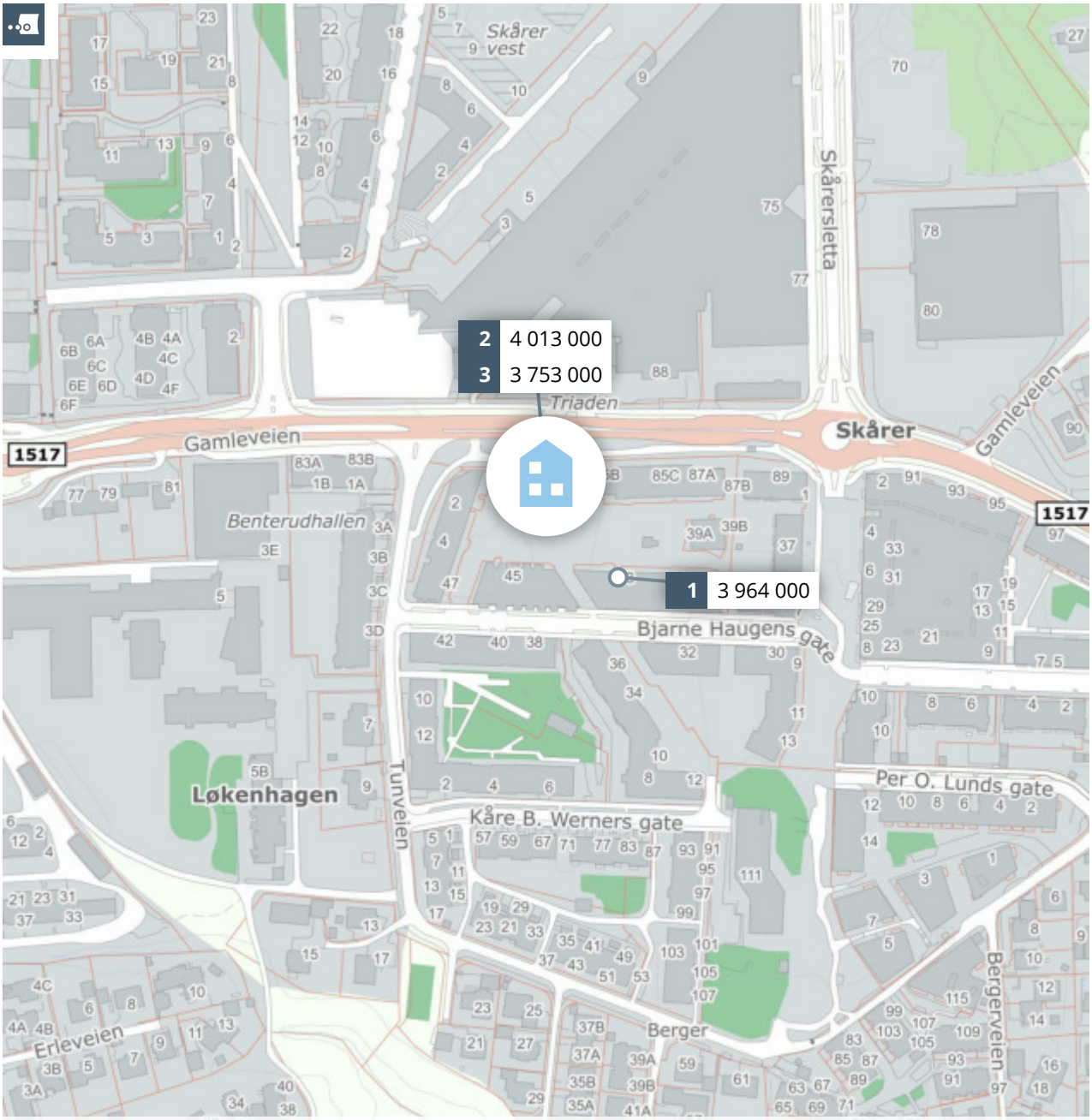
GAMLEVEIEN 85A
DIL07-02

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Meglerbrev
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling
Vedtekter
Vedtekter boligparkering
Husordensregler
Midlertidig brukstillatelse del 3 - Nye boligblokker (D3, D4 og E)
Plan 7. etg
Reguleringsplankart
Planopplysninger
Kommuneplankart
Ledningskart
Grunnkart
Bestemmelser til områdereguleringsplanen
Oversiktskart
Utskrift basert på matrikkeldata
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GAMLEVEIEN 85 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamleveien 85 A, 1475 FINSTADJORDET

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2024

GNR 100 BNR 815 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

1 210 000

2 583 000	3 793 000	92 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	13 667
Formue	-
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjarne Haugens gate 43 42 m² 2023 7. etg 1 sov	04.04.2025	1 190 000	**1 100 000**	2 864 000	3 964 000	**94 381**
2 Gamleveien 85 A 41 m² 2024 5. etg 1 sov	21.05.2025	1 062 000	**1 500 000**	2 513 000	4 013 000	**97 878**
3 Gamleveien 85 A 41 m² 2024 8. etg 1 sov	06.01.2025	1 137 000	**1 100 000**	2 653 000	3 753 000	**91 537**

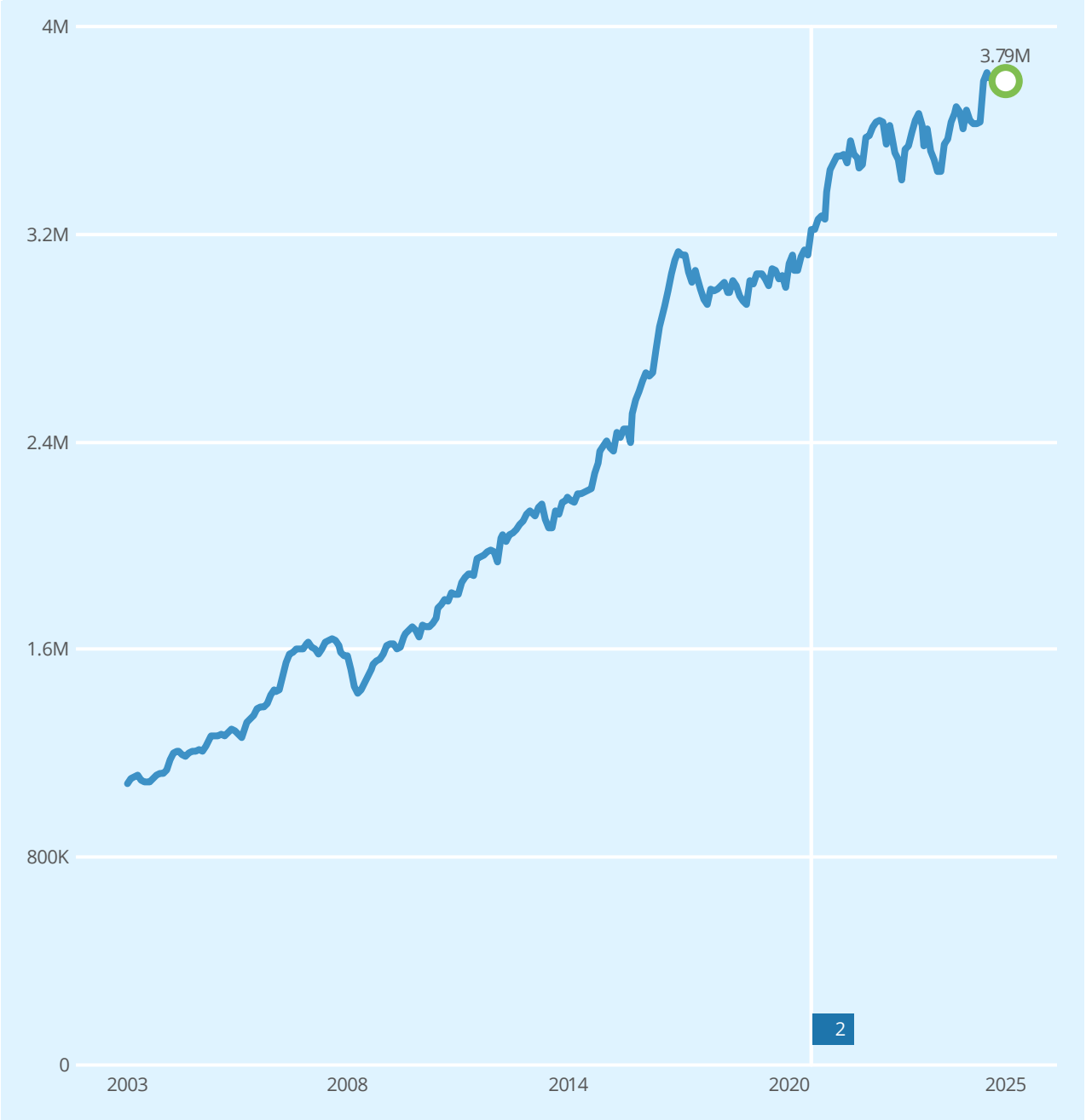
- Ny, lekker 2-roms (2024)
- Mulighet for kjøp av garasje
- Heis
- Romslig, solrik balkong
- Felles takterrasse
- Balansert ventilasjon
- Gjennomgående parkett
- Lekkert og moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen
- Delikat, flislagt bad
- Nybyggaranti
- Lagringsbod i kjeller
- IN-ordning

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

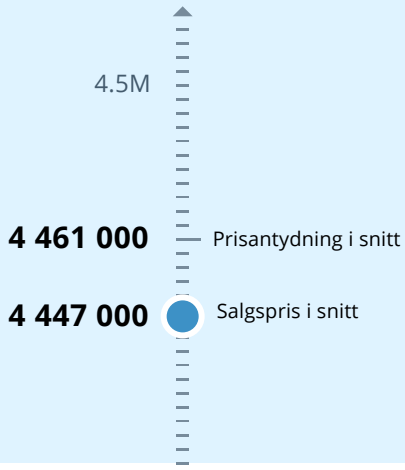
46
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

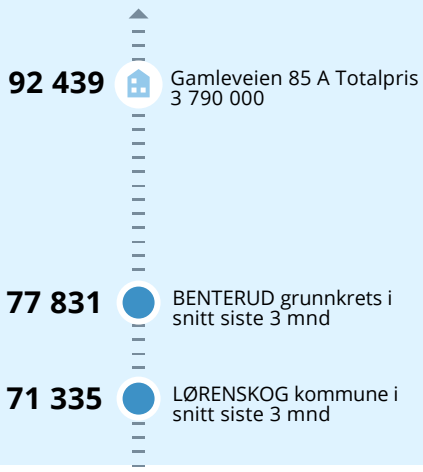
52
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Sigrid Øvrum
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3004154@usermail.webmegler.no

8608369 2293/32 24.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.06.2025.

