



Lørenskog
Hageby



Lørenskog
Hageby

SNØ

TRIADEN KJØPESENTER

SKÅRERHALLEN

LANGVANNET

METRO SENTERET

LØRENSKOG HUS

LØRENSKOG
ISHALL

BYGG
C

BYGG
B

BYGG
D

BYGG
E

BYGG
A

INNHold

Velkommen til **LØRENSKOG HAGEBY**

| | |
|--------------------|------|
| Lørenskog Hageby | s 8 |
| Kart over nærmiljø | s 10 |

Bli kjent med **NABOLAGET**

| | |
|----------------------|------|
| Nabolaget | s 14 |
| Alt samlet i ett hus | s 16 |
| Skøyteglede på isen | s 20 |
| Snø for alle | s 26 |

Detaljer om **LEILIGHETENE**

| | |
|-------------------------|------|
| Leilighetene | s 26 |
| Interiørbilder | s 28 |
| Velg din interiørstil | s 50 |
| Fellesrom | s 58 |
| Utomhusplan | s 62 |
| Drømmer du om ny bolig? | s 64 |
| Borettslag | s 66 |

Viktige **OPPLYSNINGER**

| | |
|------------------------|-------|
| Informasjon til kjøper | s 70 |
| Romskjema | s 82 |
| Kvalitetsbeskrivelse | s 84 |
| Kjøpekontrakt | s 90 |
| Fredensborg Bolig | s 100 |
| Leie til eie | s 102 |



Velkommen til

LØRENSKOG HAGEBY

Det spirer og gror i Lørenskog – og nå skal det bygges nye leiligheter på tomten hvor gartneriet Hageland ligger i dag.

Prosjektet har fått navnet Lørenskog Hageby. Det var naturlig av flere årsaker: de arkitektoniske løsningene, det store og grønne tunet, de landlige omgivelsene og – ikke minst – assosiasjonene til Hageland som har vært her i mange år.

Lørenskog Hageby tilbyr høy kvalitet på både arkitektur og uteområder. Dette blir et moderne og urbant tilskudd.

Lørenskog Hageby er fordelt på fem leilighetsbygg i en kvartalsstruktur. Variasjonen i høyde går fra fire til ti etasjer – med et variert fasadeuttrykk. Fasadene er delt opp i fem temaer kalt «vår», «sommer», «høst», «vinter» og «skog». Fargepaletten til disse er varm og rik – bestående av varige materialer med et vakkert uttrykk.

Det blir en god variasjon i leilighetstyper og størrelser. Alle leilighetene har romslige balkonger eller terrasser med gode lysforhold. I det store og grønne tunet er det tilrettelagt for rekreasjon og lek tilpasset alle aldre.

I underetasjen bygges en parkeringsgarasje med plass til bil og sykkel. I tillegg får alle leilighetene egen sportsbod.

En diagonalforbindelse inviterer forbi-passerende inn på tunet og skaper nye møteplasser mellom beboere og besøkende. Lørenskog Hageby får også et felles sykkelverksted til glede for store og små syklister. Mot Gamleveien kommer et større fellesrom med kjøkken og allrom som kan benyttes til bursdager, feiringer og andre arrangementer.

**Velkommen til Lørenskog Hageby
– en by i vekst!**



KART

BLI KJENT MED NÆRMILJØET

BARNEHAGER OG SKOLER

- 1: Benterud barnehage.....270 m
- 2: Benterud skole, trinn 1-7år.....270 m
- 3: Rasta skole, trinn 1-7år.....1000 m
- 4: Løkenåsen ungdomsskole, trinn 8-10.....1000 m
- 5: Lørenskog videregående skole.....3200 m

GRØNTOMRÅDER OG TRENING

- 6: Mudo treningscenter Triaden.....400 m
- 7: Fresh Fitness Skårer.....450 m
- 8: Haukeveien balløkke.....1000 m

MAT OG DRIKKE

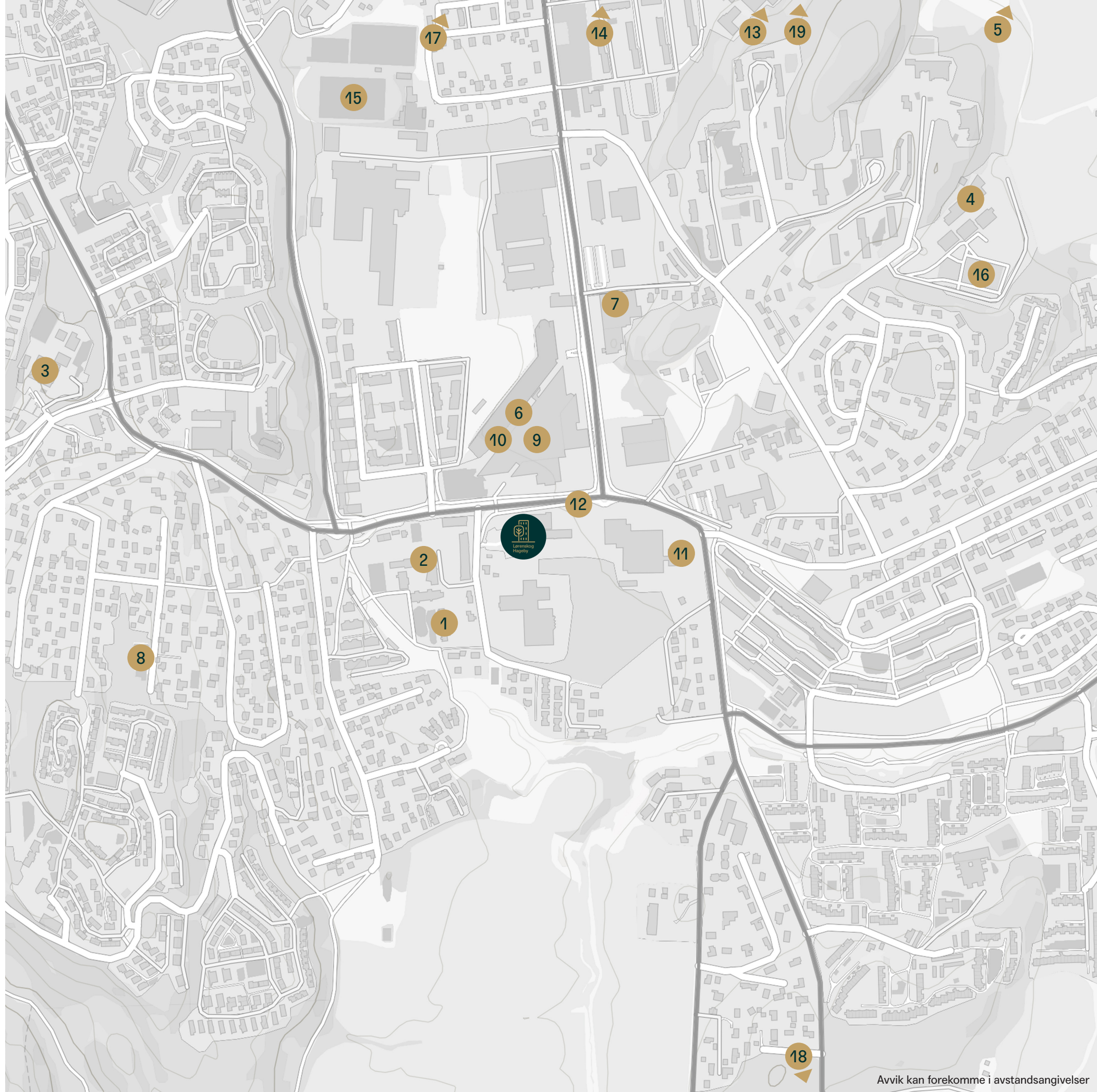
- 9: Triaden kjøpesenter.....50 m
- 10: Meny Triaden.....350 m
- 11: Rema 1000 Løkenhagen.....450 m

KOLLEKTIV TRANSPORT

- 12: Buss, Triaden i Gamleveien.....50 m

AKTIVITETSTILBUD

- 13: Lørenskog Ishall.....2000 m
- 14: Kjenn Folkebad.....2200 m
- 15: Rølvsrud Stadion.....1100 m
- 16: Fotballbane.....1100 m
- 17: Langvannet Tursti.....2800 m
- 18: Losby Golfklubb.....4400 m
- 19: Lørenskog Hus.....1800 m





Bli kjent med NABOLAGET



Lørenskog Hageby sitt nærområde byr på en rekke aktivitets-tilbud, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. I nærheten finnes bl.a. svømmehall, fotballbaner, ishall, skihallen SNØ og skøytebane. Liker du deg i skogen, så ligger Østmarka og lokker bare noen minutter unna. Her finner du et godt løypenett sommer som vinter. I tilknytning til Losby Gods ligger et av landets fineste golfanlegg. Området er også et meget populært tur- og rekreasjonsområde.

Triaden og Metrosenderet ligger rett ved og tilbyr begge et rikt utvalg av både butikker og spisesteder. Kulturhuset Lørenskog huser alt fra kino og bibliotek til teaterforestillinger, konsertopptredener, operakafé og familiedisko. For deg som har barn, er det godt å vite at det ligger flere skoler og barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon er godt utbygd i Lørenskog kommune. Fra Triaden senter, rett over veien, finner du nærmeste bussholdeplass som tar deg i retning mot både Oslo og Lillestrøm. Her er det fem avganger i timen om morgenen i begge retninger. Det planlegges i tillegg en helt ny trasé for en T-banelinje inn mot Oslo.



