

Kommunens pålegg om å kreve reseksjonering etter § 22 kan påklages til departementet. En beslutning om ikke å gi et slikt pålegg kan ikke påklages.

§ 17. Oversendelse til tinglysing

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. matrikellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 18. Utstedning av matrikelbrev

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikelføringen og utstede matrikelbrev.

§ 19. Registrering i Foretaksregisteret

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

0 Overskriften endret ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 21. Reseksjonering i andre tilfeller

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilklårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22. Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådgighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen til tinglysingsmyndigheten, som deretter skal slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådgighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Tinglysingsmyndigheten sender melding om slettingen til kommunen som fullfører slettingen av seksjonene i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.

§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a. en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer
- b. et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet
- c. en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet
- d. det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a. eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b. eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c. eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a. staten
- b. fylkeskommuner
- c. kommuner
- d. selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f. selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves

hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

- 0 Endret ved [lover 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. [res. 4 des 2020 nr. 2591](#)).

§ 25 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

- 0 Tilføyd ved [lov 4 des 2020 nr. 137](#) (ikr. 1 jan 2021 iflg. [res. 4 des 2020 nr. 2591](#)).

§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

- 0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

§ 27. Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdiavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

§ 28. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 30. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 31. Panterrett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

§ 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til

bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 34. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjettede ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 35. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 36. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 37. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 39. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Kapittel VI. Årsmøtet

§ 40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 41. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966, se endringsloven del IV for overgangsregel).

§ 42. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 43. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 44. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

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

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 45. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 46. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 47. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 48. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e. samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
 - f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
 - g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

0 Endret ved lover 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

§ 50. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 51. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 52. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 53. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel VII. Styret**§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 56. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 57. Styrets oppgaver

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

§ 58. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 59. Inhabilitet

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

§ 60. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr.

0 Overskriften endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

§ 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 62. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 63. Inhabilitet

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

§ 63 a. Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

0 Tilføyd ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Kapittel IX. Regnskap og revisjon

§ 64. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 65. Plikt til å ha revisor

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover

§ 66. Ikrafttredelse

Loven gjelder fra den tiden¹ Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves [lov 23. mai 1997 nr. 31](#) om eierseksjoner.

1 Fra 1 jan 2018, med unntak av § 9, som trer i kraft 1 juli 2018 iflg. [res. 15 sep 2017 nr. 1393](#).

§ 67. Overgangsbestemmelser

§ 3 første og annet ledd gjelder ikke dersom bruksretten er stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. § 3 tredje og fjerde ledd gjelder ikke dersom panteretten har fått rettsvern mot seksjonseierens kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjettede ledd gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft.

§§ 7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Eierseksjonssameier som omfattes av loven her, har rett til å registrere seg i Foretaksregisteret uavhengig av første og annet punktum.

Påbudte vedtekter etter § 26 annet ledd må vedtas senest ett år etter at loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 31, jf. panteloven § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot seksjonseierens kreditorer før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 52 første ledd medfører ingen endringer i stemmereglene i eierseksjonssameier hvor seksjonering har skjedd i samsvar med søknad som er satt frem før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. I slike sameier kan det likevel fastsettes i vedtektene at § 52 første ledd skal gjelde, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker.

For kjøperett som er utløst før loven trer i kraft, gjelder reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.

§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder ikke når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjettede ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 68. Endringer i andre lover

Fra det tidspunktet loven trer i kraft gjøres følgende endringer i andre lover: ---

– NYE –
Woxen Gård

Øystein Røe oystein.roe@domuseiendom.no

Tlf. 982 91 561

DOMUS | Eiendom



BLUE LABEL
PROPERTIES

Pareto bank
Prosjektbanken

CODE
ARKITEKTUR

Coloritti
INTERIÖRDESIGN

M&W
INTERIÖRPROSJEKT
www.interiörprojekt.no

NORDVIK

Stian Pøhner
s.pohner@nordvikbolig.no
Tlf: 971 15 621