Boligselskap:	2293 Lørenskog Hageby Borettslag 2
Organisasjonsnr:	928.261.859
Andelseier:	Utvikling As Lørenskog Hageby
Leieobjektnr:	32
Adresse:	Gamleveien 85 A, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	32
Borettsinnskudd:	kr 1.107.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8889017.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslager er del av seksjonert eiendom: Lørenskog Hageby D og E Sameie.
- Snr. 1 - Samleseksjon bolig, Hjemmelshaver LØRENSKOG HAGEBY BRL 2 HJEMMEL AS og.nr 930252964. Hjemmels AS er eiet av Lørenskog Hageby Borettslag 2.
- Snr. 2 - næringseksjon lokale
- Garasje- seksjonert anleggseiendom: Seksjon 1 Boligparkering i Lørenskog Hageby Garasjesameie, (snr 2295), Gnr 100 Bnr 814 seksjon nr 1. Administrasjonsgebyr tilfaller forr.fører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader.
- Garasje - seksjonert anleggseiendom: Seksjon 2 er samleseksjon og tilhører næringsparkering
- Sikringsordning fra OBOS Factoring AS (GBF)
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier inngår en egen avtale med borettslaget. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis 30.8. og 28.2.
- Selskapet har avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig. Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til energiservice@lyse.no.
- Felleskostnadene øker med 15 % fra 1.juni 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208346105	A	533.412.000,-	39 år 3 md.	12	01.08.2034	Flyt	5,18%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 13.677,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.228,-
TV/bredbånd	299,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	11.150,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	49,-	81.732,-	5.910,-	2.583.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208346105	2.583.000,-	11.150,-	01.08.2034	3.002,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.584.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland tlf.22 86 58 20 ev. pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jeanette-yasemin Von Krogh Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET, e-post: lorenskog-hageby-2@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2 avholdes 30.01.24 kl. 15 på teams.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styremedlem for 1 år

Oslo 22.01.2024
I styret for Lørenskog Hageby Borettslag 2

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Lørenskog Hageby Borettslag 2

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 14.00

Møtested: Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg Bolig AS

Til stede: Lørenskog Hageby Utvikling AS v/ Petter Nilsen, som eier av samtlige 163 andeler

Styret representert ved Petter Nilsen, Karina Torset.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Karina Torset foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Tilstede var Lørenskog Hageby Utvikling AS som eier av samtlige 163 andeler i borettslaget,
Vedtak: Godkjent**.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Karina Torset foreslått, og som protokollvitne ble Petter Nilsen foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent**.**

---

3 Revidering vedtekter

Det er foretatt enkelte mindre endringer i borettslagets vedtekter, samt ny bestemmelse i pkt 11-6. etter stiftelsen av borettslaget den 29.9.2021.

Vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes.

2 Revidering bygge- og finansieringsplan

Borettslaget bygge- og finansieringsplan er endret siden stiftelse av borettslaget den 29.09.2021. I forbindelse med salg av bolig og endring av salgspriser i prosjektet er borettslagets bygge- og finansieringsplan revidert iht andel fellesgjeld oppført i kjøpekontrakt med første kjøper av andel i borettslaget.

Iht revidert bygge- og finansieringsplan utgjør samlet borettsinnskudd kr 231 942 000
Samlet fellesgjeld utgjør kr 541 198 000

Vedtak: Revidert bygge- og finansieringsplan godkjennes.

Transaksjon 09222115557515827825 BESKYTTET Signert KT, PN

3 Finansiering av borettslagets fellesgjeld i OBOS-Banken

OBOS Banken har gitt indikativ tilbudt borettslaget langsiktig finansiering av borettslaget fellesgjeld. Borettslagets fellesgjeld iht revidert bygge- og finansieringsplan er kr. 541 198 000.

Styret inngår nødvendige låneavtaler og formaliserer opptak av fellesgjeld. Lån utbetales etter nærmere avtale med OBOS banken.

Vedtak: Godkjent

---

4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Ved inngåelse av avtale faktureres Lørenskog hageby Utvikling AS
kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Dersom det skal tilrettelegges for IN-nedbetaling ved oppgjør, inngås det særskilt avtale om dette.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 8000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 2 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 14.30. Protokollen signeres av

Karina Torset/s/
Møteleder – protokollfører

Petter Nilsen/s/ - protokollvitne

Transaksjon 09222115557515827825 BESKYTTET Signert KT, PN

Vedtekter

for
Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.
Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog.
Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet ”Lørenskog Hageby” og fastsatt ved stiftelse av borettslaget. Det tas forbehold om at vedtektene vil kunne bli endret av stifter i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer, endring i utbyggers planer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

.
Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

Lørenskog Hageby Fellesareal vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene som blir etablert innenfor utbyggingsområdet, evt. vil det bli overskjøtet til Lørenskog Hageby Driftsforening

11-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av «Lørenskog Hageby Garasjesameie», som består av blant annet parkeringsplasser og boder for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Garasjesameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.
.
Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

Sameieandeler i Lørenskog Hageby Garasjesameie vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper/seksjonseiere/andelseiere som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby», og ligge i et tingsrettslig sameie.

11-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.
Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

INPUT:	
Input rente Fellesgjeld (annuitet)	4,45 %
Input løpetid år	40
Avdragsfrihet	10

Innskudd/egenkapital:	Fellesgjeld
30 %	70 %

FINANSIERINGSPLAN- LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Bygg D og E