BLI KJENT MED NABOLAGET

ALT SAMLET I ETT HUS

KULTURARRANGEMENTER ÅRET RUNDT

– Det er her vi pleier å spise lunsj når vi skal kose oss litt på dagtid, sier Carina.

Hun har med seg mannen sin Oliver og datteren Aleksandra på ti måneder, og holder på å slå seg ned ved et bord på Veiviseren, en kafé på Lørenskog Hus.

– Jeg har vært her mye med barselgruppa, for her kan ungene krabbe litt rundt på gulvet uten at det gjør noe. Jeg har en seksåring også, så vi prøver å benytte oss av aktivitetene som arrangeres her på Lørenskog Hus. Vi er mye på biblioteket, og i den nye aktivitetsparken som har kommet utenfor her, sier Carina.

STORSTUE

– Lørenskog Hus er så mye, sier Mari Rem Groeng, markedsfører for Lørenskog Hus.

– Det er bygget for å være kommunens storstue og rommer kulturaktiviteter og kommunale tjenester, slik som helsestasjon, frivillighetssentral og vaksinekontor – og skal være et tilbud til hele befolkningen. Vi åpnet i 2011, så nå har vi snart 10-årsjubileum.

Kaféen Veiviseren, som ligger i første etasje i Lørenskog Hus, er siste tilskudd og åpnet dørene våren 2019.

– Kaféen har et stort hjerte og brukes flittig av folk i alle aldre. Den har en egen bokhylle for bytting av bøker, hver onsdag finner vi frem litt babyleker og arrangerer barseltreff og det holdes ofte foredrag, quiz og konserter i her. Ryktene sier at vi nå har rundet 10 000 solgte vafler, sier Groeng.





KULTURARRANGEMENTER ÅRET RUNDT

Lørenskog Hus rommer blant annet et av landets mest moderne bibliotek, som har hyppige høytlesningsstunder for barn og unge. Huset har også flere kultursaler, der det arrangeres konserter med flere av landets kjente artister og settes opp teaterforestillinger.

– Vi har langt over 100 arrangementer i løpet av året, så det skjer noe nesten hver dag. Vi har en egen musikalsatsning i Lørenskog kommune og setter opp en del egne forestillinger her, forteller Groeng.



> **Lørenskog Hus** er et kommunalt kulturhus på 15.000 kvadratmeter fordelt over åtte etasjer. Huset er tegnet av Jon Flatebø fra arkitektbyrået L2 og åpnet 30. april 2011. Huset rommer en rekke kulturaktiviteter og har en egen satsning for de yngste som bærer navnet «Mylder». Lørenskog Hus ligger på Festplassen – kun 1,7 km og en hyggelig rusletur fra boligprosjektet Lørenskog Hageby.





BLI KJENT MED NABOLAGET

SKØYTEGLEDE PÅ ISEN

I ISHALLEN I LØRENSKOG ER DET FULLT LIV HVER DAG HELE UKEN. DEN LOKALE KLUBBEN HAR ET BREDT TILBUD TIL BARN OG UNGE SOM ØNSKER Å PRØVE SEG MED PUCK OG KØLLE.

Lyden av skøyteskjær og pucker som treffer vantet i høy fart fyller hallen i Lørenskog. På isen er et tjuetalls 10-åringere i full sving med hockeytrening rett etter skolen, og på tribunen står et par foreldre og ser på.

– Det er andre gang vi er her, forteller Are. Sønnen Adrian skøyter rundt i rød drakt på isen. Han har mange kamerater som også spiller ishockey, for skøytemiljøet i Lørenskog er stort.

– De trener tre ganger i uka, så det blir litt tid i hallen – men det er bare hyggelig. Vi bor like i nærheten, så det er korte avstander, forteller han.

– Ti på tre sa jeg at vi måtte avslutte, men han synes det er så gøy at han har ikke lyst til å gi seg, sier Ahmed. Han er i hallen med sønnen Jakob på snart fire år, som går på ishockeyskole hver lørdag og tilbringer tid på isen så ofte han kan ellers, også.

– Jeg kan ikke gå på skøyter selv, men må vel kanskje lære meg det så vi kan spille litt hockey sammen etter hvert, sier Ahmed, og hjelper sønnen av med utstyret.

EN KLUBB FOR ALLE

– Lørenskog Ishockeyklubb er en av landets største ishockeyklubber – og det er vi stolte av, sier Bjørn Nordby. Han er ansvarlig for skøyteskolen og sitter i klubbens styre.

– Her starter barna fra de nesten krabber rundt på isen. Vi har 120 barn i hallen hver lørdag. I tillegg har vi storsatsning på 7-, 8- og 9-åringene. De kaller vi ynglinger, og vi har etablert lag i alle årsklasser, forteller Nordby. Han kaller Lørenskog Ishockeyklubb for en breddeklubb, med hockeyskole, jentehockey og laget Team Unified, som består av spillere med spesielle behov.

– Vi har et stort hockeymiljø her i Lørenskog, med 350 aktive spillere fra seniornivå og nedover. Vi er en ganske stor klubb, selv om vi ikke synes så godt på det lokale elitekartet for tiden, sier han.

Ishallen holder også åpent på dagtid i ukedagene. Da brukes isen ofte av skolene i nærmiljøet og av SFO. På ettermiddagene får de barna som går rett til hallen etter skolen tilbud om mat før de trener.

– Vi er jo heldige med korte avstander her i Lørenskog. De fleste kan gå hit selv fra skolen og hjem igjen etterpå, og det gjør det jo veldig greit for både barna og foreldrene, sier Nordby.





Lørenskog Ishockeyklubb ble stiftet 21. desember 1963. I starten var Rolvsrud stadion hjemmearena, men 12. mars 1988 åpnet Lørenskog Ishall – som den 18. ishallen i Norge – med en tilskuerkapasitet på totalt 2450 plasser, hvorav 1350 er sitteplasser. Ishallen ligger sentralt plassert bak Metrocenteret i Lørenskog, med god parkeringsdekning og kort gangvei fra bussholdeplass. Lørenskog ishaller ligger kun 2,3 km og en kjapp gå- eller sykkel tur fra boligprosjektet Lørenskog Hageby.

BLI KJENT MED NABOLAGET

SNØ FOR ALLE

HELÅRSARENA FOR SKI-OG SNØOPPLEVELSER

SNØ er Norges første helårsarena, og har et fullverdig tilbud for både alpin, langrenn, snowboard og freeski under samme tak. Det gjør konseptet unikt, ikke bare nasjonalt, men også i internasjonal sammenheng - som det eneste i sitt slag.

I tillegg til alpint, langrenn og en egen park i den kalde delen av SNØ, er servicetilbudet med sportsbutikker, kafé og restauranter, treningscenter og konferansefasiliteter vegg-i-vegg, med på å gjøre dette til en komplett arena.

HVORFOR BYGGES SNØ?

SNØ er en arena for alle som er nysgjerrige på eller elsker snø. De tilrettelegger for ski- og snøopplevelser, sosialt samvær og mestring for alle; uansett alder, ambisjoner eller evner.

SNØ er ikke en konkurrent til andre utendørsaktiviteter. Snarere tvert i mot så ønsker de å bidra til at alle får mulighet til å oppleve snø og den fantastiske gleden som ligger i ski- og snøopplevelser. SNØ skal ikke erstatte de fine vinterdagene når forholdene ligger til rette, men være et supplement til disse.

SNØBYEN

Byen som bygges rundt SNØ er en del av knutepunktutviklingen i Lørenskog kommune, og ligger et steinkast fra Lørenskog Stasjon, og om lag 15 minutter nord for Oslo med bil.

SNØ er første byggetrinn og kjernen i destinasjons- og byutviklingsprosjektet, som blir beskrevet som et av de mest innovative, kommersielle prosjektene som er blitt gjort i Norge noensinne.

Snøbyen bygges på en helhetlig tanke med fokus på å skape et aktivitetssenter, og i kraft av aktørene her, vil tilbudet favne bredt og passe for alt fra barnefamilier, idrettsutøvere, vennegjenger og bedrifter og bli en attraktiv helårsdestinasjon.

Byen blir på 200.000 m², som er på størrelse med Tjuvholmen i Oslo og gir over 2.000 arbeidsplasser.

Tekst og bilder fra SNØ.

**Langrenn:**

Inntil 1,6 kilometer langrennsløyper, én av de på mesaninen som henger fra taket

Prepareres for:

Skøyting og klassisk

Antall nedfarer:

3 + nybegynnerområde
Lengste nedfart: 500 meter

Bratteste heng:

22°

Heiser:

4-seters stolheis, koppheis + Transportbånd

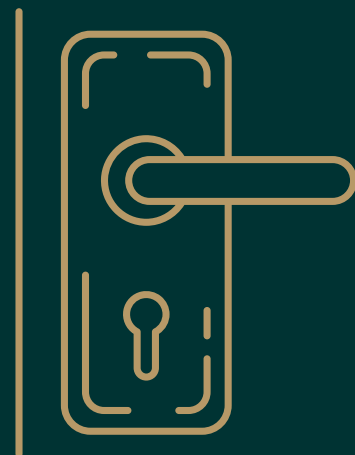
Park:

Rails, bokser, hopp og big jump

Temperatur:

-2 til -4 grader

Detaljer om
LEILIGHETENE



Lørenskog Hageby består av 423 leiligheter med en variasjon i leilighetstyper fra 1- til 5-roms med størrelser fra ca. 27 m² til 92 m².