REV.24.04.2024 VEDTATT EKS. ORD GF 24.4.2024

Leil.nr	Andelsnr	Etasje	Ant rom	Uteplass kvm	Uteplass kvm	BRA m²	Andelskapital*	Innskudd/egenkapital	Andel fellesgjeld**	Sum innskudd/fellesgjeld	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikost - fordelt areal	TV/Bredbånd pr mnd	Kapital-kostnader avdragsfri peroide år 1-10	Stipulerte felleskonstader (ekslusiv energikostnad) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)
BYGG D1											pr. mnd.	pr mnd	pr mnd	pr mnd	pr. mnd.	pr mnd
D1L01-01	1	1	4R	11	0	81	kr 5 000	kr 1 767 000	kr 4 123 000	kr 5 890 000	kr 3 645	kr 299	kr 15 289	kr 19 233	kr 20 768	kr 24 712
D1L01-02	2	1	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 957 000	kr 2 233 000	kr 3 190 000	kr 1 845	kr 299	kr 8 281	kr 10 425	kr 11 248	kr 13 392
D1L01-03	3	1	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 957 000	kr 2 233 000	kr 3 190 000	kr 1 845	kr 299	kr 8 281	kr 10 425	kr 11 248	kr 13 392
D1L01-04	4	1	3R	12	0	60	kr 5 000	kr 1 317 000	kr 3 073 000	kr 4 390 000	kr 2 682	kr 299	kr 11 396	kr 14 377	kr 15 479	kr 18 460
D1L01-05	5	1	3R/4R	9	14	83	kr 5 000	kr 1 557 000	kr 3 633 000	kr 5 190 000	kr 3 753	kr 299	kr 13 472	kr 17 524	kr 18 300	kr 22 352
D1L02-01	6	2	4R	11	0	89	kr 5 000	kr 1 917 000	kr 4 473 000	kr 6 390 000	kr 4 005	kr 299	kr 16 587	kr 20 891	kr 22 531	kr 26 835
D1L02-02	7	2	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 987 000	kr 2 303 000	kr 3 290 000	kr 1 845	kr 299	kr 8 540	kr 10 684	kr 11 601	kr 13 745
D1L02-03	8	2	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 987 000	kr 2 303 000	kr 3 290 000	kr 1 845	kr 299	kr 8 540	kr 10 684	kr 11 601	kr 13 745
D1L02-04	9	2	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 347 000	kr 3 143 000	kr 4 490 000	kr 2 682	kr 299	kr 11 655	kr 14 636	kr 15 832	kr 18 813
D1L02-05	10	2	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 037 000	kr 4 753 000	kr 6 790 000	kr 4 617	kr 299	kr 17 626	kr 22 542	kr 23 942	kr 28 858
D1L03-01	11	3	4R	11	0	89	kr 5 000	kr 1 947 000	kr 4 543 000	kr 6 490 000	kr 4 005	kr 299	kr 16 847	kr 21 151	kr 22 884	kr 27 188
D1L03-02	12	3	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 077 000	kr 2 513 000	kr 3 590 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 319	kr 11 463	kr 12 658	kr 14 802
D1L03-03	13	3	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 017 000	kr 2 373 000	kr 3 390 000	kr 1 845	kr 299	kr 8 800	kr 10 944	kr 11 953	kr 14 097
D1L03-04	14	3	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 377 000	kr 3 213 000	kr 4 590 000	kr 2 682	kr 299	kr 11 915	kr 14 896	kr 16 184	kr 19 165
D1L03-05	15	3	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 067 000	kr 4 823 000	kr 6 890 000	kr 4 617	kr 299	kr 17 885	kr 22 801	kr 24 294	kr 29 210
D1L04-01	16	4	4R	11	0	89	kr 5 000	kr 2 037 000	kr 4 753 000	kr 6 790 000	kr 4 005	kr 299	kr 17 626	kr 21 930	kr 23 942	kr 28 246
D1L04-02	17	4	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 047 000	kr 2 443 000	kr 3 490 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 059	kr 11 203	kr 12 306	kr 14 450
D1L04-03	18	4	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 047 000	kr 2 443 000	kr 3 490 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 059	kr 11 203	kr 12 306	kr 14 450
D1L04-04	19	4	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 407 000	kr 3 283 000	kr 4 690 000	kr 2 682	kr 299	kr 12 174	kr 15 155	kr 16 537	kr 19 518
D1L04-05	20	4	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 097 000	kr 4 893 000	kr 6 990 000	kr 4 617	kr 299	kr 18 145	kr 23 061	kr 24 647	kr 29 563
D1L05-01	21	5	4R	11	0	89	kr 5 000	kr 2 097 000	kr 4 893 000	kr 6 990 000	kr 4 005	kr 299	kr 18 145	kr 22 449	kr 24 647	kr 28 951
D1L05-02	22	5	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 077 000	kr 2 513 000	kr 3 590 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 319	kr 11 463	kr 12 658	kr 14 802
D1L05-03	23	5	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 077 000	kr 2 513 000	kr 3 590 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 319	kr 11 463	kr 12 658	kr 14 802
D1L05-04	24	5	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 437 000	kr 3 353 000	kr 4 790 000	kr 2 682	kr 299	kr 12 434	kr 15 415	kr 16 890	kr 19 871
D1L05-05	25	5	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 127 000	kr 4 963 000	kr 7 090 000	kr 4 617	kr 299	kr 18 404	kr 23 320	kr 25 000	kr 29 916
D1L06-01	26	6	4R	11	0	89	kr 5 000	kr 2 157 000	kr 5 033 000	kr 7 190 000	kr 4 005	kr 299	kr 18 664	kr 22 968	kr 25 352	kr 29 656
D1L06-02	27	6	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 077 000	kr 2 513 000	kr 3 590 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 319	kr 11 463	kr 12 658	kr 14 802
D1L06-03	28	6	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 077 000	kr 2 513 000	kr 3 590 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 319	kr 11 463	kr 12 658	kr 14 802
D1L06-04	29	6	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 467 000	kr 3 423 000	kr 4 890 000	kr 2 682	kr 299	kr 12 694	kr 15 675	kr 17 242	kr 20 223
D1L06-05	30	6	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 157 000	kr 5 033 000	kr 7 190 000	kr 4 617	kr 299	kr 18 664	kr 23 580	kr 25 352	kr 30 268
D1L07-01	31	7	4R	11	0	89	kr 5 000	kr 2 217 000	kr 5 173 000	kr 7 390 000	kr 4 005	kr 299	kr 19 183	kr 23 487	kr 26 057	kr 30 361
D1L07-02	32	7	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 107 000	kr 2 583 000	kr 3 690 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 579	kr 11 723	kr 13 011	kr 15 155
D1L07-03	33	7	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 107 000	kr 2 583 000	kr 3 690 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 579	kr 11 723	kr 13 011	kr 15 155
D1L07-04	34	7	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 497 000	kr 3 493 000	kr 4 990 000	kr 2 682	kr 299	kr 12 953	kr 15 934	kr 17 595	kr 20 576
D1L07-05	35	7	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 187 000	kr 5 103 000	kr 7 290 000	kr 4 617	kr 299	kr 18 924	kr 23 840	kr 25 705	kr 30 621
D1L08-01	36	8	4R	11	0	89	kr 5 000	kr 2 277 000	kr 5 313 000	kr 7 590 000	kr 4 005	kr 299	kr 19 702	kr 24 006	kr 26 763	kr 31 067
D1L08-02	37	8	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 137 000	kr 2 653 000	kr 3 790 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 838	kr 11 982	kr 13 364	kr 15 508
D1L08-03	38	8	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 137 000	kr 2 653 000	kr 3 790 000	kr 1 845	kr 299	kr 9 838	kr 11 982	kr 13 364	kr 15 508
D1L08-04	39	8	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 527 000	kr 3 563 000	kr 5 090 000	kr 2 682	kr 299	kr 13 213	kr 16 194	kr 17 947	kr 20 928
D1L08-05	40	8	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 217 000	kr 5 173 000	kr 7 390 000	kr 4 617	kr 299	kr 19 183	kr 24 099	kr 26 057	kr 30 973
D1L09-01	41	9	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 167 000	kr 2 723 000	kr 3 890 000	kr 1 845	kr 299	kr 10 098	kr 12 242	kr 13 716	kr 15 860
D1L09-02	42	9	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 167 000	kr 2 723 000	kr 3 890 000	kr 1 845	kr 299	kr 10 098	kr 12 242	kr 13 716	kr 15 860
D1L09-03	43	9	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 707 000	kr 3 983 000	kr 5 690 000	kr 2 682	kr 299	kr 14 770	kr 17 751	kr 20 063	kr 23 044
D1L09-04	44	9	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 247 000	kr 5 243 000	kr 7 490 000	kr 4 617	kr 299	kr 19 443	kr 24 359	kr 26 410	kr 31 326
D1L10-01	45	10	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 197 000	kr 2 793 000	kr 3 990 000	kr 1 845	kr 299	kr 10 357	kr 12 501	kr 14 069	kr 16 213
D1L10-02	46	10	2R	0	0	41	kr 5 000	kr 1 197 000	kr 2 793 000	kr 3 990 000	kr 1 845	kr 299	kr 10 357	kr 12 501	kr 14 069	kr 16 213
D1L10-03	47	10	3R	8	0	60	kr 5 000	kr 1 737 000	kr 4 053 000	kr 5 790 000	kr 2 682	kr 299	kr 15 030	kr 18 011	kr 20 416	kr 23 397
D1L10-04	48	10	4R/5R	8	14	103	kr 5 000	kr 2 997 000	kr 6 993 000	kr 9 990 000	kr 4 617	kr 299	kr 25 932	kr 30 848	kr 35 225	kr 40 141
BYGG D2																
D2L01-01	49	1	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 377 000	kr 3 213 000	kr 4 590 000	kr 3 866	kr 299	kr 11 915	kr 16 079	kr 16 184	kr 20 349
D2L01-02	50	1	2	11	0	44	kr 5 000	kr 885 000	kr 2 065 000	kr 2 950 000	kr 1 980	kr 299	kr 7 658	kr 9 937	kr 10 402	kr 12 681
D2L01-03	51	1	1	7	0	33	kr 5 000	kr 807 000	kr 1 883 000	kr 2 690 000	kr 1 494	kr 299	kr 6 983	kr 8 776	kr 9 485	kr 11 278
D2L01-04	52	1	3	11	0	73	kr 5 000	kr 1 197 000	kr 2 793 000	kr 3 990 000	kr 3 299	kr 299	kr 10 357	kr 13 955	kr 14 069	kr 17 666
D2L02-01	53	2	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 377 000	kr 3 213 000	kr 4 590 000	kr 3 866	kr 299	kr 11 915	kr 16 079	kr 16 184	kr 20 349
D2L02-02	54	2	2	7	0	44	kr 5 000	kr 897 000	kr 2 093 000	kr 2 990 000	kr 1 980	kr 299	kr 7 762	kr 10 041	kr 10 543	kr 12 822
D2L02-03	55	2	2	7	0	45	kr 5 000	kr 897 000	kr 2 093 000	kr 2 990 000	kr 2 043	kr 299	kr 7 762	kr 10 104	kr 10 543	kr 12 885
D2L02-04	56	2	4	11	0	86	kr 5 000	kr 1 467 000	kr 3 423 000	kr 4 890 000	kr 3 852	kr 299	kr 12 694	kr 16 845	kr 17 242	kr 21 393
D2L03-01	57	3	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 467 000	kr 3 423 000	kr 4 890 000	kr 3 866	kr 299	kr 12 694	kr 16 858	kr 17 242	kr 21 407
D2L03-02	58	3	2	7	0	44	kr 5 000	kr 927 000	kr 2 163 000	kr 3 090 000	kr 1 980	kr 299	kr 8 021	kr 10 300	kr 10 895	kr 13 174
D2L03-03	59	3	2	7	0	45	kr 5 000	kr 927 000	kr 2 163 000	kr 3 090 000	kr 2 043	kr 299	kr 8 021	kr 10 363	kr 10 895	kr 13 237
D2L03-04	60	3	4	11	0	86	kr 5 000	kr 1 467 000	kr 3 423 000	kr 4 890 000	kr 3 852	kr 299	kr 12 694	kr 16 845	kr 17 242	kr 21 393
D2L04-01	61	4	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 587 000	kr 3 703 000	kr 5 290 000	kr 3 866	kr 299	kr 13 732	kr 17 896	kr 18 653	kr 22 817
D2L04-02	62	4	2	7	0	44	kr 5 000	kr 957 000	kr 2 233 000	kr 3 190 000	kr 1 980	kr 299	kr 8 281	kr 10 560	kr 11 248	kr 13 527
D2L04-03	63	4	2	7	0	45	kr 5 000	kr 957 000	kr 2 233 000	kr 3 190 000	kr 2 043	kr 299	kr 8 281	kr 10 623	kr 11 248	kr 13 590
D2L04-04	64	4	4	11	0	86	kr 5 000	kr 1 617 000	kr 3 773 000	kr 5 390 000	kr 3 852	kr 299	kr 13 992	kr 18 143	kr 19 005	kr 23 156
D2L05-01	65	5	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 647 000	kr 3 843 000	kr 5 490 000	kr 3 866	kr 299	kr 14 251	kr 18 416	kr 19 358	kr 23 522
D2L05-02	66	5	2	7	0	44	kr 5 000	kr 987 000	kr 2 303 000	kr 3 290 000	kr 1 980	kr 299	kr 8 540	kr 10 819	kr 11 601	kr 13 880
D2L05-03	67	5	2	7	0	45	kr 5 000	kr 987 000	kr 2 303 000	kr 3 290 000	kr 2 043	kr 299	kr 8 540	kr 10 882	kr 11 601	kr 13 943
D2L05-04	68	5	4	11	0	86	kr 5 000	kr 1 647 000	kr 3 843 000	kr 5 490 000	kr 3 852	kr 299	kr 14 251	kr 18 402	kr 19 358	kr 23 509
D2L06-01	69	6	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 707 000	kr 3 983 000	kr 5 690 000	kr 3 866	kr 299	kr 14 770	kr 18 935	kr 20 063	kr 24 228
D2L06-02	70	6	2	7	0	44	kr 5 000	kr 1 017 000	kr 2 373 000	kr 3 390 000	kr 1 980	kr 299	kr 8 800	kr 11 079	kr 11 953	kr 14 232
D2L06-03	71	6	2	7	0	45	kr 5 000	kr 1 017 000	kr 2 373 000	kr 3 390 000	kr 2 043	kr 299	kr 8 800	kr 11 142	kr 11 953	kr 14 295
D2L06-04	72	6	4	11	0	86	kr 5 000	kr 1 707 000	kr 3 983 000	kr 5 690 000	kr 3 852	kr 299	kr 14 770	kr 18 921	kr 20 063	kr 24 214
D2L07-01	73	7	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 755 000	kr 4 095 000	kr 5 850 000	kr 3 866	kr 299	kr 15 186	kr 19 350	kr 20 627	kr 24 792
D2L07-02	74	7	2	7	0	44	kr 5 000	kr 1 047 000	kr 2 443 000	kr 3 490 000	kr 1 980	kr 299	kr 9 059	kr 11 338	kr 12 306	kr 14 585
D2L07-03	75	7	2	7	0	45	kr 5 000	kr 1 047 000	kr 2 443 000	kr 3 490 000	kr 2 043	kr 299	kr 9 059	kr 11 401	kr 12 306	kr 14 648
D2L07-04	76	7	4	11	0	86	kr 5 000	kr 1 767 000	kr 4 123 000	kr 5 890 000	kr 3 852	kr 299	kr 15 289	kr 19 440	kr 20 768	kr 24 919
D2L08-01	77	8	4/5R	11	0	86	kr 5 000	kr 1 797 000	kr 4 193 000	kr 5 990 000	kr 3 866	kr 299	kr 15 549	kr 19 714	kr 21 121	kr 25 285
D2L08-02	78	8	2	7	0	44	kr 5 000	kr 1 167 000	kr 2 723 000	kr 3 890 000	kr 1 980	kr 299	kr 10 098	kr 12 377	kr 13 716	kr 15 995
D2L08-03	79	8	2	7	0	45	kr 5 000	kr 1 077 000	kr 2 513 000	kr 3 590 000	kr 2 043	kr 299	kr 9 319	kr 11 661	kr 12 658	kr 15 000
D2L08-04	80	8	4	11	0	82	kr 5 000	kr 1 797 000	kr 4 193 000	kr 5 990 000	kr 3 699	kr 299	kr 15 549	kr 19 547	kr 21 121	kr 25 119
BYGG D3																

Transaksjon 09222115557515827826 Signert KT, PN

D3L01-01	81	1	1R	7 m²	0	34	kr	5 000	**kr**	**795 000**	**kr**	**1 855 000**	**kr**	**2 650 000**	kr	1 544	kr	299	kr	6 879	**kr**	**8 721**	kr	9 344	**kr**	**11 186**
D3L01-02	82	1	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**885 000**	**kr**	**2 065 000**	**kr**	**2 950 000**	kr	1 769	kr	299	kr	7 658	**kr**	**9 725**	kr	10 402	**kr**	**12 469**
D3L01-03	83	1	2R	7,7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**885 000**	**kr**	**2 065 000**	**kr**	**2 950 000**	kr	1 832	kr	299	kr	7 658	**kr**	**9 788**	kr	10 402	**kr**	**12 532**
D3L01-04	84	1	4R	11 m²	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 260 000**	**kr**	**2 940 000**	**kr**	**4 200 000**	kr	3 623	kr	299	kr	10 903	**kr**	**14 824**	kr	14 809	**kr**	**18 731**
D3L02-01	85	2	4R/5R	10,7 m²	0	92	kr	5 000	**kr**	**1 560 000**	**kr**	**3 640 000**	**kr**	**5 200 000**	kr	4 136	kr	299	kr	13 498	**kr**	**17 933**	kr	18 335	**kr**	**22 770**
D3L02-02	86	2	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**897 000**	**kr**	**2 093 000**	**kr**	**2 990 000**	kr	1 769	kr	299	kr	7 762	**kr**	**9 829**	kr	10 543	**kr**	**12 610**
D3L02-03	87	2	2R	7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**897 000**	**kr**	**2 093 000**	**kr**	**2 990 000**	kr	1 832	kr	299	kr	7 762	**kr**	**9 892**	kr	10 543	**kr**	**12 673**
D3L02-04	88	2	4R	10,3 m²	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 290 000**	**kr**	**3 010 000**	**kr**	**4 300 000**	kr	3 623	kr	299	kr	11 162	**kr**	**15 084**	kr	15 162	**kr**	**19 083**
D3L03-01	89	3	4R/5R	10,7 m²	0	92	kr	5 000	**kr**	**1 620 000**	**kr**	**3 780 000**	**kr**	**5 400 000**	kr	4 136	kr	299	kr	14 018	**kr**	**18 452**	kr	19 041	**kr**	**23 475**
D3L03-02	90	3	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**915 000**	**kr**	**2 135 000**	**kr**	**3 050 000**	kr	1 769	kr	299	kr	7 917	**kr**	**9 985**	kr	10 754	**kr**	**12 822**
D3L03-03	91	3	2R	7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**915 000**	**kr**	**2 135 000**	**kr**	**3 050 000**	kr	1 832	kr	299	kr	7 917	**kr**	**10 048**	kr	10 754	**kr**	**12 885**
D3L03-04	92	3	4R	10,3 m²	0	80	kr	5 000	**kr**	**1 350 000**	**kr**	**3 150 000**	**kr**	**4 500 000**	kr	3 618	kr	299	kr	11 681	**kr**	**15 598**	kr	15 867	**kr**	**19 784**
D3L04-01	93	4	4R/5R	10,7 m²	0	92	kr	5 000	**kr**	**1 680 000**	**kr**	**3 920 000**	**kr**	**5 600 000**	kr	4 136	kr	299	kr	14 537	**kr**	**18 971**	kr	19 746	**kr**	**24 180**
D3L04-02	94	4	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**927 000**	**kr**	**2 163 000**	**kr**	**3 090 000**	kr	1 769	kr	299	kr	8 021	**kr**	**10 089**	kr	10 895	**kr**	**12 963**
D3L04-03	95	4	2R	7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**927 000**	**kr**	**2 163 000**	**kr**	**3 090 000**	kr	1 832	kr	299	kr	8 021	**kr**	**10 152**	kr	10 895	**kr**	**13 026**
D3L04-04	96	4	4R	10,3 m²	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 410 000**	**kr**	**3 290 000**	**kr**	**4 700 000**	kr	3 623	kr	299	kr	12 200	**kr**	**16 122**	kr	16 572	**kr**	**20 494**
D3L05-01	97	5	4R/5R	10,7 m²	0	92	kr	5 000	**kr**	**1 740 000**	**kr**	**4 060 000**	**kr**	**5 800 000**	kr	4 136	kr	299	kr	15 056	**kr**	**19 490**	kr	20 451	**kr**	**24 885**
D3L05-02	98	5	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**945 000**	**kr**	**2 205 000**	**kr**	**3 150 000**	kr	1 769	kr	299	kr	8 177	**kr**	**10 244**	kr	11 107	**kr**	**13 174**
D3L05-03	99	5	2R	7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**945 000**	**kr**	**2 205 000**	**kr**	**3 150 000**	kr	1 832	kr	299	kr	8 177	**kr**	**10 307**	kr	11 107	**kr**	**13 237**
D3L05-04	100	5	4R	10,3 m²	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 440 000**	**kr**	**3 360 000**	**kr**	**4 800 000**	kr	3 623	kr	299	kr	12 460	**kr**	**16 382**	kr	16 925	**kr**	**20 846**
D3L06-01	101	6	4R/5R	10,7 m²	0	92	kr	5 000	**kr**	**1 770 000**	**kr**	**4 130 000**	**kr**	**5 900 000**	kr	4 136	kr	299	kr	15 315	**kr**	**19 750**	kr	20 804	**kr**	**25 238**
D3L06-02	102	6	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**957 000**	**kr**	**2 233 000**	**kr**	**3 190 000**	kr	1 769	kr	299	kr	8 281	**kr**	**10 348**	kr	11 248	**kr**	**13 316**
D3L06-03	103	6	2R	7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**957 000**	**kr**	**2 233 000**	**kr**	**3 190 000**	kr	1 832	kr	299	kr	8 281	**kr**	**10 411**	kr	11 248	**kr**	**13 379**
D3L06-04	104	6	4R	10,3 m²	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 470 000**	**kr**	**3 430 000**	**kr**	**4 900 000**	kr	3 623	kr	299	kr	12 720	**kr**	**16 641**	kr	17 278	**kr**	**21 199**
D3L07-01	105	7	4R/5R	10,7 m²	0	92	kr	5 000	**kr**	**1 770 000**	**kr**	**4 130 000**	**kr**	**5 900 000**	kr	4 136	kr	299	kr	15 315	**kr**	**19 750**	kr	20 804	**kr**	**25 238**
D3L07-02	106	7	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**975 000**	**kr**	**2 275 000**	**kr**	**3 250 000**	kr	1 769	kr	299	kr	8 436	**kr**	**10 504**	kr	11 460	**kr**	**13 527**
D3L07-03	107	7	2R	7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**975 000**	**kr**	**2 275 000**	**kr**	**3 250 000**	kr	1 832	kr	299	kr	8 436	**kr**	**10 567**	kr	11 460	**kr**	**13 590**
D3L07-04	108	7	4R	10,3 m²	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 497 000**	**kr**	**3 493 000**	**kr**	**4 990 000**	kr	3 623	kr	299	kr	12 953	**kr**	**16 875**	kr	17 595	**kr**	**21 516**
D3L08-01	109	8	4R/5R	10,7 m²	0	92	kr	5 000	**kr**	**1 797 000**	**kr**	**4 193 000**	**kr**	**5 990 000**	kr	4 136	kr	299	kr	15 549	**kr**	**19 984**	kr	21 121	**kr**	**25 555**
D3L08-02	110	8	2R	7 m²	0	39	kr	5 000	**kr**	**987 000**	**kr**	**2 303 000**	**kr**	**3 290 000**	kr	1 769	kr	299	kr	8 540	**kr**	**10 608**	kr	11 601	**kr**	**13 668**
D3L08-03	111	8	2R	7 m²	0	41	kr	5 000	**kr**	**987 000**	**kr**	**2 303 000**	**kr**	**3 290 000**	kr	1 832	kr	299	kr	8 540	**kr**	**10 671**	kr	11 601	**kr**	**13 731**
D3L08-04	112	8	4R	10,3 m²	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 530 000**	**kr**	**3 570 000**	**kr**	**5 100 000**	kr	3 623	kr	299	kr	13 239	**kr**	**17 160**	kr	17 983	**kr**	**21 904**
D3L09-01	113	9	4R	7 m² + 10,3 m²	0	105	kr	5 000	**kr**	**3 150 000**	**kr**	**7 350 000**	**kr**	**10 500 000**	kr	4 734	kr	299	kr	27 256	**kr**	**32 289**	kr	37 023	**kr**	**42 056**
D3L09-02	114	9	2R	10,7 m²	0	53	kr	5 000	**kr**	**1 005 000**	**kr**	**2 345 000**	**kr**	**3 350 000**	kr	2 381	kr	299	kr	8 696	**kr**	**11 376**	kr	11 812	**kr**	**14 492**
D3L10-01	115	10	4R	7 m² + 10,3 m²	0	105	kr	5 000	**kr**	**3 270 000**	**kr**	**7 630 000**	**kr**	**10 900 000**	kr	4 734	kr	299	kr	28 295	**kr**	**33 328**	kr	38 434	**kr**	**43 467**
D3L10-02	116	10	3R	10,7 m²	0	63	kr	5 000	**kr**	**1 497 000**	**kr**	**3 493 000**	**kr**	**4 990 000**	kr	2 840	kr	299	kr	12 953	**kr**	**16 092**	kr	17 595	**kr**	**20 733**
BYGG D4																									
D4L01-01	117	1	3R	15	0	81	kr	5 000	**kr**	**1 347 000**	**kr**	**3 143 000**	**kr**	**4 490 000**	kr	3 641	kr	299	kr	11 655	**kr**	**15 595**	kr	15 832	**kr**	**19 771**
D4L01-02	118	1	2R	11	0	47	kr	5 000	**kr**	**957 000**	**kr**	**2 233 000**	**kr**	**3 190 000**	kr	2 106	kr	299	kr	8 281	**kr**	**10 686**	kr	11 248	**kr**	**13 653**
D4L02-01	119	1	5R	11	0	95	kr	5 000	**kr**	**1 797 000**	**kr**	**4 193 000**	**kr**	**5 990 000**	kr	4 284	kr	299	kr	15 549	**kr**	**20 132**	kr	21 121	**kr**	**25 704**
D4L02-02	120	2	2R	7	0	42	kr	5 000	**kr**	**927 000**	**kr**	**2 163 000**	**kr**	**3 090 000**	kr	1 868	kr	299	kr	8 021	**kr**	**10 188**	kr	10 895	**kr**	**13 062**
D4L02-03	121	2	2R	7	0	39	kr	5 000	**kr**	**897 000**	**kr**	**2 093 000**	**kr**	**2 990 000**	kr	1 742	kr	299	kr	7 762	**kr**	**9 802**	kr	10 543	**kr**	**12 583**
D4L02-04	122	2	4R/5R	11	0	87	kr	5 000	**kr**	**1 587 000**	**kr**	**3 703 000**	**kr**	**5 290 000**	kr	3 924	kr	299	kr	13 732	**kr**	**17 955**	kr	18 653	**kr**	**22 876**
D4L03-01	123	2	5R	11	0	95	kr	5 000	**kr**	**1 857 000**	**kr**	**4 333 000**	**kr**	**6 190 000**	kr	4 284	kr	299	kr	16 068	**kr**	**20 651**	kr	21 826	**kr**	**26 409**
D4L03-02	124	3	2R	7	0	42	kr	5 000	**kr**	**957 000**	**kr**	**2 233 000**	**kr**	**3 190 000**	kr	1 868	kr	299	kr	8 281	**kr**	**10 447**	kr	11 248	**kr**	**13 415**
D4L03-03	125	3	2R	7	0	39	kr	5 000	**kr**	**927 000**	**kr**	**2 163 000**	**kr**	**3 090 000**	kr	1 742	kr	299	kr	8 021	**kr**	**10 062**	kr	10 895	**kr**	**12 936**
D4L03-04	126	3	4R/5R	11	0	87	kr	5 000	**kr**	**1 617 000**	**kr**	**3 773 000**	**kr**	**5 390 000**	kr	3 924	kr	299	kr	13 992	**kr**	**18 215**	kr	19 005	**kr**	**23 228**
D4L04-01	127	3	5R	11	0	95	kr	5 000	**kr**	**1 887 000**	**kr**	**4 403 000**	**kr**	**6 290 000**	kr	4 284	kr	299	kr	16 328	**kr**	**20 911**	kr	22 179	**kr**	**26 762**
D4L04-02	128	4	2R	7	0	42	kr	5 000	**kr**	**987 000**	**kr**	**2 303 000**	**kr**	**3 290 000**	kr	1 868	kr	299	kr	8 540	**kr**	**10 707**	kr	11 601	**kr**	**13 767**
D4L04-03	129	4	2R	7	0	39	kr	5 000	**kr**	**957 000**	**kr**	**2 233 000**	**kr**	**3 190 000**	kr	1 742	kr	299	kr	8 281	**kr**	**10 321**	kr	11 248	**kr**	**13 289**
D4L04-04	130	4	4R/5R	11	0	87	kr	5 000	**kr**	**1 647 000**	**kr**	**3 843 000**	**kr**	**5 490 000**	kr	3 924	kr	299	kr	14 251	**kr**	**18 474**	kr	19 358	**kr**	**23 581**
D4L05-01	131	4	5R	11	0	95	kr	5 000	**kr**	**1 917 000**	**kr**	**4 473 000**	**kr**	**6 390 000**	kr	4 284	kr	299	kr	16 587	**kr**	**21 170**	kr	22 531	**kr**	**27 114**
D4L05-02	132	5	2R	7	0	42	kr	5 000	**kr**	**1 017 000**	**kr**	**2 373 000**	**kr**	**3 390 000**	kr	1 868	kr	299	kr	8 800	**kr**	**10 966**	kr	11 953	**kr**	**14 120**
D4L05-03	133	5	2R	7	0	39	kr	5 000	**kr**	**987 000**	**kr**	**2 303 000**	**kr**	**3 290 000**	kr	1 742	kr	299	kr	8 540	**kr**	**10 581**	kr	11 601	**kr**	**13 641**
D4L05-04	134	5	4R/5R	11	0	87	kr	5 000	**kr**	**1 677 000**	**kr**	**3 913 000**	**kr**	**5 590 000**	kr	3 924	kr	299	kr	14 511	**kr**	**18 734**	kr	19 711	**kr**	**23 934**
D4L06-01	135	5	5R	11	0	95	kr	5 000	**kr**	**1 947 000**	**kr**	**4 543 000**	**kr**	**6 490 000**	kr	4 284	kr	299	kr	16 847	**kr**	**21 430**	kr	22 884	**kr**	**27 467**
D4L06-02	136	6	2R	7	0	42	kr	5 000	**kr**	**1 077 000**	**kr**	**2 513 000**	**kr**	**3 590 000**	kr	1 868	kr	299	kr	9 319	**kr**	**11 486**	kr	12 658	**kr**	**14 825**
D4L06-03	137	6	2R	7	0	39	kr	5 000	**kr**	**1 047 000**	**kr**	**2 443 000**	**kr**	**3 490 000**	kr	1 742	kr	299	kr	9 059	**kr**	**11 100**	kr	12 306	**kr**	**14 346**
D4L06-04	138	6	4R/5R	11	0	87	kr	5 000	**kr**	**1 737 000**	**kr**	**4 053 000**	**kr**	**5 790 000**	kr	3 924	kr	299	kr	15 030	**kr**	**19 253**	kr	20 416	**kr**	**24 639**
D4L07-01	139	6	5R	11	0	95	kr	5 000	**kr**	**2 007 000**	**kr**	**4 683 000**	**kr**	**6 690 000**	kr	4 284	kr	299	kr	17 366	**kr**	**21 949**	kr	23 589	**kr**	**28 172**
D4L07-02	140	7	2R	7	0	42	kr	5 000	**kr**	**1 137 000**	**kr**	**2 653 000**	**kr**	**3 790 000**	kr	1 868	kr	299	kr	9 838	**kr**	**12 005**	kr	13 364	**kr**	**15 530**
D4L07-03	141	7	2R	7	0	39	kr	5 000	**kr**	**1 107 000**	**kr**	**2 583 000**	**kr**	**3 690 000**	kr	1 742	kr	299	kr	9 579	**kr**	**11 619**	kr	13 011	**kr**	**15 052**
D4L07-04	142	7	4R/5R	11	0	87	kr	5 000	**kr**	**1 797 000**	**kr**	**4 193 000**	**kr**	**5 990 000**	kr	3 924	kr	299	kr	15 549	**kr**	**19 772**	kr	21 121	**kr**	**25 344**
D4L08-01	143	7	5R	11	0	95	kr	5 000	**kr**	**2 067 000**	**kr**	**4 823 000**	**kr**	**6 890 000**	kr	4 284	kr	299	kr	17 885	**kr**	**22 468**	kr	24 294	**kr**	**28 877**
D4L08-02	144	8	2R	7	0	42	kr	5 000	**kr**	**1 197 000**	**kr**	**2 793 000**	**kr**	**3 990 000**	kr	1 868	kr	299	kr	10 357	**kr**	**12 524**	kr	14 069	**kr**	**16 235**
D4L08-03	145	8	2R	7	0	39	kr	5 000	**kr**	**1 167 000**	**kr**	**2 723 000**	**kr**	**3 890 000**	kr	1 742	kr	299	kr	10 098	**kr**	**12 138**	kr	13 716	**kr**	**15 757**
D4L08-04	146	8	4R/5R	11	0	87	kr	5 000	**kr**	**2 277 000**	**kr**	**5 313 000**	**kr**	**7 590 000**	kr	3 924	kr	299	kr	19 702	**kr**	**23 925**	kr	26 763	**kr**	**30 986**
D4L09-01	147	8	5R	11	0	98	kr	5 000	**kr**	**2 127 000**	**kr**	**4 963 000**	**kr**	**7 090 000**	kr	4 410	kr	299	kr	18 404	**kr**	**23 113**	kr	25 000	**kr**	**29 709**
D4L09-02	148	9	3R	7	0	63	kr	5 000	**kr**	**1 557 000**	**kr**	**3 633 000**	**kr**	**5 190 000**	kr	2 826	kr	299	kr	13 472	**kr**	**16 597**	kr	18 300	**kr**	**21 425**
D4L10-01	149	10	5R	11	0	98	kr	5 000	**kr**	**2 877 000**	**kr**	**6 713 000**	**kr**	**9 590 000**	kr	4 410	kr	299	kr	24 894	**kr**	**29 603**	kr	33 815	**kr**	**38 524**
D4L10-02	150	10	3R	7	0	63	kr	5 000	**kr**	**1 947 000**	**kr**	**4 543 000**	**kr**	**6 490 000**	kr	2 826	kr	299	kr	16 847	**kr**	**19 972**	kr	22 884	**kr**	**26 009**
BYGG E			0	0	0	0																			
EL01-01	151	1	1R	8	0	25	kr	5 000	**kr**	**747 000**	**kr**	**1 743 000**	**kr**	**2 490 000**	kr	1 125	kr	299	kr	6 464	**kr**	**7 888**	kr	8 780	**kr**	**10 204**
EL01-02	152	1	3R	7	0	59	kr	5 000	**kr**	**1 347 000**	**kr**	**3 143 000**	**kr**	**4 490 000**	kr	2 655	kr	299	kr	11 655	**kr**	**14 609**	kr	15 832	**kr**	**18 786**
EL01-03	153	1	3R	10	0	64	kr	5 000	**kr**	**1 437 000**	**kr**	**3 353 000**	**kr**	**4 790 000**	kr	2 880	kr	299	kr	12 434	**kr**	**15 613**	kr	16 890	**kr**	**20 069**
EL02-01	154	2	2R	7	0	54	kr	5 000	**kr**	**1 107 000**	**kr**	**2 583 000**	**kr**	**3 690 000**	kr	2 430	kr	299	kr	9 579	**kr**	**12 308**	kr	13 011	**kr**	**15 740**
EL02-02	155	2	3R	10	0	59	kr	5 000	**kr**	**1 377 000**	**kr**	**3 213 000**	**kr**	**4 590 000**	kr	2 655	kr	299	kr	11 915	**kr**	**14 869**	kr	16 184	**kr**	**19 138**
EL02-03	156	2	3R	10	0	64	kr	5 000	**kr**	**1 467 000**	**kr**	**3 423 000**	**kr**	**4 890 000**	kr	2 880	kr	299	kr	12 694	**kr**	**15 873**	kr	17 242	**kr**	**20 421**
EL03-01	157	3	2R	7	0	54	kr	5 000	**kr**	**1 137 000**	**kr**	**2 653 000**	**kr**	**3 790 000**	kr	2 430	kr	299	kr	9 838	**kr**	**12 567**	kr	13 364	**kr**	**16 093**
EL03-02	158	3	3R	10	0	59	kr	5 000	**kr**	**1 407 000**	**kr**	**3 283 000**	**kr**	**4 690 000**	kr	2 655	kr	299	kr	12 174	**kr**	**15 128**	kr	16 537	**kr**	**19 491**
EL03-03	159	3	3R	10	0	64	kr	5 000	**kr**	**1 497 000**	**kr**	**3 493 000**	**kr**	**4 990 000**	kr	2 880	kr	299	kr	12 953	**kr**	**16 132**	kr	17 595	**kr**	**20 774**
EL04-01	160	4	2R	7	0	54	kr	5 000	**kr**	**1 197 000**	**kr**	**2 793 000**	**kr**	**3 990 000**	kr	2 430	kr	299	kr	10 357	**kr**	**13 086**	kr	14 069	**kr**	**16 798**
EL04-02	161	4	3R	10	0	59	kr	5 000	**kr**	**1 467 000**	**kr**	**3 423 000**	**kr**	**4 890 000**	kr	2 655	kr	299	kr	12 694	**kr**	**15 648**	kr	17 242	**kr**	**20 196**
EL04-03	162	4	3R	10	0	64	kr	5 000	**kr**	**1 557 000**	**kr**	**3 633 000**	**kr**	**5 190 000**	kr	2 880	kr	299	kr	13 472	**kr**	**16 651**	kr	18 300	**kr**	**21 479**
EL05-01	163	5	4R	7	0	74	kr	5 000	**kr**	**1 797 000**	**kr**	**4 193 000**	**kr**	**5 990 000**	kr	3 330	kr	299	kr	15 549	**kr**	**19 178**	kr	21 121	**kr**	**24 750**
SUM						**10515**	**kr**	**815 000**	**kr**	**231 942 000**	**kr**	**541 198 000**	**kr**	**773 140 000**	**kr**	**473 153**	**kr**	**48 737**	**kr**	**2 006 943**	**kr**	**2 528 832**	**kr**	**2 726 116**	**kr**	**3 248 005**
									TINGLYSES		TINGLYSES														