Leilighetene får en moderne standard og store vindusflater som gir mye lys og god romfølelse. Alle leilighetene har private og romslige balkonger, innglasset balkonger eller markterrasser.

I underetasjen bygges et parkeringsanlegg med plass til både biler og sykler. I tillegg får alle leilighetene egen sportsbod.













Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.







Takusj som vist på illustrasjon er tilgjengelig ved tilvalg.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Illustrasjon av Lørenskog Hageby bygg C. Glassrekkverk kan forekomme grunnet støykrav.

Interiørkonsept

VELG DIN INTERIØRSTIL

Det er mange viktige avgjørelser som skal tas når man kjøper seg et helt nytt hjem. Gjennomtenkte og helhetlige valg av farger og materialer, kan gi boligen din den personlighet og stemning du ønsker deg.

Utbygger ønsker å gi boligkjøper frihet til å velge sin personlige stil gjennom interiørkonseptene. Det medfølger en standard interiørpakke av god kvalitet som er inkludert i prisen, i tillegg tilbys det to interiørpakker som tilvalg (ekstra kostnad). Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen, og skape en god ramme for deg når du skal innrede.

Tilvalgsprosessen vil foregå gjennom vår digitale tilvalgsportal. Her vil du også få anledning til å avtale møte med vår kunde-rådgiver. I vår tilvalgsportal vil du kunne velge alt fra gulv, fliser og veggfarger, samtidig som du får en fin oversikt over leiligheten din.

Farger er i fokus igjen

Etter flere år med hvitt og veldig duse og nøytrale farger, er det nå endelig lov til å kunne leke seg litt med farger igjen. Alle fargekombinasjonene i interiørkonseptene har en nøytral basisfarge i tillegg til tre harmonerende farger.

Ønsker du å male hele rom i samme farge, noe som er den tydelige trenden i dag, eller ønsker du en kontrastvegg i et rom? Det er helt opp til deg. Dagens trendbilde går i retning av å være litt modig og gå «all in» med farger. Tidligere hadde man kanskje en vegg med en kontrastfarge i et rom, i dag maler man gjerne hele rommet, inkludert gerikter, dører og himling, i én farge. Dette gir rommet mer karakter og faktisk en større romfølelse. I tillegg kommer møbler eller pyntegjenstander mer til sin rett på grunn av fint samspill med fargen på veggene. Det er også veldig hyggelig å bo med farger rundt seg.

Vårt ønske er å tilby deg som boligkjøper gode rom med effektive planløsninger, og gi inspirasjon til innredning ved hjelp av disse interiørkonseptene.

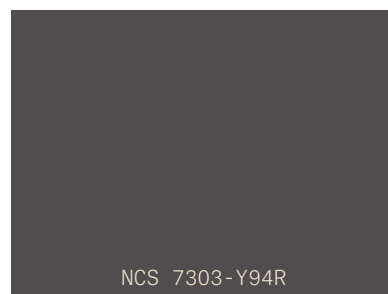
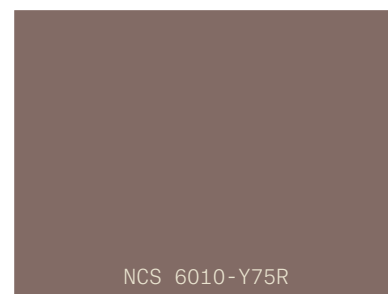
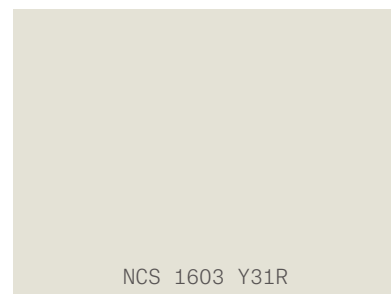


Interiørkonsept STANDARD

*En sofistisert palett som
oppleves intim og lun*

Kjøkkenet leveres i en tidløs greige utførelse med håndtak og en mørk grå benkeplate. 3-stavs hvitpigmentert eik på gulv mot en lys beigetone på vegg. Sammen gir dette et delikat og moderne uttrykk på kjøkkenet.

Den lune og intime fargepaletten, skaper en god atmosfære i leiligheten. Fargevalgene er varme og kan gjerne kombineres med dype plommefarger.



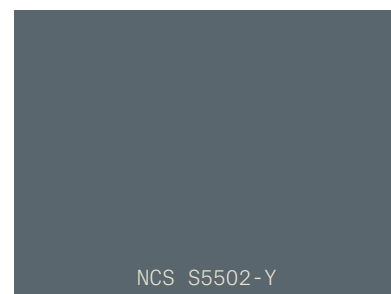
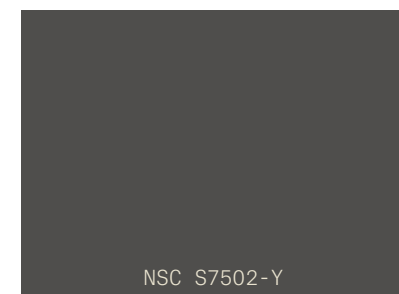
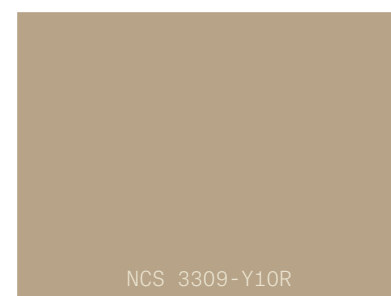
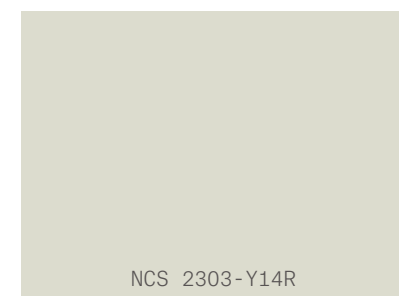
Interiørkonsept

DYBDE

*En urban og røff palett
med klare kontraster*

I vårt interiørkonsept DYBDE leveres et koksgrått moderne kjøkken med en mørk grå benkeplate. Overskap får integrert åpningsfunksjon og underskap leveres med sorte håndtak. For å understreke det urbane inntrykket på kjøkkent er det valgt sort armatur i dette konseptet. 1-stavs gråpigmentert parkett står fint til den lune linfargen på vegg. Med sort fargeutførelse på både dører og elektrodetaljer, fullføres den moderne og urbane stilen i leiligheten.

De sorte detaljene har en allsidighet og er en nøytal base i kombinasjon med andre farger. Fargevalgene i dette konseptet er både myke og maskuline, og går fra kalkaktig gul til mørk skifer. Hvilke fargetoner du legger tyngepunktet på bestemmer uttrykket i interiøret.



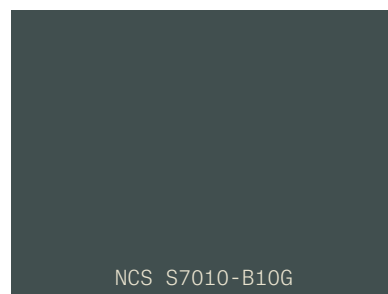
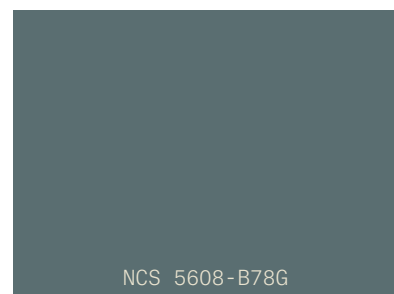
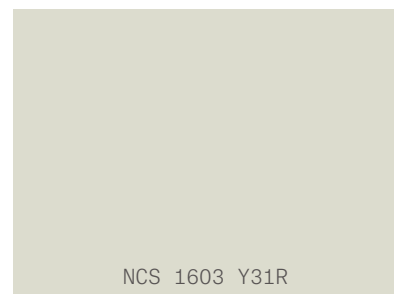
Interiørkonsept

SVAL

En subtil og klar palett med en forfriskende signatur

I vårt interiørkonsept SVAL leveres et grønt kjøkken med glatte fronter og en mørk grå benkeplate. Overskap får integrert åpningsfunksjon og underskap leveres med mørke håndtak. Det blir et mykt inntrykk på kjøkkenet når armaturet leveres i børstet nikkel. På gulv leveres 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, som står fint til den lyse beigetonen på vegg.

Fargepaletten i konseptet er en perfekt balanse av grønt og blått. Paletten er forfriskende og levende, samtidig som den føles lun og sval. Sammen med detaljene i børstet nikkel skaper dette en harmonisk stemning i leiligheten.



LEILIGHETENE

FELLESROM TIL GLEDE FOR ALLE

Lørenskog Hageby får et større fellesrom og allrom som kan lånes ut til bursdager, feiringer og andre selskap. Beboerne får også et felles sykkelverksted til glede for store og små syklister.



FELLES SYKKELVERKSTED





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



UTOMHUSPLAN

Lørenskog Hageby får et grønt og stort gårdsrom med ulike soner for både lek og rekreasjon.

En diagonalforbindelse inviterer forbipasserende inn på tunet og skaper nye møteplasser mellom beboere og besøkende. Her er det også et drivhus beboerne selv kan fylle med vekster.

I underetasjen bygges en parkeringsgarasje med plass til bil og sykkel. I tillegg får alle leilighetene egen sportsbod. Lørenskog Hageby får også et felles sykkelverksted.