VEDTEKTER

Vedtekter

for
Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.
Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog.
Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det

samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet ”Lørenskog Hageby” og fastsatt ved stiftelse av borettslaget. Det tas forbehold om at vedtektene vil kunne bli endret av stifter i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer, endring i utbyggers planer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.

.
Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

Lørenskog Hageby Fellesareal vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene som blir etablert innenfor utbyggingsområdet, evt. vil det bli overskjøtet til Lørenskog Hageby Driftsforening

11-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av «Lørenskog Hageby Garasjesameie», som består av blant annet parkeringsplasser og boder for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Garasjesameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.
.
Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

Sameieandeler i Lørenskog Hageby Garasjesameie vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper/seksjonseiere/andelseiere som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby», og ligge i et tingsrettslig sameie.

11-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.
Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

VEDTEKTER BOLIGPARKERING

VEDTEKTER
FOR
Sameie Lørenskog Hageby Boligparkering

Gnr. 100, bnr. 814, seksjon 1 i Lørenskog kommune
Fastsatt av Utbygger Lørenskog Hageby Utvikling AS eller dennes rettsetterfølger
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel med bruksrett i prosjektet «Lørenskog Hageby»

§ 1
Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Sameie Lørenskog Hageby Boligparkering.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 100, bnr. 814, snr. 1, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser (Garasjeeiendommen) og med bruks- og adkomstrett til kjørebane og adkomstarealer i Lørenskog Hageby Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel av næringssekson nr 1 Eierandel i Garasjeeiendommen direkte på boligselskap, eller på juridisk eller personlig eier. Sameiet er i grunnboken registrert som personlig sameie, evt. som en kombinasjon av realsameie og personlig sameie.

Sameierne er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 385 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/385 del pr. plass.

§ 3
Formål

Formål er å drifte og forvalte og administrering av seksjon nr. 1, parkeringsareal med kjørebane og adkomstarealer til det beste for sameierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplasser med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eierandel med bruksrett til den enkelte p-plass.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eierandelr utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller bruksrettshavere.

BESKYTTET

All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger/tak eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen, skal dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av eierseksjon eller andel fortrinnsvis selges til seksjonseiere eller andelseiere i følgende eiendommer/boligselskap

Lørenskog Hageby Borettslag 1	100/816
Lørenskog Hageby Borettslag 2/Lørenskog Hageby D og E Sameie	100/815
Lørenskog Hageby Borettslag 3	100/817
Lørenskog Hageby Hus C Sameie/Lørenskog Hageby Borettslag 4	100/818

Evt. kan sameieandel med rett til p-plass overføres eller selges til andre.

Utbygger Lørenskog Hageby AS eller deres rettsetterfølger vil beholde eiendomsretten til og kan fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, mc-plasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller overføring eller salg til andre enn seksjonseiere og eller andelseiere, eller fremtidig boligselskap som etableres innenfor utbyggingsområdet Lørenskog Hageby.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av [Utbygger] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer

BESKYTTET

gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne og/eller bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier eller andelseier i boligselskapet som etableres innenfor utbyggingsområdet Lørenskog Hageby, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier i Garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers bruksenhet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass og som disponerer egen parkeringsplass i Garasjeeiendommen, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Elaway i sameiet.
Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bruksrettshaver har også møte-, og talerett på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

BESKYTTET

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameierbrøken.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
4) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

BESKYTTET

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med eventuelle varamedlemmer.
Styret skal bestå av ett styremedlem som er pekt ut av det respektive styre i følgende selskap:
Lørenskog Hageby Borettslag 1
Lørenskog Hageby Borettslag 2
Lørenskog Hageby Borettslag 3
Lørenskog Hageby Hus C Sameie/Lørenskog Hageby Borettslag 4

Styret velges av årsmøtet

- Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.
- Styret velger selv sin leder.
- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal utpeke minimum 2 maksimum 4 personer som representant som styremedlem i Lørenskog Hageby Garasjesameie.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot [Utbygger eller deres rettsetterfølger] dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

BESKYTTET

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Lørenskog Hageby Garasjesameie, jfr. vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie pkt. 4-1 og ikke den enkelte sameier eller bruksrettshaver.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil.

For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller mc-plass er overlevert til kjøper.

Utbygger skal etter regning dekke kostnader ved Garasjeeiendommen for de arealer som er ferdigstilt, men ikke overlevert til kjøper eller bruksrettshaver.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

BESKYTTET

.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjeanlegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegulvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjeanlegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

Sameierne skal innbetale felleskostnader til Lørenskog Hageby Garasjesameie, jfr. vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie pkt. 10-3.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Så lenge Lørenskog Hageby Garasjesameie ivaretar drift og vedlikehold og innkreving av felleskostnader, er det styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie som skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret kan vedta å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 20
Forholdet til Lørenskog Hageby Garasjesameie

Den enkelte sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med og må innrette seg etter vedtekter, ordensregler og retningslinjer, herunder bestemmelser om adkomst og bruk av garasjeanlegget fastsatt av Lørenskog Hageby Garasjesameie.

BESKYTTET

§ 21
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 2

*Disse husordensreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

1. **FORMÅL**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og sammen, har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn deg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør ovenfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 2 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Borettslaget er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

2. **HENSYN**

Støyende arbeid må opphøre etter kl 21:00 på hverdager og etter kl 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
Vanlig nattero skal finne sted etter kl. 23:00.

3. **ORDEN I FELLESOMRÅDER**

Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
Med mindre samtlige beboere er enige, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av på sykkelparkeringen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.
I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.

4. KJØRING OG PARKERING

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.

Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekommer av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

5. AVFALLSHÅNDTERING

Borettslaget vårt er koblet opp mor Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere blir automatisk tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for. Posene/ eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakta for egen kraft. Større esker, glass og aluminium må kastes på gjenvinningsstasjon.

Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.

Dersom avfallsanlegget går tett, eller er fullt, skal IKKE søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning.

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.

7. GRILLING

Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.

8. SKADER

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning. Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann- og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker – er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.

For å unngå skade på bygningene må den andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

9. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/soleskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

10. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Huns skal alltid føres i bånd på sameiets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på sameiets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

11. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeporten skal holdes stengt.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Ladning av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

12. EIERSKIFTE OG UTLEIE

Andelseiere som selger eller leier ut sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret i borettslaget. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. Gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gir adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig.

14. BALKONGVETT

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene. Det er heller ikke lov å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjøl/frys osv. Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE DEL 3 - NYE

Lørenskog kommune

Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	19/3681- 197		18.04.2024

Midlertidig brukstillatelse del 3 - Nye boligblokker (D3, D4 og E)

Adresse Gamleveien 85C, 87A og B Bjarne Haugens gate 39A og B	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/815//	**Bygning**
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	**Tiltakshaver** Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO	
Tiltakets art: Nye boligblokker	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket. Hus (D3, D4 og E) med 83 boenheter med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer

Søknad om brukstillatelse for del av hus D3, D4 og E med 83 boenheter er mottatt 19.03.23. Søknaden ble komplett 12.04.2024. Avgrensningen av gjeldende brukstillatelse kommer frem av vedlagte tegninger.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 07.04.2020 for riving av eks. bygg og oppføring av boligblokker (19/3681-30).
2. Igangsettingstillatelse (del 1) for demontering/fjerning av veksthus ble gitt den 28.08.2020 (19/3681-45).
3. Tillatelse til endring ble gitt 09.09.2020 (19/3681-47).
4. Igangsettingstillatelse (del 2) for riving av hagesenter med leiligheter ble gitt den 16.11.2020 (19/3681-45).
5. Igangsettingstillatelse (del 3) for grunn – og terrengarbeider, spunt og fundamenteringsarbeider ble gitt den 26.01.2021(19/3681-60).
6. Igangsettingstillatelse (del 4) for peling og oppføring av bunnplate i felt BT 1 ble gitt den 15.04.2021(19/3681-70).
7. Igangsettingstillatelse (del 5) for råbygg kjeller BT1 og BT2, samt råbygg hus A ble gitt den 14,06.2021 (19/3681-75).
8. Igangsettingstillatelse (del 6) for peling og oppføring av bunnplater i felt BT 2 ble gitt den den 20.09.2021(19/3681-81).
9. Igangsettingstillatelse (del 7) for råbygg hus D ble gitt den 14.03.2022. (19/3681-89)
10. Igangsettingstillatelse (del 8) for hele bygg A ble gitt den 29.03.2022 (19/3681-93).
11. Igangsettingstillatelse (del 9) for peling, fundamentering, bunnplate og råbygg garasje (BT3) ble gitt den 16.05.2022 (19/3681-98).
12. Igangsettingstillatelse (del 10) for råbygg hus E (BT3) ble gitt den 30.05.2022 (19/3681-101)
13. Endringstillatelse for fasader, gesimshøyde og bruksareal ble gitt den 12.10.2022 (19/3681-118)

14. Igangsettingstillatelse (del 11) for landskapsarbeider, råbygg bygg hus B, komplett bygg hus D og E ble gitt den 24.11.2022 (19/3681-135)
15. Igangsettingstillatelse (del 12) for råbygg for hus C ble gitt den 26.01.2023 (19/3681-145)
16. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav ble gitt den 13.02.2023 (19/3681-147)
17. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A1 med 65 boenheter ble gitt den 03.04.2023 (19/3681-154)
18. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A2 med 48 boenheter ble gitt den 09.05.2023 (19/3681-167)
19. Igangsettingstillatelse (del 13) for komplettering av hus B ble gitt den 28.05.2023 (19/3681-174)
20. Innvilgelse av dispensasjon fra § 3.2 for oppføring av heisoppbygg over regulert høyde ble gitt den 17.08.2023 (19/3681-181)
21. Endringstillatelse på heisoppbyggene på hus C og D ble gitt den 21.08.2023 (19/3681-182)
22. Igangsettingstillatelse (del 14) for komplettering av bygg hus C og garasjekjeller ble gitt den 29.09.2023 (19/3681-185)

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket hus D3, D4 og E med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2025.

- Hus B
- Hus C
- Hus D1 og D2
- Tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2024	**Antall**	**Beløp**	**Varenr.**
2.9.2 Midlertidig brukstillatelse fra nr. 2.	3	3 x 1 704	81
Total		**5 112**	

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller
postmottak@lorenskog.kommune.no
Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

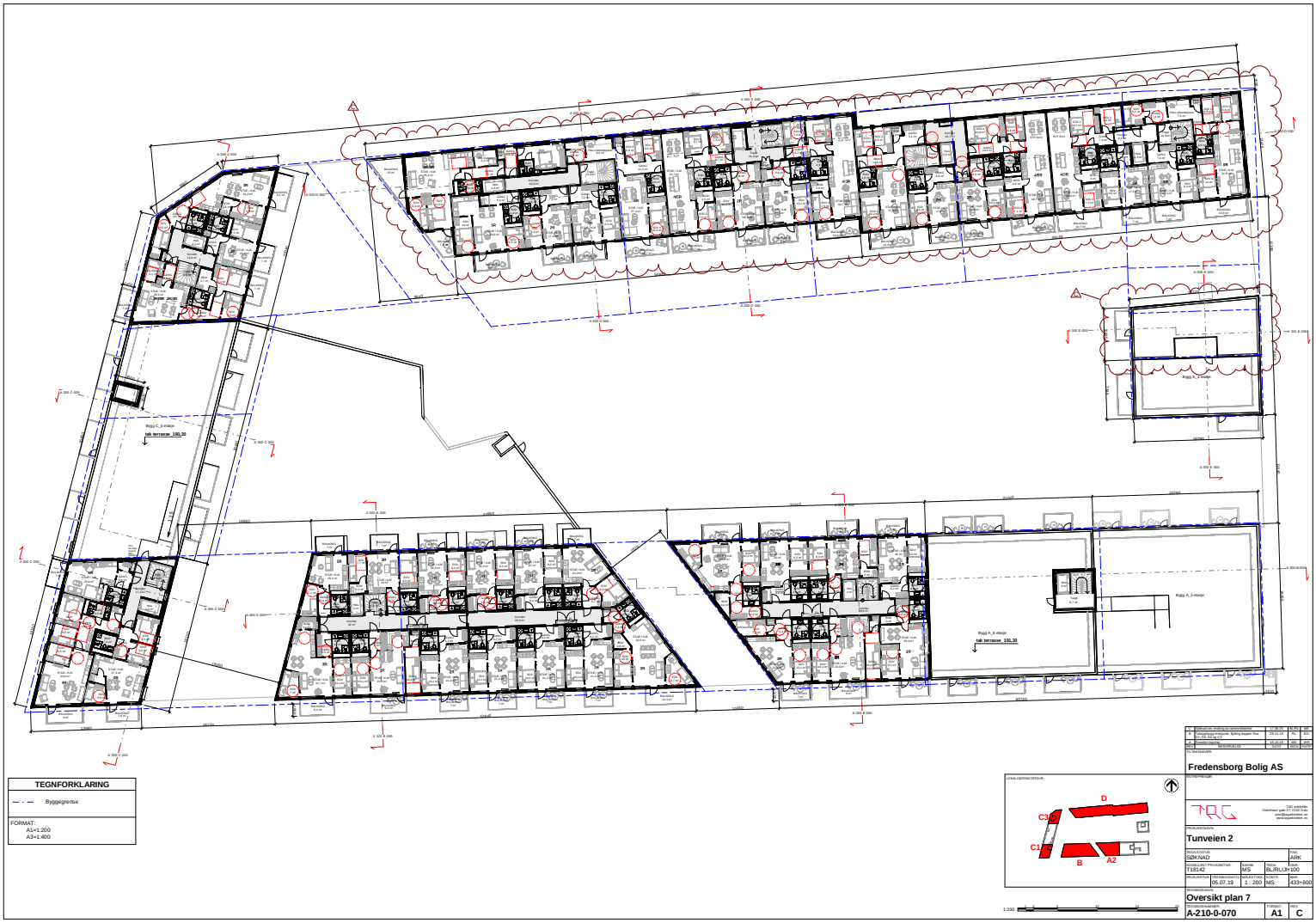
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Q-02 24200141 - U885-MUA Oversikt
Q-03 20240103 Fase 2-Våren 2024 Arealer til overleveringer A-E-D U2
Q-04 20240103 Fase 2-Våren 2024 Arealer til overleveringer A-E-D U3