RENOVASJON



LEK



FELLESROM



SYKKELPARKERING



FELLES TAKTERRASSE

DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

4 grunner til at det er smart å kjøpe nytt!

1. SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti- til hundretusener i løpet av få år. Med ny leilighet får du kontroll over utgiftene, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

2. NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjenskaper. I Lørenskog Hageby fins det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

3. REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustad oppføringsloven. Denne ivaretar dine interesser med økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova § 12 i 5 år.

4. DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

I en ny leilighet, som disse i Lørenskog Hageby, benyttes energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket.



HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM BORETTSLAG?

Leilighetene i Lørenskog Hageby blir organisert som et frittstående borettslag. Borettslag og sameier har mange likheter, og er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Vi ser dog at borettslag har mange fordeler:

- Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo.
- Gunstig finansiering – pt. oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 3,8 % rente.
- Handlingsfrihet - du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.
- Garantiordning knyttet til inndrivelse av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer.
- Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse eller dersom kjøper har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene.
- Ingen dokumentavgift ved resalg.

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiere av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. Borettslagene i Lørenskog Hageby er frittstående borettslag. Dette innebærer blant annet at eierne ikke trenger å være medlemmer i et boligbyggelag, og det er heller ingen forkjøpsrett ved omsetning av boliger. Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For Lørenskog Hageby er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag med ca. 416.000 medlemmer over hele landet. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av borettslaget.

FINANSIERING I BORETTSLAGET

Et borettslag er et selskap som eies av de som bor der. Borettslaget blir delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis av et innskudd som betales av boligkjøperen. Innskuddet pluss boligens andel av fellesgjelden utgjør totalprisen for boligen. Når du kjøper en borettslagsbolig, er den knyttet til en andel i borettslaget. Alle beboerne er andelseiere og har bruksrett til egen bolig og borettslagets fellesarealer. I et borettslag er det laget selv som eier bygningene og eiendommen. Borettslaget kan ta opp et felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid. Ved å inngå felles lån oppnår man gode betingelser. Pr i dag oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 3,8% rente på fellesgjelden. Det oppnår ikke privatpersoner gjennom sin bankrelasjon. Dette sikrer lave bokostnader. Har du ikke behov for å delfinansiere din bolig står du fritt til å innfri din andel.

FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, i tillegg til din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og lignende. Fordi en del av kjøpesummen er finansiert med fellesgjeld og fordi det er vanlig at offentlige avgifter er en del av felleskostnadene i et borettslag, ser ofte felleskostnadene høyere ut i borettslag enn i sameier. Betaler du ned din andel av fellesgjelden reduseres også felleskostnadene.

UTLEIE AV BOLIGEN

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse.

HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

Hvert år er det generalforsamling i borettslaget. Alle boligeierne har rett til å delta på møtet, komme med forslag til fellestiltak og stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velger deltakerne et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Styret tar alle beslutninger i den daglige driften, men må følge borettslagsloven og vedtektene fra generalforsamlingen. Borettslaget blir tildelt en egen rådgiver fra OBOS som hjelper styret med oppgaver og ansvar knyttet til drift og økonomien i borettslaget.

Det skal være trygt og godt å bo - det vil du gjøre i Lørenskog Hageby!



LØRENSKOG HAGEBY

VIKTIGE OPPLYSNINGER



Her finner du informasjon til kjøper, romskjema, kvalitetsbeskrivelse og kjøpekontrakt.



Lørenskog Hageby

INFORMASJON TIL KJØPER

Meglernes oppdragsnummer

Bygg A 133-19-9028
Bygg D/E 133-20-9014
Bygg B 133-21-9056
Bygg C 133-22-9007

Generelt om prosjektet Lørenskog Hageby

Boligprosjektet «Lørenskog Hageby» er lokalisert rett utenfor Lørenskog sentrum, og vil bestå av 423 leiligheter fordelt på fem leilighetsbygg (Bygg A til E) med felles uteoppholdsarealer. I Bygg D vil det bli et næringslokale på plan 1 på ca. 90 m². Det skal også bygges felles underjordisk garasje- og bodanlegg over tre etasjer (U1, U2 og U3), som er planlagt å bestå av cirka 532 parkeringsplasser, cirka 848 sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom m.m.

Det samlede utbyggingsområdet bestod tidligere av eiendommene gnr. 100 bnr. 800 og 433 i Lørenskog kommune («Utbyggingsområdet»). Eiendommene ble sammenføyd 2. november 2020 og har fått gnr. 100 og bnr. 433. Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 12 125 m². Arealet på Utbyggingsområdet kan bli justert/ændret i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av fradeling av infrastrukturarealer.

Leilighetene i Utbyggingsområdet er planlagt bygget ut i fire byggetrinn:

Byggetrinn 1: Bygg A – 113 leiligheter
Byggetrinn 2: Bygg D – 150 leiligheter,
Bygg E – 13 leiligheter
Byggetrinn 3: Bygg B – 77 leiligheter
Byggetrinn 4: Bygg C – 70 leiligheter

Leilighetene er planlagt etablert som borettslagsleiligheter.

Utbyggingsområdet er planlagt delt i følgende seks eiendommer med eget gårds- og bruksnummer:

Eiendom 1: Bygg A
Eiendom 2: Bygg D og Bygg E
Eiendom 3: Bygg B
Eiendom 4: Bygg C
Eiendom 5: Felles uteområde
Eiendom 6: Felles underjordisk garasje- og bodanlegg

Prosjektet er tegnet av TAG Arkitekter.

Per nå er 374 av totalt 423 leiligheter i prosjektet solgt.

Dette salgsprospektet gjelder våre siste ledige leiligheter i Bygg A, B, C og D, Bygg E er sluttet solgt. Oversikt over plantegninger for de ulike leilighetene følger med prospektet som eget vedleggshefte.

Bygg A

Består av 113 leiligheter over 5, 6 og 7 etasjer, fordelt på to oppganger. Felles takterrasse på toppen av bygget.

Bygg D og E

Bygg D består av 150 leiligheter over 8 og 10 etasjer, fordelt på fire oppganger. Felles takterrasse på toppen av bygget. Alle balkongene ligger vendt inn mot gårdsrommet. Bygg D innehar også et næringslokale i deler av plan 1 samt et fellesrom som kan disponeres av alle leilighetsbeboerne i Lørenskog Hageby.

Bygg E består av 13 leiligheter fordelt over fem etasjer.

Balkongene ligger vendt mot syd eller vest. Felles takterrasse på toppen av bygget.

Bygg B

Består av 77 leiligheter fordelt over 6 etasjer. På toppen av bygget ligger det en felles takterrasse. Balkongene ligger mot syd eller nord.

Bygg C

Består av 70 leiligheter over 5, 7 og 8 etasjer, fordelt på tre oppganger. På toppen av bygget ligger en felles takterrasse. Balkongene ligger vendt mot syd, øst eller vest.

Selger

Selger er Lørenskog Hageby Utvikling AS, org. nr. 924 368 411, som er et heleid datterselskap av Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296. Prosjektet gjennomføres i regi av Fredensborg Bolig AS.

Entreprenør

Entreprenør er Betonmast Boligbygg, org. nr. 935 499 151.

Arealer og priser

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter, parkeringsplasser og boder kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder.

Eiendommene knyttet til Bygg A, B, C, D og E.

Hvert bygg skal oppføres på del av gårdsnummer 100 bnr. 433 i Lørenskog kommune («Eiendommen»). Eiendommen er planlagt fradelt og hvert byggetrinn vil få sitt eget bruksnummer, som vil omfatte et areal som cirka tilsvarer fotavtrykket til hvert bygg med tillegg av utomhusarealer som disponeres eksklusivt av leilighetene på bakkeplan. Bygg D og E planlegges etablert som en eiendom med et felles bnr. Øvrige omkringliggende utomhusarealer vil være felles uteoppholdsarealer for alle byggene på Utbyggingsområdet. Det tas forbehold om at delesøknaden blir godkjent.

Borettslagene i Lørenskog Hageby

Leilighetene i Bygg A, Bygg B, Bygg C og Bygg D/E er planlagt etablert som selvstendige borettslag.

Lørenskog Hageby Bygg A Borettslag («Borettslaget»), er planlagt å bestå av 113 leiligheter/andeler.

Lørenskog Hageby Bygg B Borettslag («Borettslaget») er planlagt å bestå av 77 leiligheter/andeler.

Lørenskog Hageby Bygg C Borettslag («Borettslaget») er planlagt å bestå av 70 leiligheter/andeler.

Lørenskog Hageby Bygg D og E Borettslag («Borettslaget») er planlagt å bestå av 163 leiligheter/andeler.

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen grunnet omprosjektering. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»)

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i Borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

Eierseksjonssameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E

Som følge av at Bygg D inneholder et næringslokale vil Eiendommen bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E er planlagt å bestå av tre seksjoner; én samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Borettslaget, med borettslaget som eier av samleseksjonen, én næringsseksjon bestående av næringsarealene i Bygg D, samt én næringsseksjon bestående av fellesrom som kan benyttes av alle leilighetseierne i Lørenskog Hageby.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene og eierseksjonssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne og seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for Borettslagene.

Etablering av Borettslagene, overdragelse av eiendomsrett m.m.

Borettslagene vil bli etablert av Lørenskog Hageby Utvikling AS. Borettslagene vil overta eiendomsrett til Eiendommen ved en fusjon med tomteselskapet (Lørenskog Hageby Bygg A AS/ Lørenskog Hageby Bygg D og E AS/ Lørenskog Hageby Bygg B AS/ Lørenskog Hageby Bygg C AS). Tomteselskapene vil forut for fusjonen være et heleid datterselskap av det enkelte Borettslag. Lørenskog Hageby Utvikling AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til Borettslagene før overtakelse.

Grunnbokshjemmel til hvert Borettslag og til samleseksjonen bolig er planlagt å bli liggende i et eget hjemmelsselskap eid 100 % av Borettslaget. Borettslaget og andelseierne vil ha full kontroll over hjemmelen gjennom eierskapet i hjemmelsselskapet. Alternativt vil grunnbokshjemmelen bli overskjøttet til hvert Borettslag før overtakelse.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Lørenskog Hageby Utvikling AS. For tomten vil Borettslaget videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som er lavere enn markedsverdi per i dag.

Selger innestår for at Borettslagene per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for Borettslagene.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhviler selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

Parkeringsplasser

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Det vil bli ulike parkeringsplasser i garasjeanlegget, fordelt på ordinære parkeringsplasser samt parkeringsplasser som ligger etter hverandre, dvs. én parkeringsplass ligger innenfor en annen parkeringsplass, disse er tiltenkt de som kjøper minimum 2 parkeringsplasser. Prisen vil variere avhengig av type parkeringsplass.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for cirka 27 HC-plasser i garasjeanlegget, som vil bli tildelt eventuelle kjøpere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Eventuelle kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov må akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass. Se utkast til vedtekter for mer informasjon om bytteplikten.

Selger fordeler parkeringsplasser i forbindelse med overtakelsen.

Boder

Det følger med én sportsbod til hver leilighet i garasje- og bodanlegget. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i leiligheten.

Selger fordeler boder i forbindelse med overtakelsen. Boder kan bli plassert i noe avstand fra adkomsten til de ulike byggene i garasjeanlegget.

Organisering garasje- og bodanlegget

Garasje- og bodanlegget er planlagt fradelt som egen anleggseiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som et sameie kalt «Lørenskog Hageby Parkeringssameie».

Kjøpere som skal ha rettigheter til parkeringsplass vil bli sameiere i Lørenskog Hageby Parkeringssameie. Rettighet til bod er planlagt sikret ved at hvert Borettslag vil eie en andel av Lørenskog Hageby Parkeringssameie, eventuelt sikres varig bruksrett, med vedtektsfestet bruksrett for den enkelte leilighetseier.

Garasje- og bodanlegget vil bli driftet av Lørenskog Hageby Parkeringssameie, som vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Overskjøting av ideell andel i Lørenskog Hageby Parkeringssameie er planlagt å først finne sted etter hvert som garasje- og bodanlegget ferdigstilles og tas i bruk, alternativt når alle byggetrinn er ferdigstilt. Sameieandel i garasje- og bodanlegg anses uansett som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere drifts- og vedlikeholdskostnader til Lørenskog Hageby Parkeringssameie, eller fremtidige sameiere i Lørenskog Hageby Parkeringssameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte parkeringsplasser (sameieandeler) og boder, og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne i Lørenskog Hageby.

Sykkelparkering

Det vil bli etablert cirka 848 sykkelparkeringsplasser innvendig i garasjeanlegget på ulike plan.

Felles takterrasser

Det vil bli felles takterrasser på hvert bygg. Alle leilighetseiere har rett til bruk av takterrassen som tilhører det enkelte borettslag.

Fellesrom for Lørenskog Hageby

Det er planlagt et felles sykkelverksted i garasjeanlegget. Videre er det planlagt et felles lokale for alle leilighetseierne i Lørenskog Hageby,

i Bygg D, som for eksempel kan benyttes til møter, selskaperligheter m.m.

Felles utomhusarealer - Lørenskog Hageby Driftssameie
Felles utomhusarealer for alle byggene er planlagt å omfatte alle arealer som ikke er fradelt til de enkelte byggene. Planlagt utomhusareal (størrelse og funksjoner) er vist på foreløpig utomhusplan inntatt i prospektet.

Utomhusarealene planlegges etablert som egen eiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som et realsameie kalt «Lørenskog Hageby Driftssameie». Alle bygg i prosjektet vil få overskjøttet en ideell eierandel i Lørenskog Hageby Driftssameie. Lørenskog Hageby Driftssameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet via felleskostnadene.

Overskjøting av ideell andel utomhusarealer er planlagt å først finne sted etter hvert som utomhusarealene ferdigstilles og tas i bruk, alternativt når alle byggetrinn inklusive utomhusarbeider er ferdigstilt. Når utomhusarealene er ferdigstilt og tatt i bruk for de enkelte eiendommene innenfor Utbyggingsområdet anses disse uansett som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere drifts- og vedlikeholdskostnader til Lørenskog Hageby Driftssameie, eller fremtidige sameiere i Lørenskog Hageby Driftssameie, inntil hjemmel blir overført.

Utkast til vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Lørenskog Hageby Parkeringssameie og Lørenskog Hageby Driftssameie. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Endelige vedtekter fastsettes av selger før overlevering/ferdigstillelse/overskjøting. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Leie til eie

Selger har et konsept som heter «Leie til eie». Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt, i denne perioden. Det kan bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakter i prosjektet.

Forbehold knyttet til organisering m.m.

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Lørenskog Hageby, herunder å etablere flere eller færre borettslag, etablere ett eller flere eierseksjonssameier, flere eller færre leiligheter, flere eller færre bruksnumre,

samt flere eller færre tingsrettslige sameier.

Selger forbeholder seg også retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn, eller endre rekkefølgen på byggetrinnene, etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Selger forbeholder seg retten til å etablere flere enn ett borettslag for hvert bygg, samt etablere ett eller flere eierseksjonssameier for hvert bygg. Selger forbeholder seg også retten til å dele opp byggene i flere eiendommer. Selger tar forbehold om å endre antall leiligheter i Borettslagene, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering.

Selger forbeholder seg videre retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer i flere bruksnumre, eller ved at det tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av realsameie, eller personlig sameie istedenfor realsameie. Dersom felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer deles i flere bruksnumre, har selger rett til å sammenføye disse til ett bruksnummer etter ferdigstillelse og overlevering av alle byggetrinn.

Garasjeanlegget er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, etablering av parkeringssystem samt plassering og utforming og parkeringsplasser og boder.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. beliggende på Utbyggingsområdet.

Rammetillatelse

Lørenskog kommune har gitt rammetillatelse for Lørenskog Hageby.

Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse

Oppstart av grunnarbeidene knyttet til felles garasjeanlegg startet i mars 2021.

Bygg A - Varslet overtakelse fra 12. april til 31. mai

Bygg D/ E - Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er 7. oktober - 21. november 2024

Bygg B - Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er 4. november - 28. november 2024.

Bygg C - Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er 2. juni til 24. juni 2025.



Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige varslede ferdigstillelsesdatoen (gjelder for Bygg B, C og D/E). Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye fastsatte overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til tidspunkt for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

Generelle forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring

Forbeholdene er hevet for alle byggetrinn og styret har vedtatt byggestart.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

Betalingsplan

Kjøpesummen for leiligheten og eventuell parkeringsplass betales megler senest 7 virkedager før overtakelse. Det samme gjelder kjøpsomkostninger og oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer.

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

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

| | | |
|---|----|--------|
| Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument | kr | 480 |
| Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest) | kr | 652 |
| Andelskapital | kr | 5 000 |
| Etableringskostnader | kr | 18 500 |
| Sum omkostninger | kr | 24 667 |

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 480.

Etableringskostnader dekker stiftelse av Borettslaget og realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører og eventuell dokumentavgift.

Overskjøting av hjemmel til andel som gir rett til parkeringsplass i Lørenskog Hageby Parkeringssameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften er beregnet til kr 250 per parkeringsplass.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer, eller av beregningsgrunnlag for dokumentavgift for parkeringsplass.

Garanti etter buofl. § 12 og § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Fellesgjeld og innskudd

Borettslagene knyttet til Bygg A og D/E vil bli finansiert med 70% fellesgjeld og 30% innskudd.

Borettslagene knyttet til Bygg B og C vil bli finansiert med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd.

Fellesgjelden for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

Renter og avdrag på fellesgjeld betales av Borettslaget via andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Felleskostnader for Borettslaget

Felleskostnader for Borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget, samt kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld.

Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

Drifts- og vedlikeholdskostnader

Drifts- og vedlikeholdskostnadene består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for realsameiene Lørenskog Hageby Parkeringssameie og Lørenskog Hageby Driftssameie. Nivået på drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslagene og realsameiene ønsker utført.

For månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene det første driftsåret henvises det til det enkelte budsjett som er utarbeidet for hvert enkelt borettslag. Basert på den generelle prisveksten på varer og tjenester samt økte strøm- og fjernvarmekostnader er intervallet justert per 13. april 2022. Felleskostnader er stipulert til ca. kr 50 til kr 58 per kvm BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, forretningsfører, snømåking, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Lørenskog Hageby Parkeringssameie og Lørenskog Hageby Driftssameie.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter leilighetenes areal (BRA).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å konto innbetaling til Borettslaget med ca kr 12 - 14 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Alternativt vil kostnader til oppvarming og varmt tappevann bli fakturert og avregnet til den enkelte fra BKK, evt. annen leverandør av energiservicetjenester.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakken.

I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for Lørenskog Hageby Parkeringssameie for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til ca. kr 200 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som eier parkeringsplass gjennom Lørenskog Hageby Parkeringssameie. Strømkostnader for lading av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk og evt. abonnementskostnader med leverandør av ladesystem.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslaget/realsameiene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De

faktiske kostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over.

Styret i Borettslaget og realsameiene har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgiftene. Styret har også ansvar for at Borettslaget og realsameiene til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte andeler helt frem til alle andeler er solgt og boligene overtatt av ny eier.

Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Borettslagene, Lørenskog Hageby Parkeringssameie og Lørenskog Hageby Driftssameie. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseiere i hvert Borettslag til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre etter at andelene/leilighetene er ferdigstilt/over tatt. Forretningsfører vil også innkalle til ekstraordinært sameiermøte for Lørenskog Hageby Parkeringssameie og Lørenskog Hageby Driftssameie senest etter overskjøting. Kostnader knyttet til møtene belastes Borettslaget og realsameiene.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslaget og realsameiene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndrivning av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv.), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom felleskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil ikke bli belastet Borettslaget.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetslån med en løpetid på 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene, og en flytende rente på 3,8 %. Vilkår er basert på innhentet indikativt lånetilbud mottatt fra Obos Banken per. 11. februar 2022, renten er justert per 15. februar 2023 basert på den generelle renteøkningen.



Med flytende rente vil renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen, og endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Endelige vilkår vil bero på hvilke vilkår som oppnås ved faktisk finansiering.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk pr dato for salgsstart fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

Den del av kjøpesummen som Borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir Borettslaget midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagets felleslån utbetales til selger. Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagets felleskostnader frem til Borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag. I kontraktene som selger benytter ved salg av andeler, er det opplyst om plikten til å betale felleskostnader til dekning av dette vederlaget.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til Borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til Borettslaget til dekning av vederlaget.

IN-ordning

Borettslagene vil søke om å inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er den gjeld Borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til Borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av Borettslagets fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr 60 000 per innbetaling. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan tidligst finne sted etter at Borettslagets felleslån er etablert og utbetalt til selger. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom Borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før Borettslaget er fullt ut innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

Garantert betaling av felleskostnader (GBF) – Sikringsordning

Borettslagene vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale Borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.

- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.

- Overta Borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

Borett

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i

Borettslaget er overtatt.

Eventuell tinglysning av midlertidig borett kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Salgsbetingelser

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakten må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

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

Tilvalg foregår innenfor et begrenset tidsrom i byggeperioden, og følger fremdriften i prosjektet. Det er ikke lenger mulighet for å bestille tilvalg i hus A. Tilvalg på bad for hus D og E er avsluttet. Ta kontakt med megler for gjenstående frister og muligheter i de ulike byggetrinnene.

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen, Nye Boliger AS, org.nr.: 997 812 824
Adresse: Klengenberggata 7, 0161 Oslo

Ansvarlig megler:
Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler
90 92 59 04
tzb@sem-johnsen.no

Meglernes vederlag utgjør kr 34 000 eks. mva. pr enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

Meglernes rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking m.m.

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av bud

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet eget kjøpeskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

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

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

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseier.

Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

Avbestillinger

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

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning. Gjeldende reguleringsplan for området er 022 Skårer Syd av 25.06.2014, endret 09.05.2019. Interessenter gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et byggeområde som er under utvikling, og oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området. Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem

til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Hjemmelshaver til Utbyggingsområdet er Tunveien 2 Tomteselskap AS, org. nr. 975 785 130.

Leiligheten/andelen selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen og Utbyggingsområdet, gnr 100, bnr. 433, snr. 1-11 i Lørenskog kommune:

1953/171-1/8 BESTEMMELSE OM GJERDE

Tinglyst 14.01.1953

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: KNR 3029 GNR 100 BNR 800

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/17232-1/8 ERKLÆRING/AVTALE

Tinglyst 21.11.1994

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver akershus Energiverk

OVERFØRT FRA: KNR 3029 GNR 100 BNR 433

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2444650-1/200

KJØPEKONTRAKT

Tinglyst 12.05.2020

RETTIGHETSHAVER: FREDENSBORG BOLIG AS

ORG NR. 919 998 296

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER

UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Tinglyst 22.09.2020

RETTIGHETSHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR. 984 851 006

Kjøpesum kr 370 000 000

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PANTEDOKUMENT

Tinglyst 22.12.2020

BELØP: 1 200 000 00012

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG. NR. 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PANTEDOKUMENT

Tinglyst 16.06.2021

BELØP: NOK 2 500 000 000

PANTHAVER: SEM OG JOHNSEN NYE BOLIGER AS

ORG. NR.: 997 812 824

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

28.06.2021 Arkivref. 20/17437-6

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER

UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Tinglyst 16.06.2021

RETTIGHETSHAVER: SEM OG JOHNSEN NYE BOLIGER

AS

ORG. NR.: 997 812 824

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

28.06.2021 Arkivref. 20/17437-6

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det er tinglyst rett til adkomst over kjørevei og adkomst via garasjekjeller på naboeiendommen gnr. 100, bnr. 807 for å sikre tilgang til garasjeanlegget i Lørenskog Hageby, se reguleringsfelt B1 på reguleringskartet.

I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Lørenskog Hageby, herunder knyttet til VA-anlegg, avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Lørenskog Hageby, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Lørenskog kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne typen erklæringer/servitutter.

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereieendommen.

Utbyggingsavtale

Det er inngått utbyggingsavtale mellom Lørenskog kommune og selger m.fl. vedrørende etablering av ny infrastruktur iht. områdereguleringen for Skårer Syd. Infrastrukturanleggene vil bli overtatt av Lørenskog kommune etter ferdigstillelse, og kommunen vil også ha ansvar for drift og vedlikehold. Kommunen kan pålegge Borettslaget noe ansvar for drift og vedlikehold av Bjarne Haugens gate vest.

Rettigheter for allmennheten

«Diagonalen» er en gangvei som går gjennom Utbyggingsområdet, og vil være tilgjengelig for alminnelig ferdsel.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen,

jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for Sameiets/Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspålytende utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Energimerke

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle leilighetene. Energiklasse beregnes før overtakelse.

Skolekrets

Lørenskog har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver skole. Elevene fordeles i hovedsak til barneskolene, etter hvor de i veiledende kart er bosatt. Ungdomsskoleelevene fordeles som hovedregel etter hvilken barneskole de har gått på.

Eiendommen ligger innenfor det veiledende inntaksområdet til Benterud Barneskole som avgir elever til Løkenåsen Ungdomsskole. Se Lørenskog kommunes hjemmesider.

Det er anledning til å søke om plass på annen skole enn nærmiljøskolen, søknaden blir forvaltet ut fra retningslinjer for skolebytte. Å få plass ved en annen skole enn nærmiljøskolen er ingen rettighet, og skolen har ikke plikt til å innvilge en søknad.

Eiendomsskatt

Lørenskog kommune har ikke innført eiendomsskatt på bolig.

Formuesverdi

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell

som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

Videresalg og endring i eierskap/navneendring

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i nærmeste familie, herunder ektefelle/samboer, mor/far, datter/sønn, søster/bror (dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 inkl. mva. for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for Borettslaget og realsameiene
8. Utkast til vedtekter for Borettslaget og realsameiene
9. Selgers standard kjøpekontrakter
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i prospekt og prisliste.

Oslo, 15. februar 2023



ROMSKJEMA LØRENSKOG HAGEBY BYGG C

| STANDARD LEVERANSE | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---------------------|--|----------------------------|--|-----------------|---|----------|---|--------------|---|----------------------|---|
| ROM | FAST INNRENDNING | | GULV | | VEGGER | | TAK | | ELEKTRO | | VARME OG VENTILASJON | |
| GANG/ WALK IN | Skap: | Det leveres ikke garderobeskap | Gulv: | 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett, matt lakk. | Vegger: | Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R, glans 07. | Himling: | Sparklet og malt gips, NCS S0500-N, glans 02. | | | | |
| | | | | | Taklist: | Listefri overgang | | | | | | |
| KJØKKEN | Kjøkkeninnrening: | HTH, modell Stockholm NCS S4005-Y50R. Foring til tak i samme farge som kjøkken. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. | Fotlist: | Eik, tilsvarende farge som parkett. | Entrédør: | Med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg. Dørvrider i blank eller børstet stål. | Himling: | Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N, glans 02. | Belysning: | Lys under deler av overskap | Ventilator: | Slimline uttrekkbar med front i stål eller integrert i aggregat plassert i overskap på kjøkken. |
| | Håndtak: | Infinite 180 mm matt sort. | | | Vindussmyg: | Listfrie vindussmyg i samme farge som vegg. | | | | | | |
| | Benkeplate: | Mørk grå laminat 30 mm, HTH Surface 597 "Steinlook" med rett forkant. | | | Dører/gerikter: | Swedoor Easy el. tilsvarende NCS S0500-N. Gerikter sparkles og males i samme farge som dør. | | | | | | |
| | Vask: | Intra Omnia 600 SF | | | | | | | | | | |
| | Blandebatteri: | Tapwell modell EVO184 Krom | | | | | | | | | | |
| | Hvitevarer: | Siemens integrerte hvitevarer: Ovn IQ300 HB574ABR0S, induksjonstopp IQ100 EH631BEF1X, kombiskap IQ300 KI87VVSE0, oppvaskmaskin IQ300 SN63H80OUE eller oppvaskmaskin IQ500 45 cm SR85E800LE, se den enkelte plantegning for avsatt plass til oppvaskmaskin. | | | | | | | | | | |
| STUE | | | Terskel: | Hvitpigmentert eik | Dørvrider: | Børstet stål | | | Data/TV: | Data og TV punkt i stue | Oppvarming: | Radiatorvarme med termostatstyring |
| SOVEROM | Skap: | Det leveres ikke garderobeskap | | | | | | | | | | |
| BOD | | | | | | | Himling: | Sparklet og malt gips, NCS S0500-N, glans 02. | | | | |
| | | | | | | | Taklist: | Listefri overgang | | | | |
| BAD | Baderomsinnredning: | Hvite slette skuffer med innfreste grep og heldekkende servantplate. Utenpåliggende speil i samme bredde som innredningen. | Fliser: | Pavigres Grespor Minos Dawn 30x30 cm | Fliser: | Pavigres Grespor Minos Dawn 30x60 cm, montert liggende. | Himling: | Sparklet og malt gips, NCS S 0500-N, glans 02 (våtromsmaling). | Belysning: | Hvite downlights i tak med dimmer | Oppvarming: | Vannbåren gulvvarme |
| | Servantbatteri: | Tapwell type EVO071 Krom | Flis i nedsenket dusjsone: | Pavigres Grespor Minos Dawn Mosaikk 5x5 cm | Fug: | Grå | | | | | | |
| | Toalett: | Vegghengt toalett, Laufen Pro 820966 med soft close sete. | Fug: | Grå | Dører/gerikter: | Swedoor Easy el. tilsvarende NCS S0500-N. Gerikter sparkles og males i samme farge som dør. | | | | | | |
| | Spyleknapp: | Geberit Sigma 30 med dobbel flush, krom. | Terskel: | Hvitpigmentert eik | Dørvider: | Børstet stål | Taklist: | Listefri overgang | Vask/ tørk: | Opplegg for vaske-maskin og en dobbel stikkontakt | | |
| | Dusjvegger: | Rette dører 90x90 cm i klart glass, detaljer i krom. | | | | | | | | | | |
| | Dusjgarnity: | Hans Grohe Croma 100 27772000, krom | | | | | | | | | | |
| BALKONG | | | Dekke: | Tretremmer | | | | | Belysning: | En utelampe | | |
| MARKTERRASSE | | | | | | | | | Stikkontakt: | En dobbel stikkontakt | | |

Vi gjør oppmerksom på at produkt - og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved utgåtte produkter eller valg av andre produkter / leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende produkter som beskrevet.

Lørenskog Hageby

KVALITETSBEKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebtes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt.

Himling i betong leveres sparklet og malt med synlige v-fuger ved platedekkskjøter. Rom med downlights og/eller tekniske føringer som f.eks. elektro, rør og ventilasjon, vil ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg eller til vegg, vil derfor forekomme. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter. Badene vil bli levert som prefabrikkerte kabiner.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, dette gjelder også slagretning og utførelse for entrédør, herunder i forhold

til støy, brannkrav osv. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Det leveres gerikter rundt dører uten synlig innfesting og listfrie vindusssmyg. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilsvarende farge og materiale som gulv. Synlig innfesting av fotlister.

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til skap på soverom, dette kan bestilles som tilvalg.

Det leveres integrerte hvitevarer til kjøkken for Bygg C, i øvrige bygg leveres det ikke hvitevarer.

Kjøkkentegninger vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen. Kjøkkenets plassering (ikke omfang) kan avvike noe fra plantegning i prospekt. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende.

Badene vil bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner.

Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/ takterrasse/ markterrasse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Kjøper får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris.

Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil

påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg er planlagt utført gjennom digital plattform/tilvalgsportal. Gjennom den digitale tilvalgsportalen vil også alle leilighetskjøpere få mulighet til å booke tilvalgsmøte med prosjektets kunderådgiver.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i leiligheten som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke omprosjektering, oppfølging og koordinering på byggeplass. Endringene vil medføre arbeid i flere ledd, og kostnadene kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversettes fristene, vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse.

Tilvalg foregår innenfor et begrenset tidsrom i byggeperioden, og følger fremdriften i prosjektet.

Det er ikke lenger mulighet for å bestille tilvalg i hus A.

Tilvalg på bad for hus D og E er avsluttet. Ta kontakt med megler for gjenstående frister og muligheter i de ulike byggetrinnene.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeidere. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkens utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG**PORTELEFON**

Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdøren. Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

ELEKTRISK ANLEGG

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskille av betong vil det forekomme åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Sikringsskap forsøkes plassert i bod for de leiligheter som har bod, alternativt plasseres sikringsskap i gang. Plassering av sikringsskap besluttet av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere plasseres i felles teknisk rom eller per etasje i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en stikkontakt med dobbeltstikk per leilighet på markterrasse og balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar



forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd for Borettslaget.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGG

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Rør i rør fordelerskap for radiatorvarme og sanitær forsøkes plassert i gang på vegg mot bad, alternativt i bod (der leiligheten har bod) eller på bad. Plassering av rør i rør fordelerskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Det monteres ettreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

Det leveres vegghengt toalett på bad.

BRANN

Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med termostatstyrte radiatorer tilknyttet fjernvarme fra Akershus Energi. Det vil ikke leveres radiatorer i alle rom, men antall og plassering som vist på salgstegninger. Endelig antall og plassering avklares under detaljprosjekteringen. Baderom blir levert med vannbåren gulvvarme.

VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i bod, i gang eller integrert i kjøkkenheten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen

BYGNINGER

UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er hovedsakelig av betong, enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasader for de ulike byggene har en variasjon av eller en kombinasjon av tegl, trepanel og puss etter arkitektens material- og fargevalg. Endelig utførelse avklares under detaljprosjekteringen. Yttertak med beleg. Områder med tremmegulv på felles takterrasse der dette er vist på utomhusplan.

TERRASSER, BALKONGER

Tremmegulv på markterrasser og balkonger. Glassrekkverk eller spilerekkverk på balkonger, med håndløper i lakkert/malt stål eller aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig

av forskriftskrav. Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong må påregnes. Prinsippet og utforming for avrenning fra balkong avklares under detaljprosjekteringen.

FELLES TAKTERRASSE

Det vil bli etablert felles takterrasse på de ulike byggene, delvis opparbeidet med gress/plantefelt og tremmegulv. Spilerekkverk med håndløper i malt/lakkert stål eller aluminium. Det tas forbehold om oppføring av støyskjerm på tak/felles takterrasse dersom det stilles krav til dette. Ved etablering av støyskjerm vil denne ha en høyde på 1,5-2 m. Lufting av soilrør og ventilasjonsavkast på tak. Dette vil kunne gi noe lukt og støy. Endelig utførelse av takterrassen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen, og den foreløpige beskrivelsen er derfor ikke bindende for selger

POSTKASSER

Postkasser er planlagt etablert ved inngangsparti på plan 1.

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

En foreløpig utomhusplan for Lørenskog Hageby er inntatt i prospektet. Det skal blant annet opparbeides oppholdssoner med benker, lekeapparater og beplantning. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe eller tilsvarende ved inngangspartiet. Det leveres frostsikre utekraner på fellesareal. Endelige plassering og antall avklares under detaljprosjekteringen.

Iht. mottatt rammetillatelse vil det oppføres støyskjermer som anvist på utomhusplanen mot Gamleveien.

GARASJE- OG BODANLEGG

Innkjøring til garasjelegget vil være via kulvert i parkeringskjeller på naboeiendommen gnr. 100 bnr. 781.

Garasjeporter med motordrift. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Innkjøring med plass til en bil i bredden. Deler av parkeringsplassene kan bli levert som parkeringssystem.

Overflater i betong støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. Gulvoverflate i parkeringsareal av polyuretan/betong. Garasjelegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne forekomme i garasjelegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen vil være 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

Flis på gulv i inngangsparti frem til heis. Belegg i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Flis i trapperom ned til garasjekjeller. Rekkverk i trapper leveres i malt/lakkert utførelse i stål eller aluminium etter arkitektens fargevalg. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg.

HEIS

Heis fra felles garasjelegget/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING

Det er planlagt sykkelparkering på felles uteoppholdsareal og i parkeringskjeller.

SPORTSBODER

Sportsboder i felles bodanlegg utføres med nettingvegger mellom bodene og med metallfronter eller tilsvarende mellom bod og felles korridor. Gulv i malt utførelse i U1 og U3 (Peran MDP eller tilsvarende). I U2 leveres det Epoxy eller tilsvarende. Dør leveres forberedt for hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

LÅSSYSTEM

Eget låssystem med nøkkel eller brikker som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler eller brikker til hver leilighet.

RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere tilknyttet avfallssuganlegg som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning. Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Frem til avfallssuganlegg er i drift, vil det bli tilrettelagt for midlertidige løsninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSER

Arealer per leilighet fremkommer i vedlagte prisliste.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttende vegger (der hvor badekabin ligger mot omsluttende vegger arealet målt på innside av vegg i badekabin som ligger mot omsluttende vegg), inklusive innvendige vegger, bod, og også medtatt areal for sjakter i leiligheten. Det er ikke medregnet yttervegger eller sjakter for fellesanlegg i BRA.

P-ROM er regnet som BRA fratrukket innvendig bod/ sekundærom.

På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv 5,0 kvm (leilighet over 50 kvm BRA) og 2,5 kvm (leilighet under 50 kvm BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i selve leiligheten. Summen av sportsbod i kjeller og eventuell bod i leilighet vil m.a.o. være hhv. 5,0 kvm/2,5 kvm.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV DOKUMENTASJON

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstillte aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet eller leilighetene.



Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang og på soverom, vaskemaskin/tørketrommel på bad og eventuelle stiplede løsninger. Dette er ikke en del av leveransen. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen og takplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 13. april 2022



Lørenskog Hageby

KJØPEKONTRAKT

for andel i borettslag under oppføring

Leilighets nr:

Mellom Lørenskog Hageby Utvikling AS Prosjekt 4 AS, org. nr. 924 368 411

heretter kalt selger, og

| | |
|----------|-------|
| Navn.: | Født: |
| Adresse: | |
| Tlf. | |
| E-post: | |

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING

Selger har prosjektert 423 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer i prosjektet «Lørenskog Hageby». Byggene skal føres opp på del av gnr. 100 bnr. 433 i Lørenskog kommune ("Eiendommen"). Eiendommen er planlagt fradelt og hvert byggetrinn vil få sitt eget bruksnummer, som vil omfatte et areal som cirka tilsvarer fotavtrykket til hvert bygg med tillegg av utomhusarealer som disponeres eksklusivt av leilighetene på bakkeplan. Bygg D og E planlegges etablert som en eiendom med et felles bnr. Øvrige omkringliggende utomhusarealer vil være felles uteoppholdsarealer for alle byggene på Utbyggingsområdet. Det tas forbehold om at delesøknaden blir godkjent.

Leilighetene er planlagt organisert som borettslagsleiligheter.

Lørenskog Hageby Bygg A Borettslag («Borettslaget»), er planlagt å bestå av 113 leiligheter/andeler.

Lørenskog Hageby Bygg B Borettslag («Borettslaget») er planlagt å bestå av 77 leiligheter/andeler.

er planlagt å bestå av 77 leiligheter/andeler.

Lørenskog Hageby Bygg C Borettslag («Borettslaget») er planlagt å bestå av 70 leiligheter/andeler.

Lørenskog Hageby Bygg D og E Borettslag («Borettslaget») er planlagt å bestå av 163 leiligheter/andeler.

Eiendommen knyttet til Bygg D og E vil bli seksjonert iht. lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E er planlagt å bestå av tre seksjoner; en samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Lørenskog Hageby Bygg D og E Borettslag, med Borettslaget som eier av samleseksjonen, en næringsseksjon bestående av næringsarealene i Bygg D, samt en næringsseksjon bestående av fellesrom som kan benyttes av alle leilighetseiere i Lørenskog Hageby.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr..... i

Bygg....., 1 sportsbod i felles garasje- og bodanlegg, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av én parkeringsplass type [...] i felles garasjeanlegg.]

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

| | |
|----------------------------|----|
| Kjøpesummen | |
| Pris for leiligheten | kr |
| Eventuell parkeringsplass | kr |
| Til sammen («Kjøpesummen») | kr |

Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet pantsikres i Borettslagets eiendom. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr Samlet kjøpesum (Kjøpesummen og andel fellesgjeld) utgjør dermed kr

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

3.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

| | | |
|---|----|--------|
| Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument | kr | 480 |
| Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest) | | |
| | kr | 652 |
| Andelskapital | kr | 5 000 |
| Etableringskostnader | | |
| | kr | 18 500 |
| Dokumentavgift knyttet til parkeringsplass | kr | 250 |
| Til sammen | kr | 24 667 |

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 480. Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR**Betaling av vederlaget**

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Sem & Johnsen, Nye Boliger AS, org.nr.: 997 812 824 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [...] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

| | |
|--|----|
| Kjøpesummen senest 7 virkedager før overtakelse | kr |
| Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse | kr |

| | |
|------------|----|
| Til sammen | kr |
|------------|----|

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd.

Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinkes overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen og Utbyggingsområdet som følger av grunnboken.

I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Lørenskog Hageby, herunder knyttet til adkomstrett gjennom garasjeanlegg tilhørende naboeiendommen, VA-anlegg, avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Lørenskog Hageby, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Lørenskog kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/servitutter.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at pantaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20. Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for Bygg C samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i Borettslaget

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT

Oppstart av grunnarbeidene knyttet til felles garasjeanlegg startet i mars 2021.

Bygg A - Varslet overtakelse fra 12. april til 31. mai.

Bygg D/ E - Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er 7. oktober - 21. november 2024.

Bygg B - Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er 4. november - 28. november 2024.

Bygg C - Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er 2. juni til 24. juni 2025.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige varslede ferdigstillelsesdatoen (gjelder for Bygg B, C og D/E). Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye fastsatte overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til tidspunkt for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbeifaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktes av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren.

Formålet med forhåndsbeifaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra beifaringen.

Leiligheten og eventuell biloppstillingsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles beifaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over beifaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid.

Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper.

Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtagelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagets vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslaget/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller

skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTelser

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 Tilvalg og endringsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

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

Tilvalg foregår innenfor et begrenset tidsrom i byggeperioden, og følger fremdriften i prosjektet. Det er ikke lenger mulighet for å bestille tilvalg i hus A. Tilvalg på bad for hus D og E er avsluttet. Ta kontakt med megler for gjenstående frister og muligheter i de ulike byggetrinnene.

9.3 Mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stillet iht. buofl. § 12. Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert. Dersom partene er uenige om

størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet oversettes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta deknings salg. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Forbeholdene er hevet for alle byggetrinn og styret har vedtatt byggestart.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at Bygg C blir gjennomført, eller resulterer i at Bygg C ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet. Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglernes samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i nærmeste familie, herunder ektefelle/samboer, mor/far, datter/sønn, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 inkl. mva. for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Dersom selger ikke har solgt alle andelene innen overtakelse, har selger rett til å leie ut alle leilighetene som de usolgte andelene gir borettil.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. BORETTSLAGET OG SAMEIENE

13.1 Borettslaget

Hver leilighet som inngår i det enkelte Borettslag vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende balkong eller terrasse, samt rett til bruk av Borettslagets fellesarealer inklusive felles takterrasse. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget samt kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget.

13.2 Eierseksjonssameiet

Alle seksjonseierne i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, herunder Borettslaget, må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Kjøper er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med utgifter/kostnader som påløper.

13.3 Øvrige sameier

Garasje- og bodanlegget er planlagt fradelt som egen anleggseiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som et realsameie kalt «Lørenskog Hageby Parkeringssameie». Kjøpere som skal ha rettigheter til parkeringsplass vil bli sameier i Lørenskog Hageby Parkeringssameie.

Utomhusarealene planlegges etablert som egen eiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som et realsameie kalt «Lørenskog Hageby Driftssameie». Alle bygg i prosjektet vil få overskjøtet en ideell eierandel i Lørenskog Hageby Driftssameie.

13.4 Felles for Borettslagene og sameiene

Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Borettslagene og sameiene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i hvert Borettslag til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder sameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslaget og sameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget og sameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for hvert Borettslag, Sameiet Lørenskog Hageby bygg D og E, Lørenskog Hageby Parkeringssameie og Lørenskog Hageby Driftssameie. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes av selger før overlevering/ferdigstilling/overskjøting. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- og/eller trivselsregler for Borettslaget.

14. ANNET

Ved befarung på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borettil gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borettil i Borettslaget er overtatt.

15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre

legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres.

Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

- Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
- Bilag 2: Prisliste
- Bilag 3: Overtakelseserklæring
- Bilag 4: Utskrift av grunnboken datert
- Bilag 5: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser
- Bilag 6: Situasjonsplan
- Bilag 7: Utkast til vedtekter for Borettslaget
- Bilag 8: Utkast til vedtekter for realsameiene
- Bilag 9: Foreløpig budsjett for Borettslaget
- Bilag 10: Foreløpig budsjett for realsameiene
- Bilag 10: Bustadoppføringslova
- Bilag 11: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.



18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted], den [...]

[navn selger]
lht. firmaattest / fullmakt

[navn kjøper]





VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være best på det vi gjør og ha våre kunder, ansatte og samfunnet i fokus skaper vi bedre hjem.

ANSVARLIGE

Vi er sannferdige, forutsigbare og rause. Tar ansvar for hverandre og samfunnet vi lever i.

NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sannheter og er ikke redd for å gjøre feil. Skaperkraft og innovasjon ligger i vår natur.

UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro og tror på kontinuerlig forbedring.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 12 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.



leie til eie

Din vei til egen bolig

I Lørenskog Hageby vil vi tilby et utvalg av leilighetene på vår Leie til eie-ordning.

Mange blir stående utenfor boligmarkedet. Fredensborg Bolig tilbyr Leie til eie som en del av vårt samfunnsansvar og vil bidra til at flere kan eie sin egen bolig. Leie til eie passer for deg som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler nødvendig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

Med Leie til eie inngår du en tre års leieavtale fra innflytting, med en valgfri rett til å kjøpe boligen. Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i bygge- eller leieperioden.

Siden prisen på boligen er forhåndsbestemt og ikke justeres i avtaleperioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

Med Leie til eie får du lengre tid til å spare tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe boligen din. All eventuell verdistigning på boligen tilfaller deg, men uten risiko for tap knyttet til prisfall.

Les mer på
leietileie.no



KONTAKT MEGLER

TOM Z. BLIKSMARK

Eiendomsmegler

90 92 59 04

tzb@sem-johnsen.no

LENE MARKEGÅRD

Eiendomsmegler

91 82 39 23

lh@sem-johnsen.no



Lørenskog
Hageby



fredensborgbolig.no/hageby