Kopi til:
Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO

Intern kopi til:

PLAN 7. ETG



TEGNFORKLARING

Byggegrense

FORMAT:
A1=1:200
A3=1:400

SKALLERINGSPLAN:

1:200

C	Justert inn endringer i kommunedialog	13.09.19	SLAS / MS
B	Endring av plassering, flytting Kiosper Hus Inn 105, 106 og C3	05.09.19	ML / MS
A	Endring Inn 105	03.07.19	MS / MS

TILTAKSHAVER:
Fredensborg Bolig AS

PROSJEKTANSVARLIG:

TAG arkitekter
Osterhaus gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Tunveien 2

REGULERINGSSTATUS: SØKNAD			FAG: ARK
SAKSNUMMER PROSJEKTNR.: T18142		Kartgrl.: MS	Målest.: BL/RL/3=100
PROSJEKTERT:	REGNINGSDATO: 05.07.19	KALKULERT DATO: 1 : 200	CONTR: MS	Størr.: A3=800

TEGNINGSNAVN:
Oversikt plan 7

TEGNINGSNUMMER: A-210-0-070	FORMAT: A1	REV.: C

REGULERINGSPLANK ART

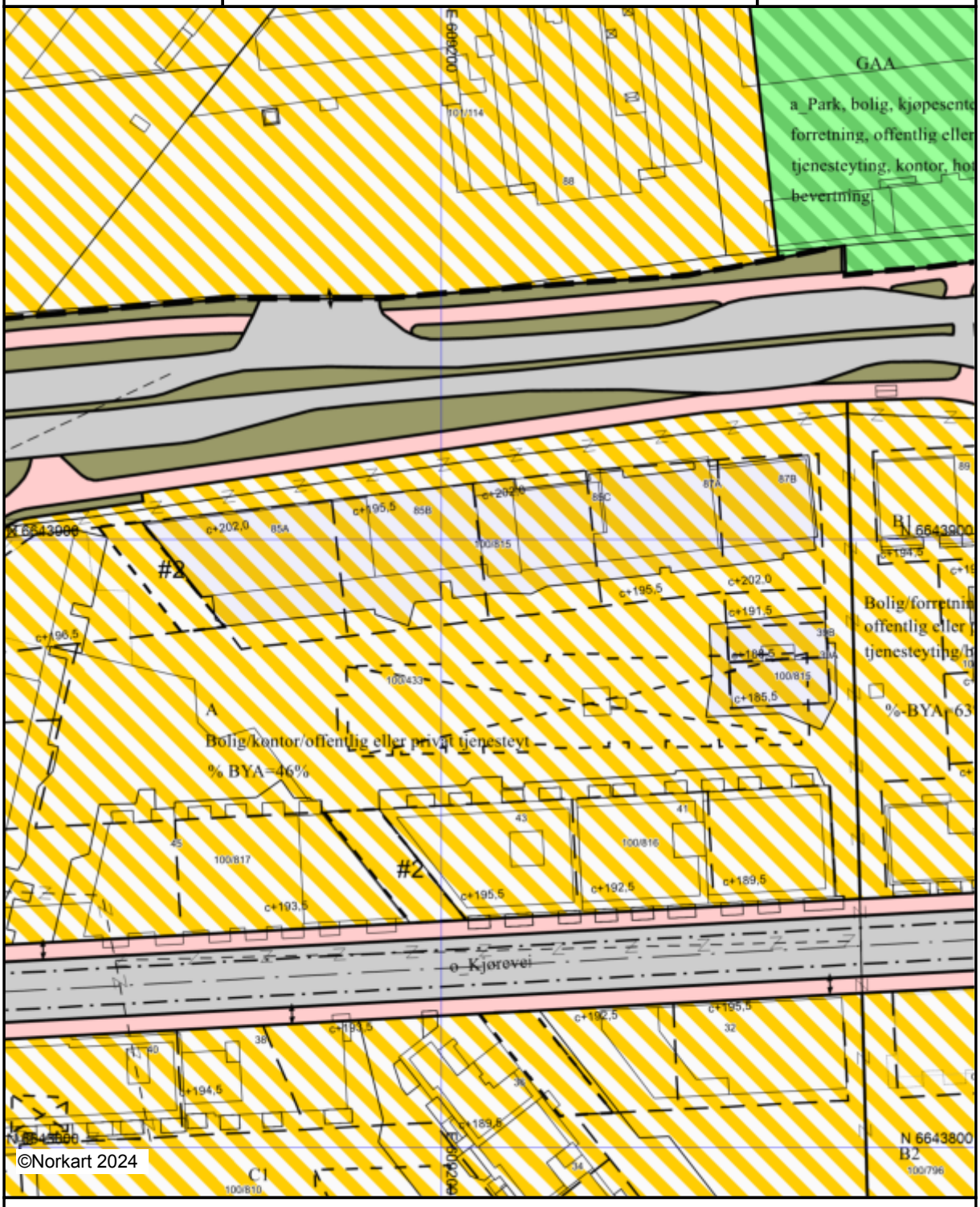
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/815
Adresse: Gamleveien 85A
Utskriftsdato: 09.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gate med fortau

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PLANOPPLYSNINGER

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	815	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamleveien 85A, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 181 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 181 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** A

KOMMUNEPLANKARTA

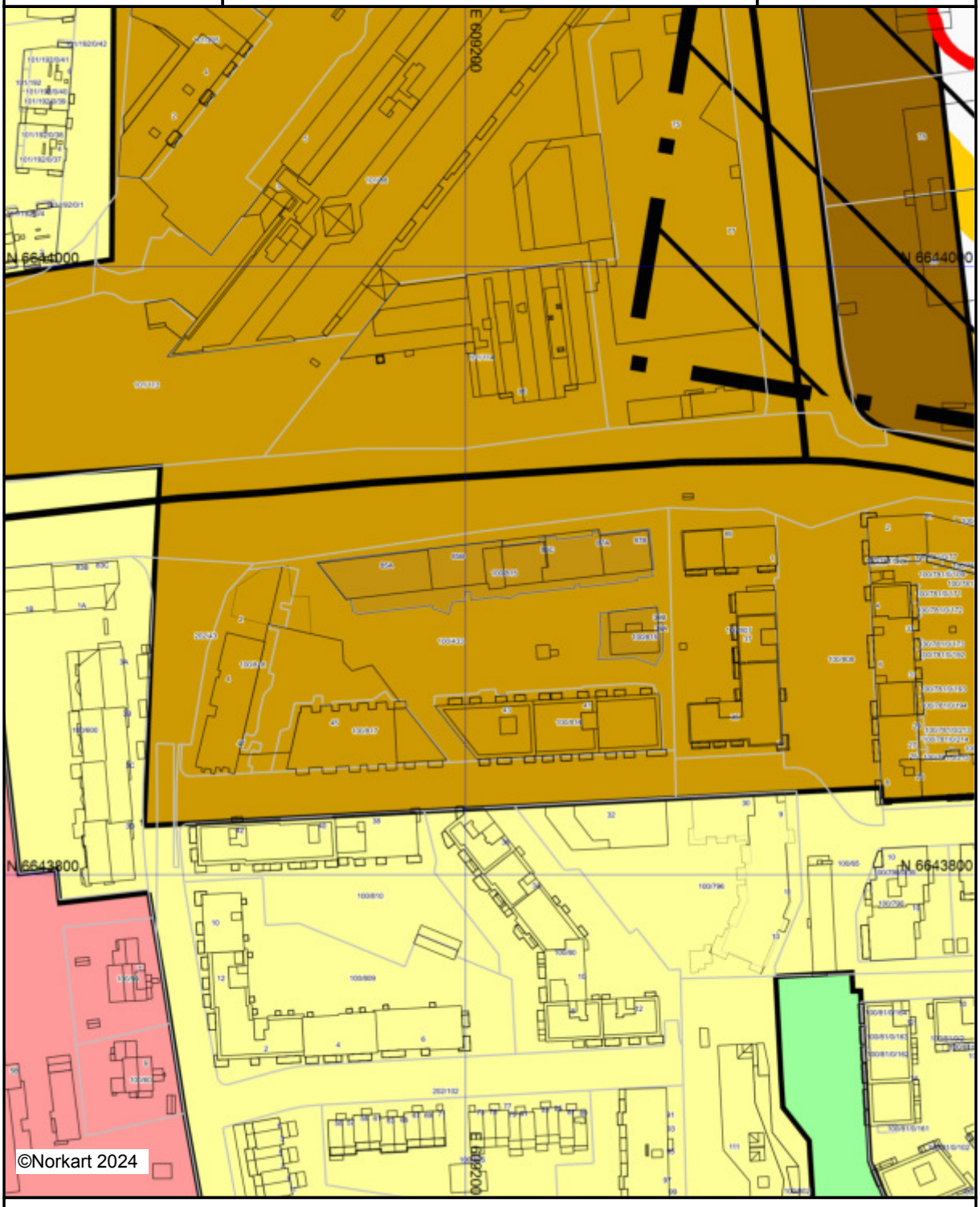
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/815
Adresse: Gamleveien 85A
Utskriftsdato: 09.09.2024
Målestokk: 1:2000

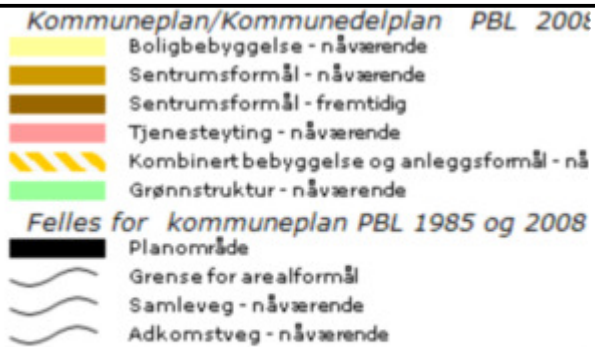
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



LEDNINGSKART

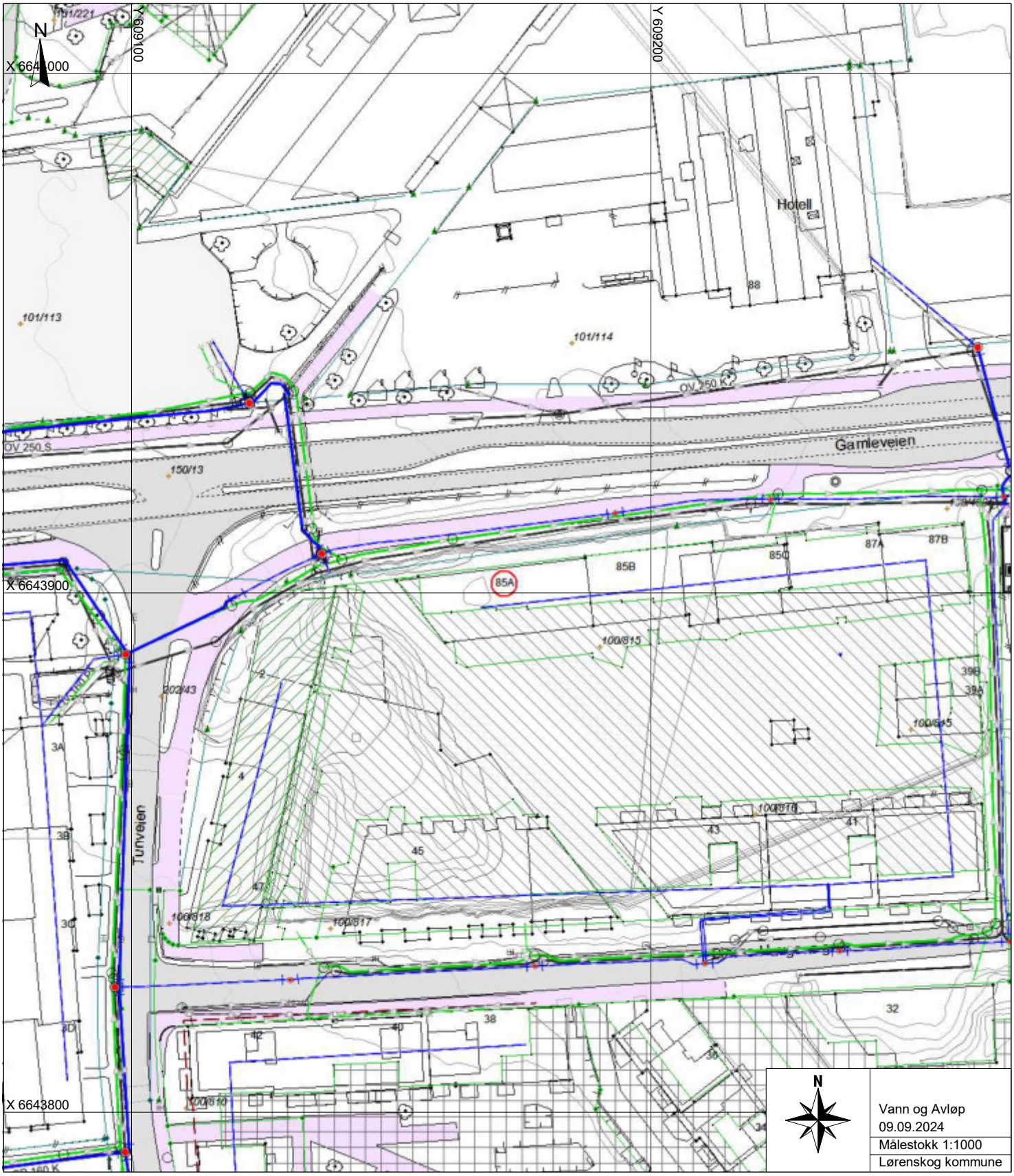
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **815** Adresse: **Gamleveien 85A**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

GRUNNKART

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/815
Adresse: Gamleveien 85A
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg
- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur
- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur
- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav
I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.

Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.
Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overenstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

3.3 Utnyttelse
Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Bevertning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

3.5 Utforming
Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal de etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

3.6 Uteoppholdsarealer
Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:
- A- og B-feltene: 18m^2 felles + 7m^2 privat
- C- og D-feltene: 25 m^2 felles + 5 m^2 privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terrenget skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering
Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrenser. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m^2 tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m^2 kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m2 kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

§ 4 Plan for utomhusområder
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinnet.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

§6 Grøntstruktur (park)
Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

§ 7
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

§ 8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallsuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfallsløsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

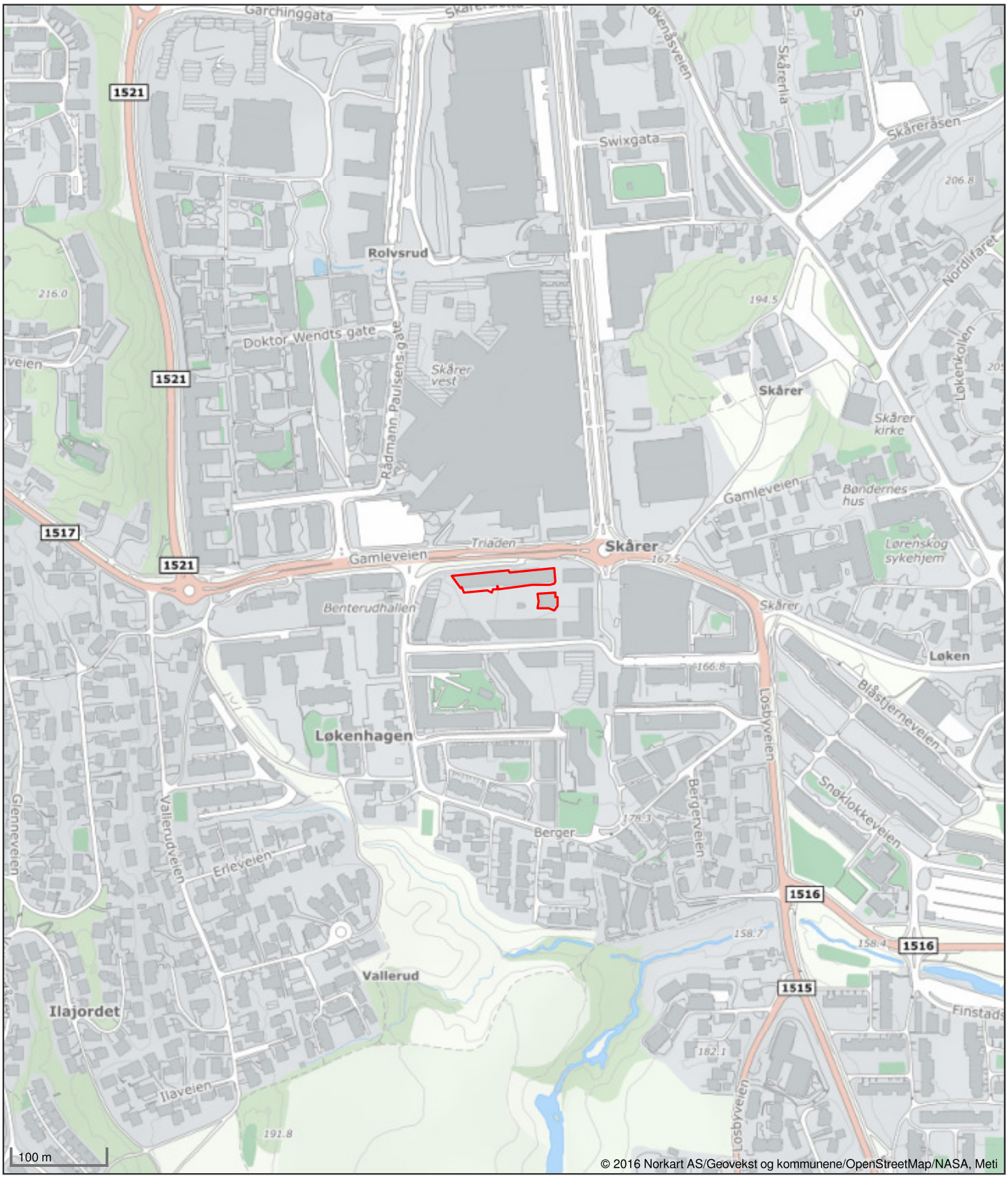
Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 09.09.2024

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/815//



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

UTSKRIFT BASERT PÅ MATRIKKELDATA

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 100, Bruksnr 815	**Kommune:**	3222	Lørenskog
Adresse:				
Veiadresse:	Bjarne Haugens gate 39 A, gatenr 13002 1475 Finstadjordet	**Grunnkrets:**	406	Benterud
		Valgkrets:	8	Rasta
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2061001	Skårer
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Bjarne Haugens gate 39 B, gatenr 13002 1475 Finstadjordet			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Gamleveien 85 A, gatenr 3350 1475 Finstadjordet			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Gamleveien 85 B, gatenr 3350 1475 Finstadjordet			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Gamleveien 85 C, gatenr 3350 1475 Finstadjordet			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Gamleveien 87 A, gatenr 3350 1475 Finstadjordet			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Gamleveien 87 B, gatenr 3350 1475 Finstadjordet			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	06.12.2022	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	2 180,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	26.02.2024	Etablert/Endret	3222/100/815	0,0
	Matrikkelført:	14.03.2024	Etablert/Endret	3222/100/815/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/815/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3222/100/815	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.11.2022	Avgiver	3222/100/433	-2 180,7
	Matrikkelført:	25.11.2022	Mottaker	3222/100/815	2 180,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjarne Haugens gate 39 A	H0101	Bolig	59,7	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0102	Bolig	64,8	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0201	Bolig	54,2	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0202	Bolig	59,7	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0203	Bolig	64,8	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0301	Bolig	54,2	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0302	Bolig	59,7	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0303	Bolig	64,8	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0401	Bolig	54,2	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0402	Bolig	59,7	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0403	Bolig	64,8	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 A	H0501	Bolig	74,7	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 39 B		Bolig	25,9	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	263,0	Rammetillatelse:	07.04.2020
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	936,6	Igangset.till.:	28.08.2020
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	936,6	Midl. brukstil.:	18.04.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	300799883			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		210,0		210,0				
H02	3		210,0		210,0				
H03	3		210,0		210,0				
H04	3		210,0		210,0				
H05	1		96,6		96,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamleveien 85 A	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0102	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0103	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0104	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0105	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0201	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0202	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0203	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0204	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H0205	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0301	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0302	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0303	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0304	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H0305	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0401	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0402	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0403	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0404	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H0405	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0501	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0502	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0503	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1

Gamleveien 85 A	H0504	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H0505	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0601	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0602	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0603	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0604	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H0605	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0701	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0702	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0703	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0704	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H0705	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0801	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0802	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0803	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0804	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H0805	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 A	H0901	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0902	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H0903	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H0904	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 A	H1001	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H1002	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 A	H1003	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 85 A	H1004	Bolig	90,0	Kjøkken	5	2	2
Gamleveien 85 B	H0101	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0102	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0103	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Gamleveien 85 B	H0104	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0201	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0202	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0203	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0204	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0301	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0302	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0303	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0304	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0401	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0402	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0403	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0404	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0501	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0502	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0503	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0504	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0601	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0602	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0603	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0604	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0701	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0702	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0703	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0704	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0801	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 B	H0802	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0803	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 B	H0804	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0101	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0102	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Gamleveien 85 C	H0103	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0104	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0105	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0202	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0203	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0204	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0302	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1

Gamleveien 85 C	H0303	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0304	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0402	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0403	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0404	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0501	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0502	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0503	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0504	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0601	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0602	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0603	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0604	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0701	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0702	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0703	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0704	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0801	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0802	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 85 C	H0803	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0804	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H0901	Bolig	80,0	Kjøkken	4	2	2
Gamleveien 85 C	H0902	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 85 C	H1001	Bolig	80,0	Kjøkken	4	2	2
Gamleveien 85 C	H1002	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 87 A	H0101	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 87 A	H0201	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0202	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0203	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 87 A	H0204	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H0301	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0302	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0303	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 87 A	H0304	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H0401	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0402	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0403	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 87 A	H0404	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H0501	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0502	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0503	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 87 A	H0504	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H0601	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0602	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0603	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 87 A	H0604	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H0701	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0702	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0703	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 87 A	H0704	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H0801	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0802	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Gamleveien 87 A	H0803	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Gamleveien 87 A	H0804	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H0901	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 87 A	H0902	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 A	H1001	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Gamleveien 87 A	H1002	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1
Gamleveien 87 B	U0201	Annet enn bolig	79,2		1		
Gamleveien 87 B	H0101	Annet enn bolig	79,1		1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 575,0	Rammetillatelse:	07.04.2020
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	21 805,1	Igangset.till.:	28.08.2020
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21 805,1	Midl. brukstil.:	18.04.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	150
Bygningsnr:	300799886	Antall etasjer:	13

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U02			1 050,0		1 050,0				
H01	15		1 288,8		1 288,8				
H02	17		1 296,4		1 296,4				
H03	17		1 296,4		1 296,4				
H04	17		1 296,4		1 296,4				
H05	17		1 296,4		1 296,4				
H06	17		1 296,4		1 296,4				
H07	17		1 296,4		1 296,4				
H08	17		1 296,4		1 296,4				
H09	8		714,9		714,9				
H10	8		714,9		714,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gamleveien 85A D1L07-02
Andelsnr. 32 Orgnr. 928261859 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0474

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater