

Æ

Sinsenveien 45,
Lille Løren Park
hus F - Leil. 143

0585 Oslo · Oslo kommune

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Christopher Jørgensen

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

90 96 08 36

cj@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHOLD

| | |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 18 |
| Informasjon & dokumenter | 36 |
| Kort om oss | 199 |

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Sinsenveien 45, Lille Løren Park hus F - Leil. 143, 0585 Oslo,
Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 83 Bnr. 1 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Areal er hentet fra utbygger. Se utbyggers forbehold vdr. arealoppmåling

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

AREAL

Primærrrom: 110 kvm, Bruksareal: 110 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2024

TOMT

Fellestomt 4010 kvm

TOMTEFORHOLD

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, slik at endelig gnr/bnr ikke er klart. Kontakt selger for informasjon. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med

benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

BARNEHAGE

Det planlegges barnehage i den senere utviklingen av Lille Løren Park, i byggetrinn 3.

FELLESAREALER

Hus B i fremtidige byggetrinn 3 planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m. Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet. I tillegg planlegges det sykkelverksted for felles benyttelse i tilknytning til et senere byggetrinn. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tre sameiene. Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

ADRESSE - BELIGGENHET

Tomten ligger mellom Sinsenveien og den planlagte Lille Løren Park. Oslo kommune vil tildele adresse på et senere tidspunkt

PRISANTYDNING

10 600 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

kr. 500,- Tinglysningsgebyr skjøte
kr. 500,- Tinglysning pr. panterett
kr. 97 870,- Dokumentavgift
kr. 40 000,- Videre salg av kontrakt
kr. 359 358,- Tilvalg (se spesifikasjoner i prospekt)

kr. 498 828,- Omkostninger totalt

kr. 11 098 828- Totalpris inkludert omkostninger

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en pantobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Innskudd for opprinnelig kjøpesummen for kontraktsposisjonen kr. 100 000,- (utgjør opprinnelig kjøpesum for kontrakten) skal innbetales ved kontraktssignering. Øvrig beløp skal innbetales ca. 7 virkedager før overtagelse. Megler kan dekke kostnadene for gjennomføring av oppdraget og provisjon for salget av innbetalt beløp. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet.

Selger (Kjøper 1) av kontraktsposisjonen har allerede innbetalt forskuddet av kjøpesummen iht. kjøpekontrakten for boligen.

Kjøper 2 sitt innbetalte forskudd ved kontraktssignering, samt rettigheter tilknyttet beløpet vil bli utbetalt selger (Kjøper 1) av kontraktsposisjonen så snart beløpet er disponibelt på meglers klientkonto, og Selger etter hovedkontrakten har bekreftet at Kjøper 2 har overtatt som kjøper av objektet. Likeledes vil retten til det allerede innbetalte beløpet av Kjøper 1 bli tiltransportert

Kjøper 2 fra samme dato.

Opprinnelig innskudd for kontraktsposisjonen og forfalte delinnbetalinger betales ved kontraktssignering. Resterende; kjøpesum for kontraktsposisjonen, samt kjøpesum iht. opprinnelig kontrakt, omkostninger og eventuelle tilvalg som fortsatt ikke har forfalt til betaling, betales ved overtagelse av boligen jf. bestemmelsene i kontrakten som transporteres.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi/hele kjøpesummen.

Påløpte renter tilfaller Kjøper 2 frem til skjøtet er tinglyst på Kjøper 2, med mindre boligselgeren får disposisjonsretten over sin del av kjøpesummen og eventuelle tilvalgs-/endringsbeløp som en følge av at det stilles garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper 2 bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/ gebyrer.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

10 600 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

kr. 500,- Tinglysningsgebyr skjøte

kr. 500,- Tinglysning pr. panterett

kr. 97 870,- Dokumentavgift

kr. 40 000,- Videre salg av kontrakt

kr. 359 358,- Tilvalg (se spesifikasjoner i prospekt)

kr. 498 828,- Omkostninger totalt

kr. 11 098 828- Totalpris inkludert omkostninger

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en pantobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Innskudd for opprinnelig kjøpesummen for kontraktsposisjonen

kr. 100 000,- (utgjør opprinnelig kjøpesum for kontrakten) skal innbetales ved kontraktssignering. Øvrig beløp skal innbetales ca. 7 virkedager før overtagelse. Megler kan dekke kostnadene for gjennomføring av oppdraget og provisjon for salget av innbetalt beløp. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet.

Selger (Kjøper 1) av kontraktsposisjonen har allerede innbetalt forskuddet av kjøpesummen iht. kjøpekontrakten for boligen.

Kjøper 2 sitt innbetalte forskudd ved kontraktssignering, samt rettigheter tilknyttet beløpet vil bli utbetalt selger (Kjøper 1) av kontraktsposisjonen så snart beløpet er disponibelt på meglers klientkonto, og Selger etter hovedkontrakten har bekreftet at Kjøper 2 har overtatt som kjøper av objektet. Likeledes vil retten til det allerede innbetalte beløpet av Kjøper 1 bli tiltransportert Kjøper 2 fra samme dato.

Opprinnelig innskudd for kontraktsposisjonen og forfalte delinnbetalinger betales ved kontraktssignering. Resterende; kjøpesum for kontraktsposisjonen, samt kjøpesum iht. opprinnelig kontrakt, omkostninger og eventuelle tilvalg som fortsatt ikke har forfalt til betaling, betales ved overtagelse av boligen jf. bestemmelsene i kontrakten som transporteres.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi/hele kjøpesummen.

Påløpte renter tilfaller Kjøper 2 frem til skjøtet er tinglyst på Kjøper 2, med mindre boligselgeren får disposisjonsretten over sin del av kjøpesummen og eventuelle tilvalgs-/endringsbeløp som en følge av at det stilles garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper 2 bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/ gebyrer.

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 871,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 39,- pr. kvm BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 440,- pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Felleskostnad garasje plass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. garasje plass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier

EIER

Umar Sheeraz Hussain Samrin Arif

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Lille Løren Park, leil. F.143 - En attraktiv 5-roms selveierleilighet under oppføring (overtakelse Q3, 2024). Leiligheten ligger i 1. etasje, har en god planløsning, egen hybelleilighet og utgang til både østvendt markterrasse og vestvendt markterrasse. Leiligheten har en flott intern beliggenhet med nærhet til servicemuligheter, samt et frodig grøntområde.

Dette er videresalg av bolig under oppføring og interessenter bes sette seg inn i prospekt/konferere med megler ved spørsmål. Vedlagt i prospekt fra EIE ligger også "prospekt fra utbygger"

Kort fortalt

- Hybelleilighet
- To store uteplasser
- Sigdal kjøkken
- Garasje plass

PARKERING

Det medfølger én parkeringsplass til leiligheten.

Parkeringsplass vil bli utdelt av utbygger ved overtakelse.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Løren ligger solfylt og fritt til midt mellom fjorden og marka, med like kort vei til begge deler. Det er et sted for alle - unge og gamle, familier og enslige. Her bor du ikke mer enn ti minutter unna, enten du foretrekker Aker Brygge og storbyliv eller akebakke og lysløype. Det som tidligere var et industriområde og en militærleir, er nå totalt forvandlet til en koselig småby i storbyen Oslo, med barnehager, skoler, kulturhus og eget torg. Store grøntområder, idrettsanlegg og handlemuligheter hører også med, og er med på å gjøre Løren til den livlige og trivelige bydelen den er blitt.

Her er det grøntarealer og lekeplasser for de minste, og sykkel- og gangveier som gjør det trygt og enkelt å komme seg rundt. Hasle-Løren har et bredt sportstilbud for både barn og voksne med moderne treningssentre i umiddelbar nærhet, Valle Hovin og Jordal en kort sykkel tur unna, og riksanlegget for tennis som ligger på Hasle. Marka med lysløyper og fiskevann ligger også rett oppi bakken.

Løren har også parkanlegg med Peer Gynt-statuer og lekeapparater, samt Kanonhallen som benyttes som kulturhus. Andre grønne lunger i gangavstand er blant annet Torshovdalen, Tøyenparken, Bjerkedalen park og friområder ved Sinsen Hageby og Valle Hovin.

Tøyenbadet stengte dørene for renovering ved nyttår, og et midlertidig badeanlegg er plassert på Økern i sommer 2021. Badeanlegget vil ha særpreg og stå som en attraksjon til det demonteres og gjenbrukes senere på en annen tomt. Badet består av svømmebasseng på 12,5 m x 25 m med garderobefasiliteter og dusjanlegg.

Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Meny, Joker, Rema 1000 og Kiwi evt. Løren Frukt og Grønt samt Bunnpris. Førstnevnte ligger i umiddelbar nærhet på Løren Torg, hvor man også finner apotek, kafé og velværetilbud. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via bil eller offentlig kommunikasjon.

Området byr på god offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Løren T-banestasjon som ligger innen kort gange. Herfra tar T-banen deg til Oslo S på 19 min. Med bil tar det ca. 7 min. til Helsfyr, 5 min til Økern, 10 min til Alna Senter, 15 min til Oslo S, 16 min til Majorstuen og 36 min. til Oslo Lufthavn.

Fra leiligheten er det gangavstand til Sinsen barneskole, Løren

skole og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Frydenberg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Bjerke og Kuben, samt et godt utvalg av barnehager. Fra leiligheten er det enkel adkomst til byens studiesteder via kollektiv transport, eller ved hjelp av bysykkel

BEBYGGELSE

Dette prospektet gjelder Hus F i byggetrinn 2 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune. Hus F i Lille Løren Park planlegges med til sammen 51 leiligheter. Byggetrinn 2 vil til sammen bestå av 99 leiligheter fordelt på to hus (hus A2 og F)

TOMT

Fellestomt, 4010 kvm

ADKOMST

Se kartskisse.

Innhold

INNEHOLDER

Entré:

Romslig entré/gang på med tilgang til praktisk omkleddingsrom/bod. hvor en kan henge og sette fra seg yttertøy, samt oppbevare andre praktiske ting. Det er installert to-veis porttelefon med åpner i entré.

Gulv: Parkett lys 1-stav børstet overflate.

Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.

Stue:

Stor stue med åpen løsning mot kjøkken. Rommet har god plass til både sofagruppe med tilhørende møbler, samt spisebord. Fra stuen er det utgang til markterasse.

Gulv: Parkett lys 1-stav børstet overflate.

Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.

Kjøkken:

Kjøkken i åpenløsning mot stue. Se spesifikasjoner som vedlegg i salgsoppgaven,

I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,6m. Her vil kjøkken kunne bli levert med foring/gipset takavslutning mot overskap.

Bad:

Se spesifikasjoner vedlagt i prospekt.

Soverom:

Leiligheten har 3 soverom med plass til seng og garderobe.

Hybelleilighet:

leiligheten blir levert med hybel som har oppholdsrom

(stue(kjøkken/soverom) og badrom.

BYGGEMÅTE

Dette prospektet gjelder Hus F i byggetrinn 2 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune. Hus F i Lille Løren Park planlegges med til sammen 51 leiligheter. Byggetrinn 2 vil til sammen bestå av 99 leiligheter fordelt på to hus (hus A2 og F)

Prosjektbeskrivelsen (se vedlegg i prospekt) beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,6 meter.

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og om nødvendig mot sjakt.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Innvendig leveres det gerikter rundt vinduer og dører Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller.

Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting.

Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.

!

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og

fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås

PRIMÆRROM

Primærrom: 110 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 110 kvm

BODER

Leiligheten vil disponere bod i underliggende kjeller.

Standard

STANDARD

Boligen vil holde en god, moderne standard.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

Energi

OPPVARMING

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer. På badrom leveres det varme i gulv.

VENTILASJON

Det leveres balanserte sentrale ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ventilasjonsstårn kan medføre sjenerende lukt.

Økonomi/drift

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 871,- pr.mnd.

Se spesifisering i annonse

SAMEIE

Sameie er under oppføring og vil være klart til overdragelsen av leiligheten.

Se vedlagt utkast av budsjett og vedtekter i prospekt.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

Diverse

DIVERSE

LILLE LØREN PARK

Lille Løren Park byggetrinn 2 vil bestå av to bygg med 99 leiligheter, hus A2 og F. Hus A2 og F vil sammen utgjøre Lille Løren Park 2 sameie.

!

Det tas forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn. Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt. Utbygger er Sinselveien Utvikling AS, org. nr. 923 560 084

FELLESAREALER

Hus B i fremtidige byggetrinn 3 planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m. Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet. I tillegg planlegges det sykkelverksted for felles benyttelse i tilknytning til et senere byggetrinn. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tre sameiene. Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 2 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

Lille Løren Park Sameie 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept.

For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 2, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

EIERFORM OG ORGANISERING

Lille Løren Park 2 Sameie planlegges som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges

terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen.

Se prospekt og prislister for hvilke boliger dette gjelder. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Forvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.

!

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplede inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsatte, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VEI/VANN/KLOAKK

Boligene vil bli offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk med private stikkledninger og veier.

REGULERING

Det gjøres oppmerksom på at området er under større utbygging og det må påregnes byggearbeider på nabotomt i nær fremtid. Se reguleringskart hos megler og konferer ved spørsmål.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Antatt ferdigstillelse for hus F vil være innen 20.12.2024. Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor.

! Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering

Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av Coronaviruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtakelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

10 600 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

kr. 500,- Tinglysningsgebyr skjøte

kr. 500,- Tinglysning pr. panterett

kr. 97 870,- Dokumentavgift

kr. 40 000,- Videre salg av kontrakt

kr. 359 358,- Tilvalg (se spesifikasjoner i prospekt)

kr. 498 828,- Omkostninger totalt

kr. 11 098 828- Totalpris inkludert omkostninger

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en pantobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Innskudd for opprinnelig kjøpesummen for kontraktsposisjonen kr. 100 000,- (utgjør opprinnelig kjøpesum for kontrakten) skal innbetales ved kontraktssignering. Øvrig beløp skal innbetales ca. 7 virkedager før overtagelse. Megler kan dekke kostnadene for gjennomføring av oppdraget og provisjon for salget av innbetalt beløp. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet.

Selger (Kjøper 1) av kontraktsposisjonen har allerede innbetalt forskuddet av kjøpesummen iht. kjøpekontrakten for boligen.

Kjøper 2 sitt innbetalte forskudd ved kontraktssignering, samt rettigheter tilknyttet beløpet vil bli utbetalt selger (Kjøper 1) av kontraktsposisjonen så snart beløpet er disponibelt på meglers klientkonto, og Selger etter hovedkontrakten har bekreftet at Kjøper 2 har overtatt som kjøper av objektet. Likeledes vil retten til det allerede innbetalte beløpet av Kjøper 1 bli tiltransportert Kjøper 2 fra samme dato.

Opprinnelig innskudd for kontraktsposisjonen og forfalte delinnbetalinger betales ved kontraktssignering. Resterende; kjøpesum for kontraktsposisjonen, samt kjøpesum iht. opprinnelig kontrakt, omkostninger og eventuelle tilvalg som fortsatt ikke har forfalt til betaling, betales ved overtagelse av boligen jf. bestemmelsene i kontrakten som transporteres.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi/hele kjøpesummen.

Påløpte renter tilfaller Kjøper 2 frem til skjøtet er tinglyst på Kjøper 2, med mindre boligselgeren får disposisjonsretten over sin del av kjøpesummen og eventuelle tilvalgs-/endringsbeløp som en følge av at det stilles garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper 2 bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/ gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (Kr.50 000)
Markedspakke (Kr.25 000)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Oppgjør (Kr.7 250)
Innhenting av grunnbok (Kr.808)
Fakturagebyr (factoring) (Kr.3 500)
Totalt kr. (Kr.96 458)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

125-24-0272

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE

stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

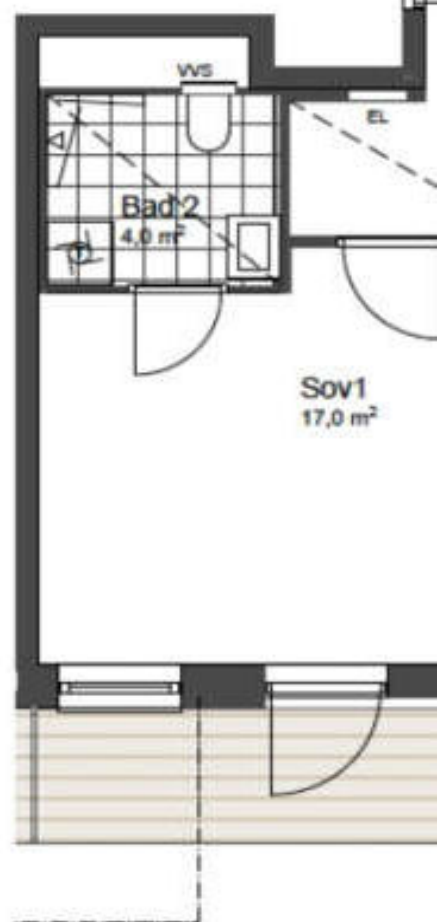
Christopher Jørgensen
Daglig leder / Eiendomsmegler
Mob: 90 96 08 36
[/ E-post: cj@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









43







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

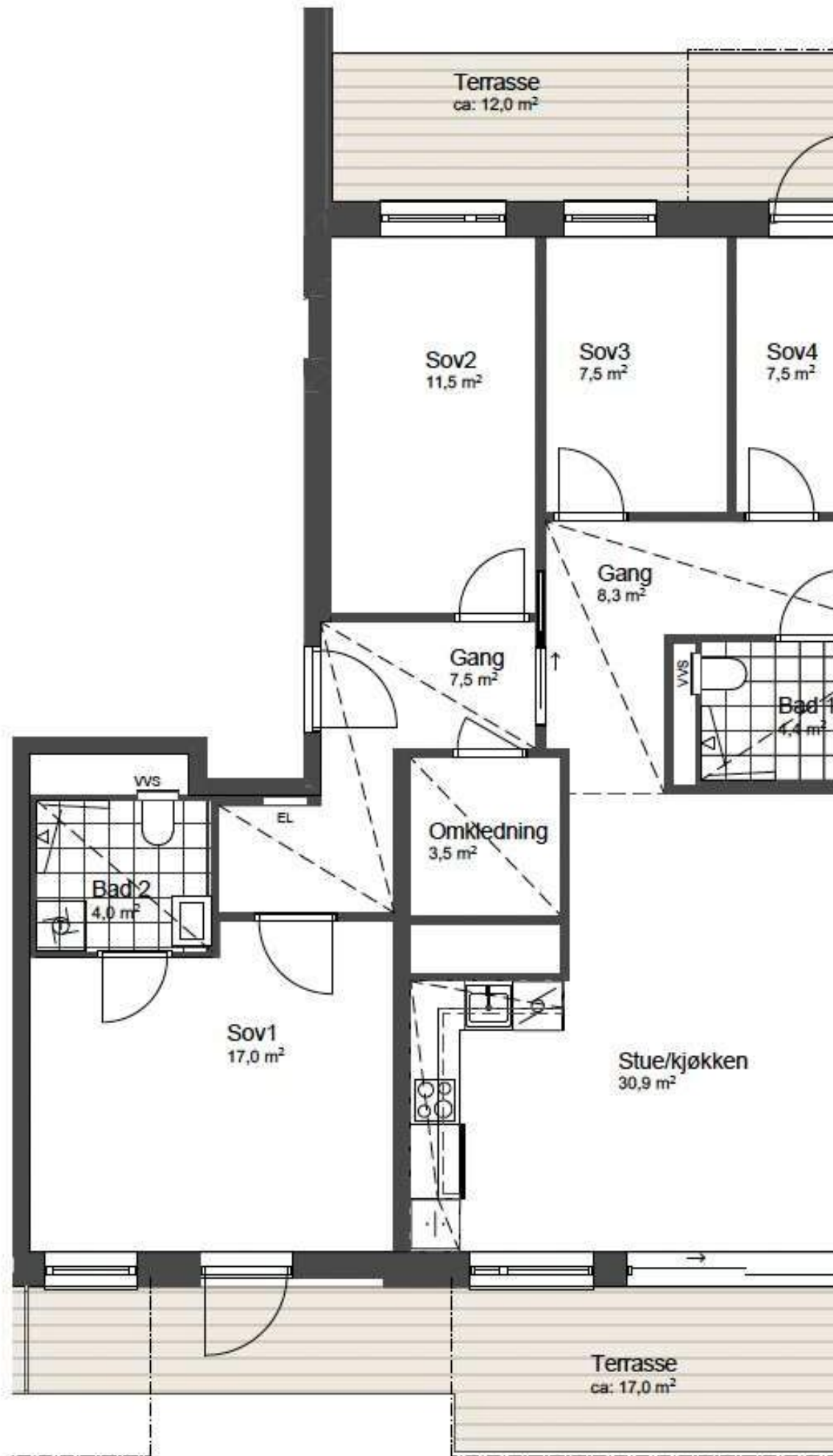
Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.

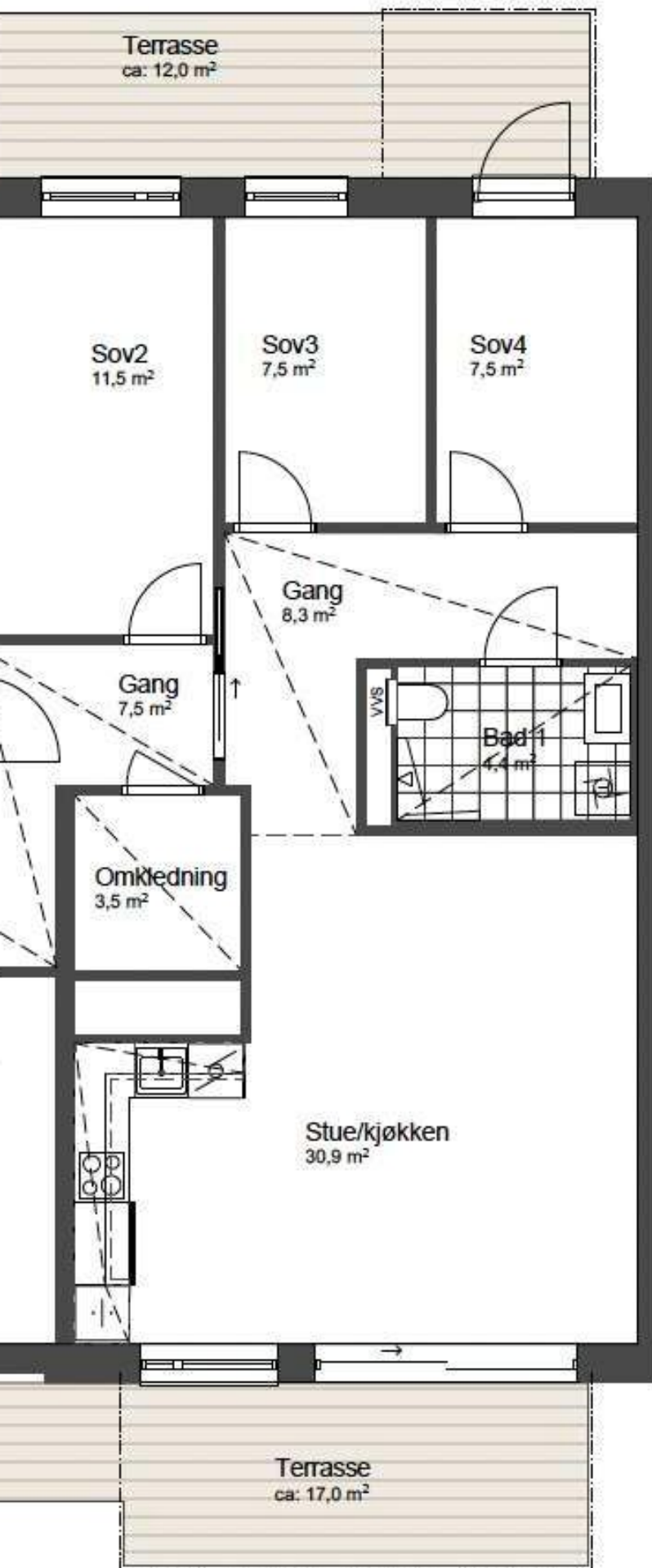


*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no



















Sinsen

Lille Løren Park



LILLELØRENPARK

Peer Gynt Skulpturpark

KANON-HALLEN

Peppes

Løren Torg

UMai Sushi

Kaffebrønneriet

Sanjays

Domino's

Sterk

Baker Hansen



LØREN



Frydenberg skole



Løren skole

Ring 3

Dag Hammarskjölds vei

Peter Møllers vei

Lørenvengen

Lørenveien

Lørenforet

Østre Aker vei

Ring 3

ØKERN-SENTERET



ØKERN

HASLE LINJE

Økernveien



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

INFORMASJON & DOKUMENTER



AEG

SIGDAL SKØYEN - LILLE LØREN PARK

INTERIØRDESIGN AS • KARENSLYST ALLÉ 57 • 0277 OSLO

sigdal

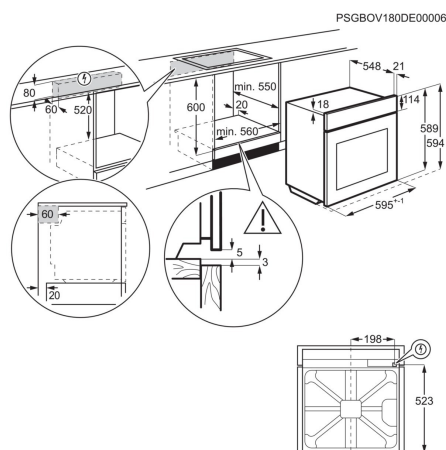


Ovn CKP806X1

- > Dine matretter, alltid fantastiske – Ovnen 600 SurroundCook® sørger for jevn varme i hele ovnen.
- > Jevn tilberedning med varmluft – Matlaging med varmluft sørger for jevn tilberedning på alle 3 nivåer
- > Pyrolytisk rengjøring for vedvarende gjenskinn – Pyrolytisk rengjøring gjør fett og matrester til aske.
- > Nyt EXPLore LED-skjermen med responsive touch knapper – EXPLore LED-display gir deg kontroll over matlagingsinnstillingene.
- > Rask og effektiv. Jevn tilberedning – Viften sirkulerer varmen jevnt i hele ovnen.

- > Multifunksjonsovn med ekte varmluft
- > Utrekkbare brytere
- > 2 pyrolyseprogrammer
- > Viften stopper når døren åpnes
- > Ovnslys som automatisk slås på når man åpner døren
- > Elektronisk temperaturregulering
- > Automatisk sikkerhetsfunksjon slår ovnen av
- > Påminnelse om rengjøring
- > Restvarmeindikator

| | | | |
|-----------------------|----------------|--|--------------|
| Farge | Rustfritt stål | Innbyggingsmål, HxBxD (mm) | 600x560x550 |
| Displayfarge | Hvit | Ovnsvolum, brutto/netto (liter) | 72 / 72 |
| Ovnsrengjøring | Pyrolyse | Temperaturintervall | 30°C - 300°C |
| Energiklasse | A+ | Total tilkoblingseffekt (W) | 3490 |

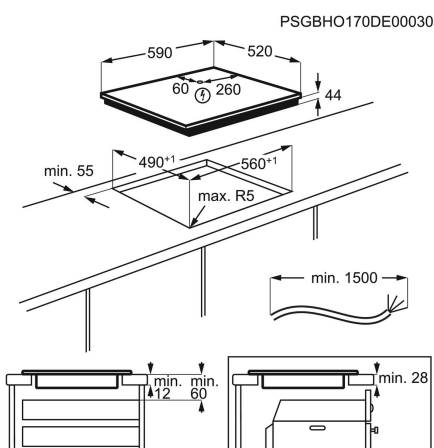
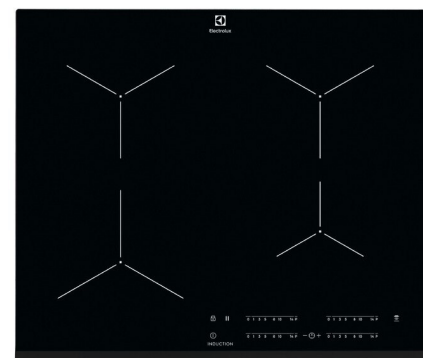


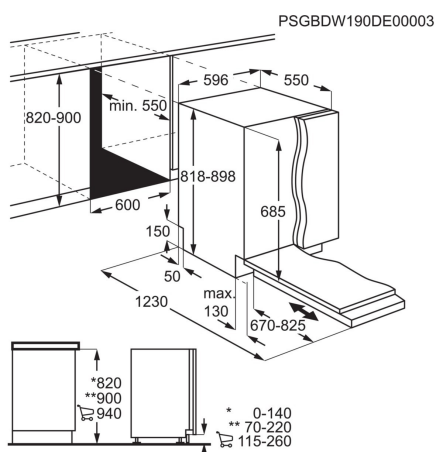
Platetopper HKI650NF

- > Kokesoner som kan endre størrelse som tilpasser seg grytene dine. – Vår Infinite® induksjonskoketopp har soner som kan definere egen størrelse, som sikrer effektiv tilberedning tilpasset til størrelsen på pannen.
- > La platetoppen ta seg av ventilatoren – Platetoppen justerer automatisk ventilatoren, slik at du kan ha full fokus på matlagingen.
- > Skyv en finger på innstillingene for å justere temperaturen. – Juster innstillingene for tilberedning med enkel berøring.
- > Kald overflate rundt kokesonene for rask rengjøring – Overflaten rundt kokesonene forblir kjølig. Dette gjør rengjøringen enklere.

- > DirectAccess touch-betjening med glidebrytere
- > Induksjonssoner med booster
- > Timer
- > 3-trinns restvarmeindikator
- > Trygg koketopp: Automatisk utkobling
- > Barnesikring
- > Tastelås
- > Snap In-system for svært enkel installasjon
- > Lydsignal, kan slås av

| | | | |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------|
| Type koketopp | Induksjon | Bredde | 60 cm |
| Rammetype | Skråslipt fremkant | Innbyggingsmål, HxBxD (mm) | 44x560x490 |
| Installasjon | Snap In-system | Betjening | DirectTouch |
| Total tilkoblingseffekt (W) | 7350 | Sikring (A) | |





Integrerte oppvaskmaskiner EES67410L

- › Fine glass er i trygge hender – 700 GlassCare forhindrer at glassene går i stykker med SoftGrips og SoftSpikes.
- › Ømfintlige glass beskyttet med SoftGrips og SoftSpikes – SoftGrips og SoftSpikes holder glassene på plass
- › Slutt på å gjette riktig oppvaskprogram med QuickSelect – QuickSelect er oppvaskmaskinen som snakker språket ditt
- › SatelliteClean®. Fullstendig rengjøring. Uten bruk av ekstra vann – 3 ganger bedre dekning med SatelliteClean®.

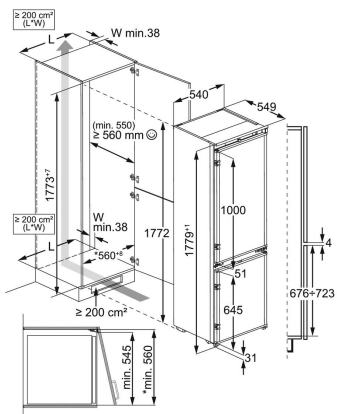
- › Oppvaskmaskin med XXL kapasitet
- › 8 programmer, 4 temperaturer
- › Touch-betjening for program- og funksjonsvalg
- › Auto Off-funksjon
- › Tørkesystem: AirDry Technology
- › Utsatt Start: 1 til 24 timer
- › Bestikkurv
- › Programmer: 160 Minutes, 60 Minutes, 90 Minutes, AUTO Sense, Eco, Machine Care, Quick 30 Minutes, Rinse & Hold
- › Vannsensoren

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------|
| Serie | 700 PRO | Installering | Helintegrert |
| Lydnivå dB(A) | 42 | Kapasitet kuverter | 13 |
| Innbyggingsmål, HxBxD (mm) | 820-900x600x550 | For bestikk | Bestikkurv |
| QuickSelect | Level 3 | SprayZone | Nei |

Integrert kombiskap LNT8TE18S3



PSGBRF210DE00009



- › Et nav for sunn ernæring – 700 GreenZone-kombiskapet bevarer inntil 95% av vitaminene.*
- › GreenZone bidrar til å holde frukt og grønnsaker næringsrike – GreenZone bevarer inntil 95% av vitaminene.*
- › TwinTech® NoFrost forhindrer at ingrediensene tørker ut – TwinTech® NoFrost bevarer matens saftighet
- › Jevn avkjøling, med DynamicAir – DynamicAir opprettholder stabile temperaturer og hindrer maten fra å tørke ut.

- › FreeStore™ luftsirkulasjon
- › Touch-betjening og digital indikasjon
- › FastFreeze hurtiginnfrysning
- › ActionCool hurtigkjøling
- › TasteGuard-filter renser luften og absorberer lukt
- › Lys- og lydsignal for varsling av høy temperatur
- › Lys- og lydsignal for varsling av åpen dør
- › Kjølenskapsbelysning: 1, Integrert i vifte, Innvendig LED, With rise-on effect
- › Ferie-funksjon reduserer energiforbruk når du ikke hjemme

| | | | |
|----------------------|----------|----------------------------------|--------------------------|
| Serie | 700 PRO | Energieffektivitetsklasse | E |
| Kapasitet (L) | 194 / 62 | Installering | Integrert / Sliding Door |
| Farge | Hvit | Dørhengsling | Høyre (kan hengsles om) |
| WiFi | Nei | Lydnivå, dB(A) | 34 |

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE - HUS A2 og F

| DRIFTSINNEKTER | | SUM ALLE | <i>Kommentar</i> |
|---|---|----------------------------|---|
| Innkrevde felleskostnader | | 4 628 112 | |
| | Bolig - felleskostnader | 3 261 120 | |
| | Fjernvarme akonto | 1 141 392 | |
| | Digital-TV/Internett - bolig | 225 600 | |
| Andre inntekter | | 0 | |
| | 399 Diverse - leieinntekter | 0 | |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 628 112 | |
| DRIFTSKOSTNADER | | Estimerte kostnader | |
| Personalkostnader | | 14 000 | |
| | 5400 Arbeidsgiveravgift | 14 000 | |
| Styre honorar | | 100 000 | |
| | 530 Styrehonorar | 100 000 | |
| Revisjonshonorar | | 12 000 | |
| | 671 Revisorhonorar | 12 000 | |
| Forretningsførerhonorar | | 135 000 | |
| | 670 Forretningsførerhonorar | 135 000 | |
| Konsulent og forvaltn.tjen | | 10 000 | |
| | 673 Konsulenthonorar | 10 000 | |
| Drift og vedlikehold | | 575 000 | |
| | 6601 Drift/vedl.hold bygninger | 250 000 | |
| | 6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling | 75 000 | |
| | 6603 Drift/vedl.hold elektro | 0 | |
| | 6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg | 0 | |
| | 6606 Drift/vedl.hold heiser | 100 000 | |
| | 6609 Drift/vedl.hold brannsikring | 75 000 | |
| | 6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg | 75 000 | Fellesarealer |
| | 6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.* | 0 | Inntekter og kostnader føres i Lille Lør |
| Forsikringer | | 250 000 | |
| | 7501 Forsikring bygninger | 250 000 | |
| Festeavgift | | 0 | |
| | 775 Festeavgift | 0 | |
| Kommunale avgifter | | 970 000 | |
| | 7721 Vann- og avløpsavgift | 520 000 | |
| | 7723 Feieavgift | 0 | |
| | 7724 Renovasjonsavgift | 450 000 | |
| | 7720 Eiendomsskatt | 0 | |
| Kostnader sameie (felles lokale, utomhus) | | 120 000 | |
| | 487 Kostnader sameie | 120 000 | Felleslokale, øvrige fellesfunksjoner for |
| Energi | | 1 491 392 | |
| | 620 Elektrisk energi fellesarealer | 350 000 | |
| | 628 Fjernvarme | 1 141 392 | Individuell avregning |
| Kabel/TV-anlegg (inkl internett) | | 225 600 | |
| | 6607 Kabel/TV-anlegg/internett | 225 600 | |
| Andre driftskostnader | | 458 000 | |
| | 655 Driftsmaterialer | 20 000 | |
| | 674 Vaktmestertjenester og renhold | 350 000 | |
| | 6741 Vakthold | 0 | |
| | 677 Renhold ved firmaer | 0 | |
| | 678 Snørydding og gressklipping | 75 000 | |
| | 679 Energiavregning | 0 | Tas med på energiavregning |
| | 689 Andre kontorkostnader | 5 000 | |
| | 694 Porto/SMS | 5 000 | |
| | 777 Bank og kortgebyr | 3 000 | |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 4 360 992 | |
| DRIFTSRESULTAT | | 267 120 | |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | 0 | |
| | 8026 Renter sparekonto i OBOS | 0 | |
| | 8034 Renter driftskonto i OBOS | 0 | |
| Finanskostnader | | 0 | |
| | 8099 Andre rentekostnader | 0 | |
| RES. FINANSINN./-KOSTNADER | | 0 | |
| ÅRSRESULTAT | | 267 120 | |

| Forutsetninger: | Antall | BRA - BRØK | |
|--------------------|--------|------------|-------------|
| Leiligheter HUS A2 | | 47 | 2700 |
| Leiligheter HUS F | | 52 | 3923 |
| SUM | | 99 | 6794 |

| Felleskostnader: | | | |
|--------------------------|--|------------|----------------------|
| Felleskostnader | | 40 | kr pr kvm pr mnd |
| Fjernvarme akonto | | 14 | kr pr kvm pr mnd |
| Digital-TV/Internett | | 400 | kr pr leil pr mnd |
| Felleskostnader garasje* | | 150 | kr pr p-plass pr mnd |

Avtale ikke kjent
Kun for de som har kjøpt p-plass

* Faktureres fra Lille Løren Park Garasjesameie

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om

eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet

og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

OBOS Eiendomsforvaltning AS 01.06.22.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

VEDEKTER

for

[Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F]
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er [Lille Løren Park Sameie 1 – Hus A2 og F] Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XX.XX.XXXX

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 99 boligseksjoner på eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Bod]
- [Markterrasser]

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er ca [XXX] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr XXX, bnr XXX. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Lille Løren Park Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park **gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX.**

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (reakobling). Dersom den ideelle

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i [Lille Løren Park 2 Sameie– Hus A2 og D] Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2. avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

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

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie

Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres og skal innbetales til Garasjesameiet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. 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.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredes før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Lille Løren Park»

[Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Lille Løren Park. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og [Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal mellom boligselskapene og eiendommene som etableres innenfor Lille Løren Park.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 450 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS], evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

[Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park".

11-6 Felleslokale -Lille Løren Park

I [BTXX] kan det bli etablert Felleslokale med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lille Løren Park».

Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelverksted

Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet [Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalet vil utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideel eierandel til Felleslokalet til [Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

ooOoo



LILLELØREN PARK

HUS F





LILLELØREN PARK

INNHOLD

| | |
|-----------------------|-----|
| Et samarbeidsprosjekt | 8 |
| BREEAM-NOR | 12 |
| Prosjektet | 16 |
| Fellesområder | 32 |
| Nærområdet | 36 |
| Nabolagsprofil | 42 |
| Interiørstiler | 44 |
| Utomhusplan | 54 |
| Leilighetsoversikt | 56 |
| Etasjeplaner | 58 |
| Plantegninger 2-roms | 60 |
| Plantegninger 3-roms | 66 |
| Plantegninger 4-roms | 70 |
| Plantegninger 5-roms | 86 |
| Romskjema | 104 |
| Prosjektbeskrivelse | 112 |
| Salgsinformasjon | 115 |
| Kjøpsbetingelser | 119 |
| Fordeler med ny bolig | 126 |



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



LILLE LØREN PARK

- ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM TO SOLIDE AKTØRER

NORDR

Endring er det eneste konstante, trendene og teknologien som styrer eiendomsmarkedet forandrer seg. Det samme gjør behovene til mennesker som drømmer om en ny bolig. For å møte utfordringene og mulighetene dette fører til, har Veidekke Eiendom i Norge og Sverige fra slått seg sammen til én organisasjon med ny eierstruktur og nytt navn: Nordr. Denne organisasjonen tar med seg erfaring fra tusenvis av utviklede boliger.

Nodr utvikler boliger, nabolag og næringseiendommer i både Norge og Sverige.

Vi skal bygge smarte, solide og bærekraftige boliger som er like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden, og bidrar til levende, trygge og gode nabolag. Vi lytter til kundene våre, og tilbyr boliger som tilfredsstillende behøver deres.

I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer det vi står for og alt vi har med oss. Solid, kompetent, bestandig, et navn med særpreg og med en klar tilhørighet til det nordiske.

Nodr representerer verdiene både vi som selskap og byggene vi utvikler står for; trygghet, hjelpsomhet, åpenhet og en pålitelighet som er like varig og konstant som hjemmene vi bygger. Vi skal kjennetegnes av en kvalitet som strekker fra toppen av det grønne taket vårt og helt ned til den bærekraftige grunnmuren.

SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

VÅRE LØFTER:

Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME



BREEAM-NOR

På Lille Løren Park tar vi hensyn til miljøet og har derfor valgt BREEAM-NOR sertifisering av prosjektet. BREEAM-NOR er både en metode og et verktøy for bærekraftige byggeløsninger - fra idé til planlegging, og helt frem til ferdigstilling.

HVA BETYR BREEAM-NOR FOR DEG?

Boligene blir BREEAM-sertifisert. Det betyr at vi dokumenterer hvor grønt prosjektet blir og hvilke tiltak vi gjennomfører. Til glede for deg, og ved fremtidig salg av boligen. Andre fordeler av å bo i en BREEAM-NOR sertifisert bolig er både lavere energiforbruk og bedre innemiljø, samt gode lademuligheter for både el-bil og el-sykkel.

Lille Løren Park får BREEAM-NOR klasse Good.



- Forbud mot miljøgifter



- Samfunnsansvarlig bygging med lovlig og bærekraftig avvirket tømmer



- Tilrettelegging for klimavennlig transport som elbil, sykkel og kollektivtrafikk



- Byggepraksis med høy ivaretagelse av ytre miljø, sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø



- Separat energimåling av hver leilighet



- Nøye planlagt miljø med planter og trær som beriker arts mangfoldet i området BREEAM-NOR

Grønn Byggallianse har gjennom BREEAM-NOR tilpasset det frivillige miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM til norske forhold. Kriteriene for BREEAM-NOR er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk, og representerer god eller beste praksis for bærekraftig design og innkjøp.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



HØYT OG FRITT PÅ LØREN, MED NY BYPARK SOM NÆRMESTE NABO

Velkommen til Lille Løren Park: et nytt leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag.

Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold. Mange av leilighetene byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, og flere har egen vestvendt takterrasse.

Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser.

Løren, som i mange år var preget av industri, kontor og militærleir, har utviklet seg til å bli et hyggelig, spennende og aktivt boligområde med gangavstand til Oslo sentrum. I tillegg har du alt du trenger til ditt daglige liv i nærområdet.

God byutvikling handler om å skape gode nabolag. Det skal være godt å komme hjem, et hjem skal være et sted du trives. Her bor du stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med diverse servicetilbud, butikker, hyggelige spisesteder og kaféer, T-bane, buss, trikk og flybuss innen få minutters gange.

Boligprosjektet vil til sammen bestå av 7 hus med 348 leiligheter, barnehage og park. Dette prospektet gjelder hus F med 51 leiligheter.



ILLÜSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

PROSJEKTSJEFENS TANKER



Yngve Eliassen
Prosjektsjef, Selvaag Bolig

Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, fellesterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk.

SMARTE HJEM MED SJEL OG SÆRPREG

For prosjektsjef Yngve Eliassen er det viktig å utvikle gode hjem for de som kjøper. I Lille Løren Park venter store og små, lyse og luftige leiligheter, skreddersydd for et mangfold av drømmer og behov.

– Målet har vært å skape et unikt og fargerikt kvartal bestående av boliger som har det lille ekstra. Selv om det er nybygg vi utvikler, så har vi prøvd å tilpasse omgivelsene med bruk av tegl som Sinsenbyen er kjent for. Ved å kombinere dette med puss i «Oslo-farger», som man finner igjen i mange eldre bygårder i hovedstaden, gir vi prosjektet både sjel og særpreg, sier Yngve Eliassen prosjektsjef i Selvaag Bolig.

Eliassen har hovedansvaret for hele prosjektet, fra oppstart og planlegging til beboerne setter nøkkelen i døren. Personlig mener han Lille Løren Park ligger på en av de fineste tomtene på Løren.

– Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, felles takterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk. Her kan foreldre trygt la barna leke, uten å bekymre seg for at biler suser forbi, forteller Yngve Eliassen.

FOKUS PÅ DET PRAKTISKE

Gode arbeidsflater på kjøkkenet, rikelig med lagringsmuligheter, fellesrom til private arrangementer, hjemmekontorløsning, et

sykkelverksted og felles utleieleiligheter som kan bookes dersom man får storfamilien på besøk. – I Lille Løren Park er mye lagt til rette for god glid i hverdagen.

– Vi har hatt stort fokus på å gjøre boligene så praktiske som mulig, sier Eliassen, og legger til:

– I dag oppfordres vi for eksempel til å velge sykkel, og da er det kjekt å ha et sted der man kan mekke litt.

Eliassen peker på at Løren også har et svært godt servicetilbud.

– Her er det umiddelbar nærhet til butikker, bakeri, treningssenter og flere grønne lommer, samtidig som du enkelt kan komme deg til Oslo sentrum med kollektivtransport, sier han.

EN GRØNN OASE MIDT I BYEN

I den øverste delen av boligprosjektet blir det et hyggelig gatetun, med mye vegetasjon, regnbed og gangveier som tar deg fra Dag Hammarskjølds vei og ned til Lille Løren Park. Parken skal bygges ut sammen med boligene og blir et trivelig tilholdssted og rekreasjonsområde for folk i alle aldre. Den får dessuten både treningsapparater, pingpong og skatebasseng.

– Her blir det blått og grønt og store arealer der barna kan leke fritt, avslutter Eliassen.



Intervju med Ola Mowe
Arkitekt, HRTB

Kombinasjonen av rød teglsten og puss i fargerike nyanser gir et fint spill i forskjellige dagslysformer.

ET STORGÅRDSKVARTAL AV DE SJELDNE

I utformingen av Lille Løren Park har arkitekt Ola Mowe tilstrebet variasjon, varme og lekenhet. Personlig mener han at det storslåtte gårdskvartalet er noe av det beste med hele prosjektet.

Et 40 ganger 100 meter stort gårdsrom, det er ingen selvfølge i dagens boligprosjekter.

– Det er kanskje ikke alle som kjenner til begrepet storgårdskvartal, men det er rett og slett et kvartal som er større enn et vanlig bykvartal. Det er så stort at innsiden blir mer en park enn et gårdsrom. Vi kjenner dem blant annet fra Torshov, forklarer Mowe, og fortsetter:

– Ved å lage boligkomplekset som et stort kvartal, med bebyggelsen i ytterkanten, får vi maksimal størrelse på sammenhengende uteareal, og i tillegg svært gode lys- og solforhold.

LYST OG LEKENT

Boligprosjektets syv bygninger varierer mellom fire og åtte etasjer.

– Vi har forsøkt å få til variasjon i høydene. Ikke bare for at bebyggelsen skal få et livlig uttrykk, men først og fremst for å tilpasse oss solforholdene. Høye og lave deler av bebyggelsen er kombinert for optimal solbelysning.

Hovedmaterialet i Lille Løren Park er rød teglstein, som ifølge Mowe er et klassisk bymateriale med en struktur og rustikkhet som oppleves pent å se på. Teglen går igjen i alle bygningene, men kombineres med puss i flere farger. Fargene er hentet fra paletten i murbyen Oslo.

– Dette gir en variasjon i farger og kontraster som gir fint spill i forskjellige dagslysformer. Det resulterer i at øyet får den «maten» det skal ha og oppleve bebyggelsen som spennende, sier Mowe.

ROM FOR TOLKNING

I Lille Løren Park venter 348 boenheter fra 40 til drøye 110 kvadratmeter. Store familieleiligheter, små førstegangsboliger – og mange varianter midt imellom.

– Her finnes det virkelig noe for alle. Leilighetene har forskjellige planløsninger med ulike kvaliteter, forklarer Mowe.

Mens noen leiligheter er arealeffektive, innholdsrike på begrenset areal. Andre har færre og større rom og to bad. Det er mulig å gjøre noen endringer for de som måtte ønske det.

– Det har vært viktig for oss å optimalisere innholdet i hver leilighet og tilrettelegge for en viss tolkbarhet, sånn at du for eksempel kan slå sammen et soverom med stuen, hvis det er mer hensiktsmessig. Når man kjøper en bolig, vil man jo tross alt ha så mye som mulig igjen for pengene, avslutter arkitekten.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



EKSTERIØRKONSEPT

Eksteriørfargene i dette prosjektet bygger videre på de fargene arkitektene har valgt, i tillegg til å legge til et par tradisjonelle farger som er blant de som har dominert i Norge, terrakotta og oker. Dette er varme farger, som man ikke finner i naturen på vinteren, og som vil gi varme til ellers kalde januar og februardager.

Fargene som er valgt består av noen klassiske Oslo farger, men det er også lagt til noen andre nyanser for å sette et moderne preg på fasadene. I tillegg til en blanding mellom det moderne og det klassiske, er det også lagt vekt på å blande flere nyanser sammen. Dette settes i et ordnet kaos, som sammen med hovedmaterialet tegl setter det hele sammen til et helhetlig kvartal.

HISTORISK FORANKRING

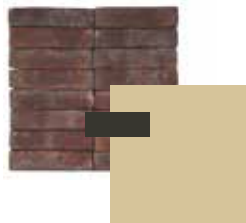
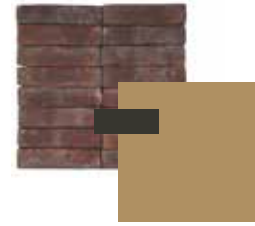
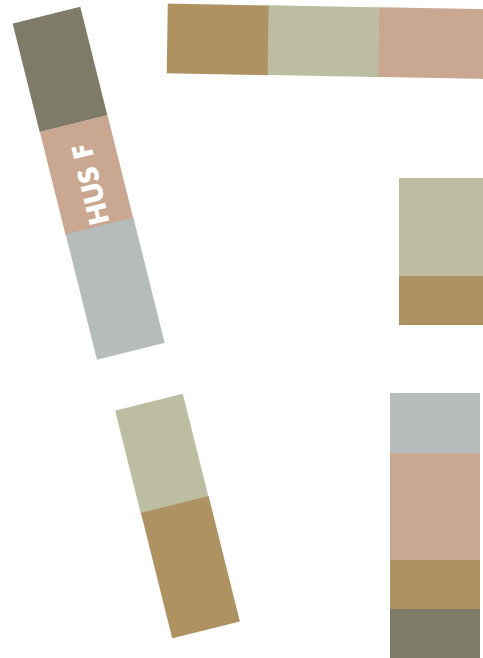
Hver by har sin tradisjonelle palett, basert på hvilke råmaterialer man hadde tilgjengelig. Undersøkelsene under er gjort av Kine Angelo, og viser hvordan byer har hver sin palett. Illustrasjonen i midten er laget av Oslo kommune, og viser typiske farger på murgårdene fra slutten av 1800-tallet.

I paletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra murgårdene fra slutten av 1800-tallet tatt med i betraktning.

Fargene som er valgt ligger innenfor de fleste kulørtonene, men et par avviker bevisst fra enten kulørtone eller nyanse for å gi paletten et mer moderne preg.

SAMLET FARGEPALETT

Med seks utvalgte farger kan man sette disse sammen på flere måter. Samspillet mellom fargene skal føles tilfeldig, samtidig som de har en orden. Det er tatt høyde for fargene på nabobebyggelse, i tillegg til at de ulike nyansene skal stå godt sammen i kvartalet. Fargene skal stå godt over tid, i alle sesonger i alt slags vær.



MURGÅRDER I OSLO



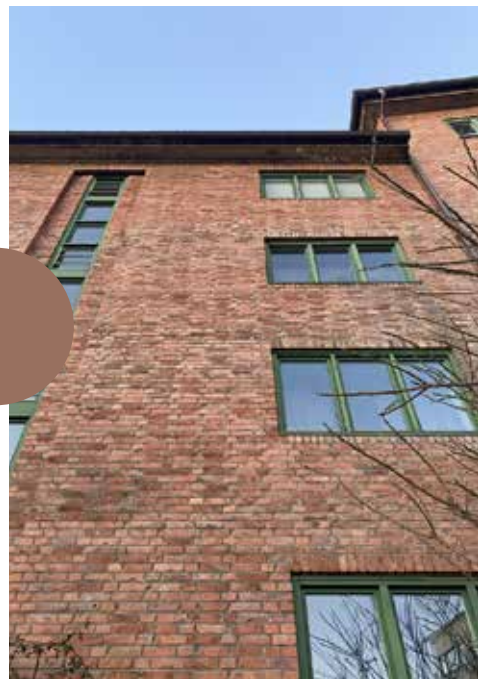
EKSTERIØR



TEGLBYEN SINSEN



EKSTERIØR





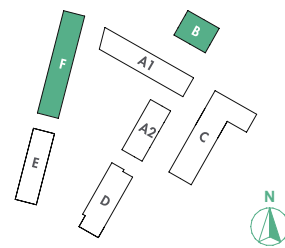
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



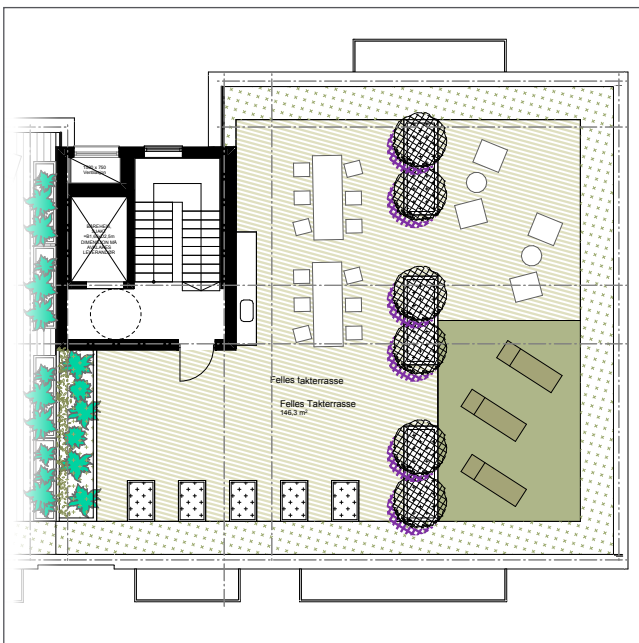
FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO

På taket planlegges det en møblert og grønn takterrasse som beboerne har delt tilgang til. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp.

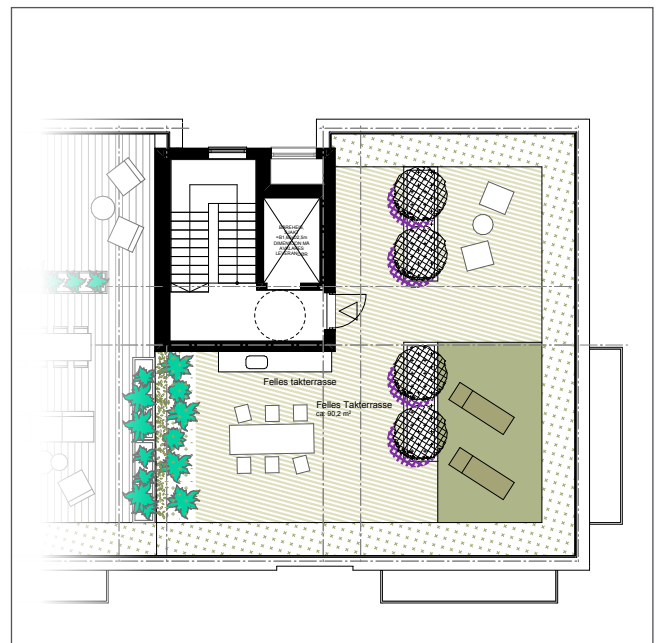
Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.



Felles takterrasse - HUS F, plan 5



Felles takterrasse - HUS F, plan 7



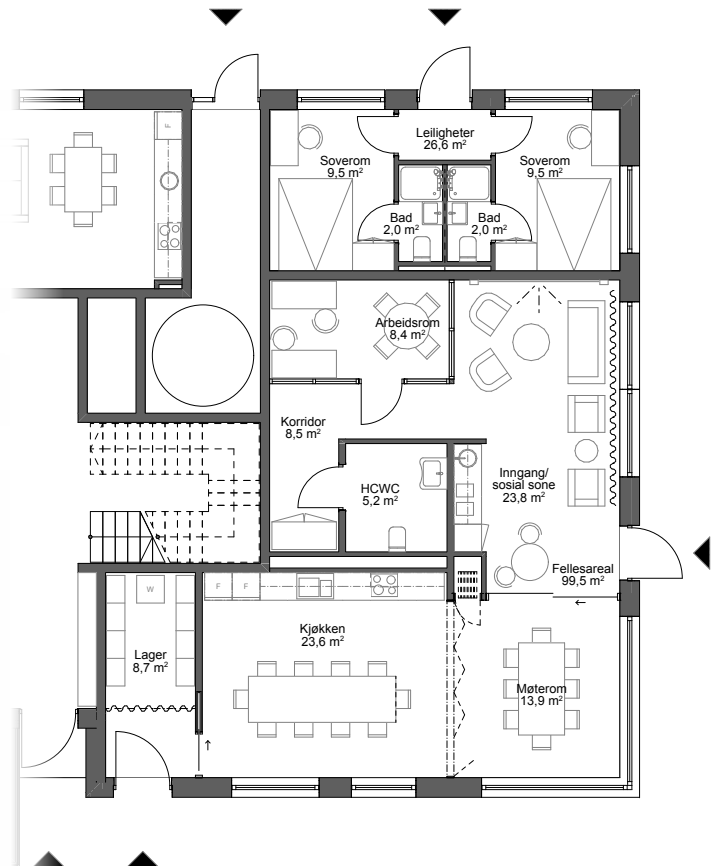
PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN»

I fremtidige hus B er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken.

Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement.

I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstiger antall soverom i leiligheten!

Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil forekomme.



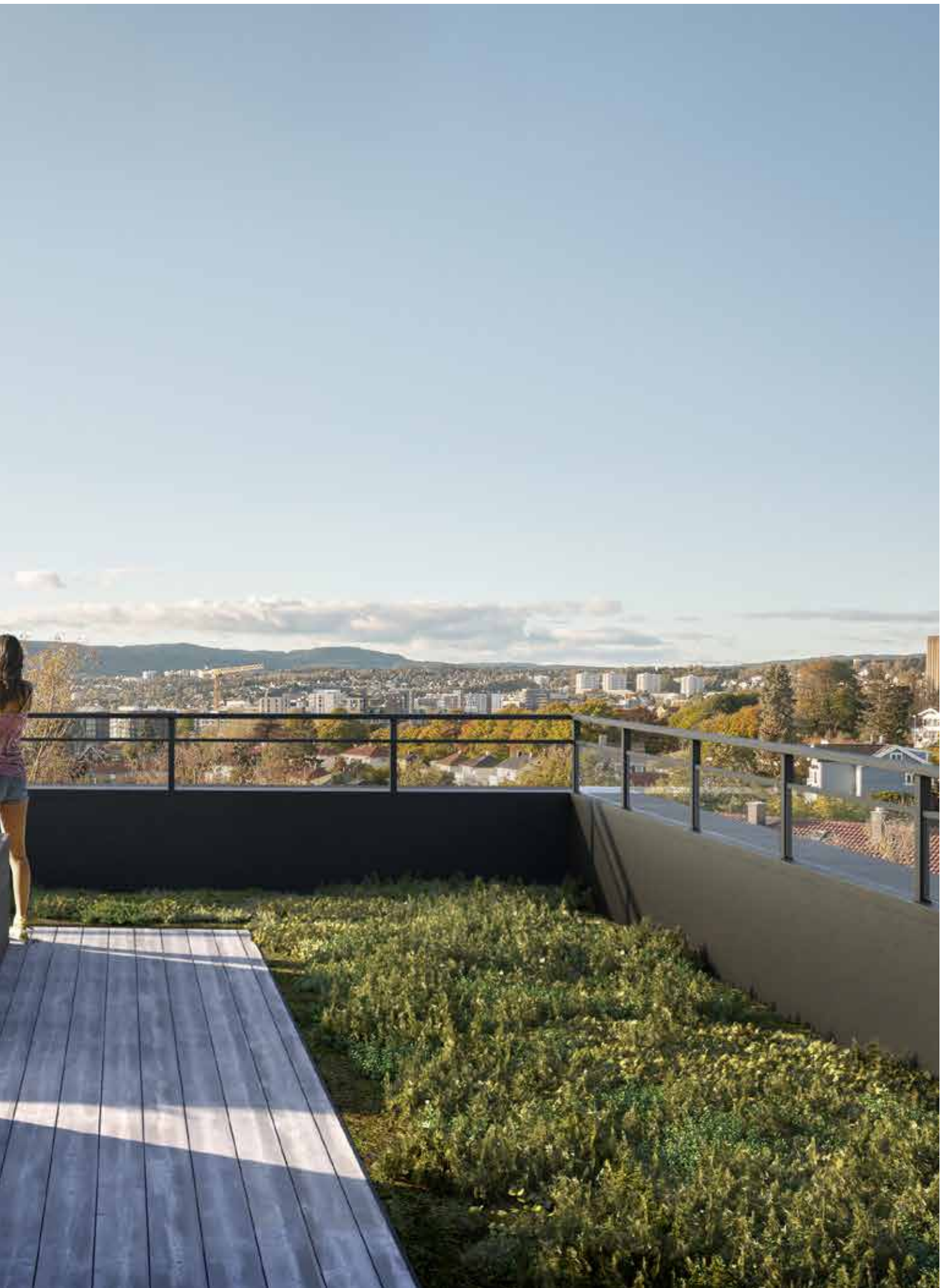
Fire kontorplasser - kjekt de dagene du ikke trenger å dra på kontoret.



Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene?
Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte!



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



NÆROMRÅDET



LIVLIGE LØREN

Løren har blitt hovedstadens nye favoritt blant folk i alle aldre som ønsker et urbant, men fredelig sted å bo. Det er kanskje ikke så rart med tanke på den gode beliggenheten, høyt og fritt, midt mellom fjord og skog. Her bor du ikke mer enn ti minutter unna enten du foretrekker Aker Brygge og storbyliv eller akebakke og lysløype.

Det som tidligere var et industriområde og en militærleir, er nå totalt forvandlet til en koselig småby i storbyen Oslo, med barnehage, skole, kulturhus og eget torg. Store grøntområder, idrettsanlegg og handlemuligheter hører også med, og er med på å gjøre Løren til den livlige og trivelige bydelen den er blitt.

Men ikke ta vårt ord for det hvis du lurer på å flytte hit. Sett av en lørdag her til å rusle i gatene, spise på en kafé og kanskje få med deg et arrangement på Kanonhallen. Vi vet du kommer til å trives.

Velkommen til livlige Løren!

LETT Å LEVE

Siden Løren er en helt ny bydel, er alt nøye planlagt for å gjøre livet så enkelt og komfortabelt som mulig for de som bor her. Skoler og barnehager er i gangavstand og en egen T-banestasjon sørger for at du unngår kø til og fra jobben. Butikker, kafeer og spisesteder gjør Løren til en egen småby du vil trives i.

LETT Å LEKE

Lek er viktig for både store og små barns trivsel. Derfor er det lagt stor vekt på grønne uterom og lekeplasser for de minste. Sykkel- og gangveier gjør det trygt og enkelt å forflytte seg fra a til b. For de sporty har det lokale og tradisjonsrike idrettslaget Hasle-Løren et bredt tilbud for både barn og voksne, samt at du har topp moderne trenings-sentre i umiddelbar nærhet.

LETT Å LE

For de mer kulturelt anlagte, har Løren også sitt eget kulturhus, Kanonhallen, med konserter, barneteater og masse annen moro. I tillegg finnes det musikkorps på både Løren og Hasle skole og Sinsen kulturskole er en hyggelig nabo som gir ungdom mulighet til å prøve seg på de skrå bredder, enten de vil synge, danse, filme eller spille teater.

LETT Å LIKE

Å bo på Løren er å ikke si nei takk til verken by eller natur, men ja takk til begge deler. Her har du alt du trenger for å kunne skape deg et urbant og komfortabelt liv, med gode naboer og mange aktiviteter i nærheten.

NÆROMRÅDET



KORTREIESTE LØREN

Løren ligger solfylt og fritt til midt mellom fjorden og marka, med like kort vei til begge deler. Setter du passerspissen midt i bydelen og drar en sirkel med rådhuset som ytterkant, oppdager du at hele byen – fra Frognerparken i vest, Sørenga i sør, Østensjø i øst og Grefsen i nord – ikke er mer enn ti minutter unna med t-bane eller sykkel. Derfor kaller vi Løren en kortreist bydel.

Her, hvor det var industri for kun få år siden, har det nå vokst opp en ny bydel som er perfekt for deg som ønsker nærhet til alt storbyen har å by på, men også ønsker et trygt og rolig bo- og oppvekstmiljø.

NÆROMRÅDET



Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---|--------------------|
| 🚶 Sinsenveien Linje FB3, 23, 24 | 4 min 🚶 0.3 km |
| 🚶 Løren Linje 4 | 5 min 🚶 0.5 km |
| 🚶 Sinsen T-bane, buss, trikk | 10 min 🚶 0.8 km |
| 🚶 Sinsenkrysset Linje 17 | 11 min 🚶 0.9 km |
| 🚶 Grefsen stasjon Linje L3, L3x, R30, R30x | 17 min 🚶 1.3 km |

Skoler

(Pr februar 22 er Løren skole nærskole for Sinsenveien 45. Dette revideres årlig.)

| | |
|---|--------------------|
| Sinsen skole (1-7 kl.) 427 elever, 19 klasser | 5 min 🚶 0.5 km |
| Løren skole (1-7 kl.) 500 elever, 28 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.) 800 elever | 16 min 🚶 1.4 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.) 159 elever, 10 klasser | 9 min 🚶 0.8 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.) | 11 min 🚶 |
| Kuben videregående skole | 6 min 🚶 |
| Valle Hovin videregående skole | 6 min 🚶 |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

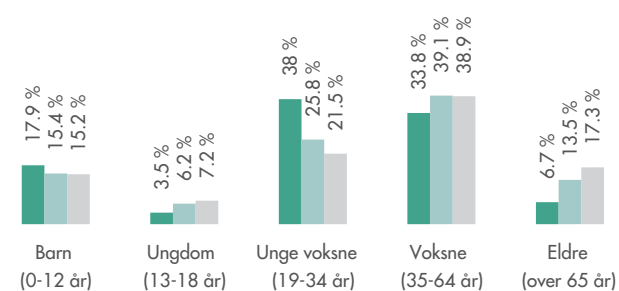


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Løren | 8 142 | 4 098 |
| Oslo og omegn | 969 507 | 477 009 |
| Norge | 5 328 198 | 2 398 736 |

Barnehager




| | |
|---|-------------------|
| Sinsen menighetsbarnehage (1-6 år) 18 barn, 1 avdeling | 2 min 🚶 0.2 km |
| Sinsenparken barnehage | 3 min 🚶 |
| Lørensvingen barnehage (1-6 år) 57 barn | 3 min 🚶 0.3 km |

Dagligvare

| | |
|-----------------------|---------|
| Rema 1000 Lørenveien | 2 min 🚶 |
| Rema 1000 Sinsenveien | 3 min 🚶 |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Selvaag Bolig ASA kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100

Sport



-  Sinsenparken Ballspill 5 min  0.5 km
-  Sinsen skole Aktivitetshall, ballspill 6 min  0.5 km
-  STERK treningscenter 5 min 
-  CrossFit Yggdrasil 10 min 

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

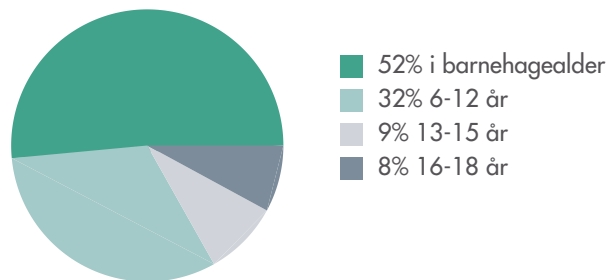
Sitat fra en lokalkjent



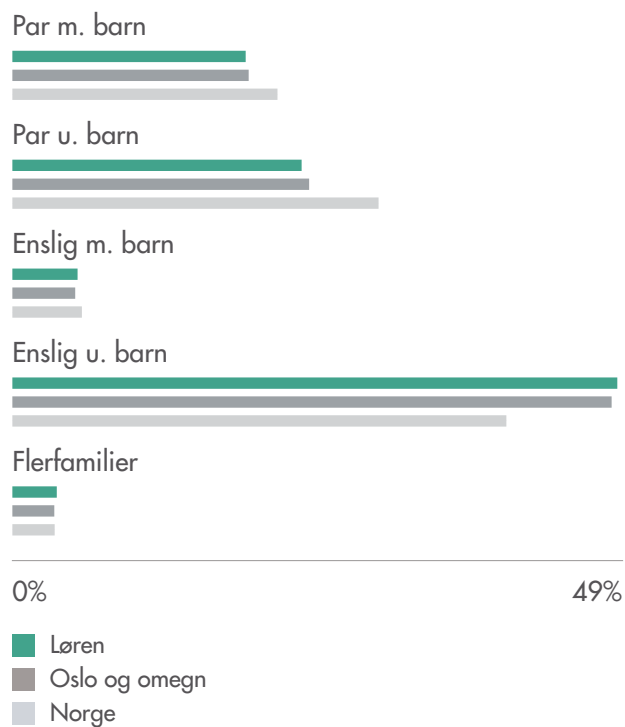
Varer/Tjenester

-  Løren Torg 6 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| Sivilstand | Løren | Norge |
|---------------|-------|-------|
| Gift | 26% | 34% |
| Ikke gift | 65% | 53% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

INTERIØRSTILER

Sammen med WOOD arkitektur + design har vi startet arbeidet med å sette sammen tre ulike interiørstiler som vil sette et unikt preg på ditt nye hjem. Alle som kjøper bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler:

NORDISK, KLASSISK OG KREATIV

Interiørstilene inneholder ulike vegg- og himlingsfarger, kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak på kjøkken og fliser på bad. I stedet for konseptfarge kan hvit farge velges som himlingsfarge. Standard hvit farge er da S-0502-Y. Dersom hvit himling ønskes, leveres dette i hele leiligheten.

Der himling og vegger leveres i samme farge leveres dette med samme glans.

Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene, samt tilvalg som komplementerer interiørstilene.

På de neste sidene finner du moodboards som inspirasjon til de ulike interiørstilene. De endelige produktvalgene vil foreligge i god tid før tilvalgsprosessen starter.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

INTERIØRVALG



Illustrasjonen er kun til inspirasjon, de faktiske produktvalgene vil ikke nødvendigvis samsvare med bildene.

NORDISK

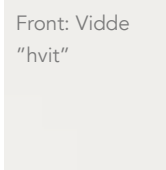
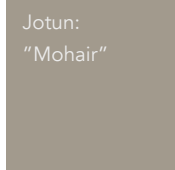
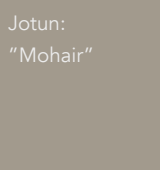
En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

VEGGFLATER:

HIMLINGSFLATER:

KJØKKEN:

Gang:



Grep: "Skywalker"
40 mm hvit



Kjøkken/
stue:



Sov 1:



Det tas forbehold om alternative leverandører.

KREATIV

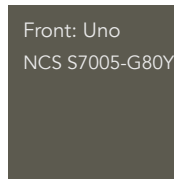
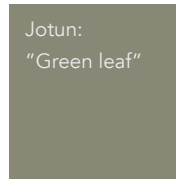
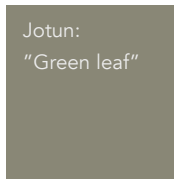
Den kreative paletten består av vel utvalgte kulører og flerfarget terrazzo som er med på å skape en stil i tiden. Fargene går godt til hverandre både som matchende kontraster i tillegg til ton-i-ton.

VEGGFLATER:

HIMLINGSFLATER:

KJØKKEN:

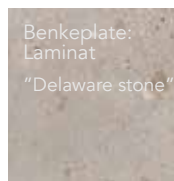
Gang:



Knott:
"Solliden" sort



Kjøkken/
stue:



Sovl:



Det tas forbehold om alternative leverandører.

INTERIØRVALG



Illustrasjonen er kun til inspirasjon, de faktiske produktvalgene vil ikke nødvendigvis samsvare med bildene.

INTERIØRVALG



Illustrasjonen er kun til inspirasjon, de faktiske produktvalgene vil ikke nødvendigvis samsvare med bildene.

KLASSISK

En eksklusiv og tidløs palett med duse og dempede nyanser som gir interiøret dybde. Den klassiske paletten er en avslappet og komfortabel stil som skaper et sofistikert uttrykk.

VEGGFLATER:

HIMLINGSFLATER:

KJØKKEN:

Gang:

Jotun:
"Daydream"

Jotun:
"Daydream"

Front: Vidde
NCS S7500-N

Grep: "Edge"
40 mm messing



Kjøkken/
stue:

Jotun:
"Senses"

Jotun:
"Senses"

Benkeplate:
Laminat
"Sort skimmer"

Sov 1:

Jotun:
"Kveldshimmel"

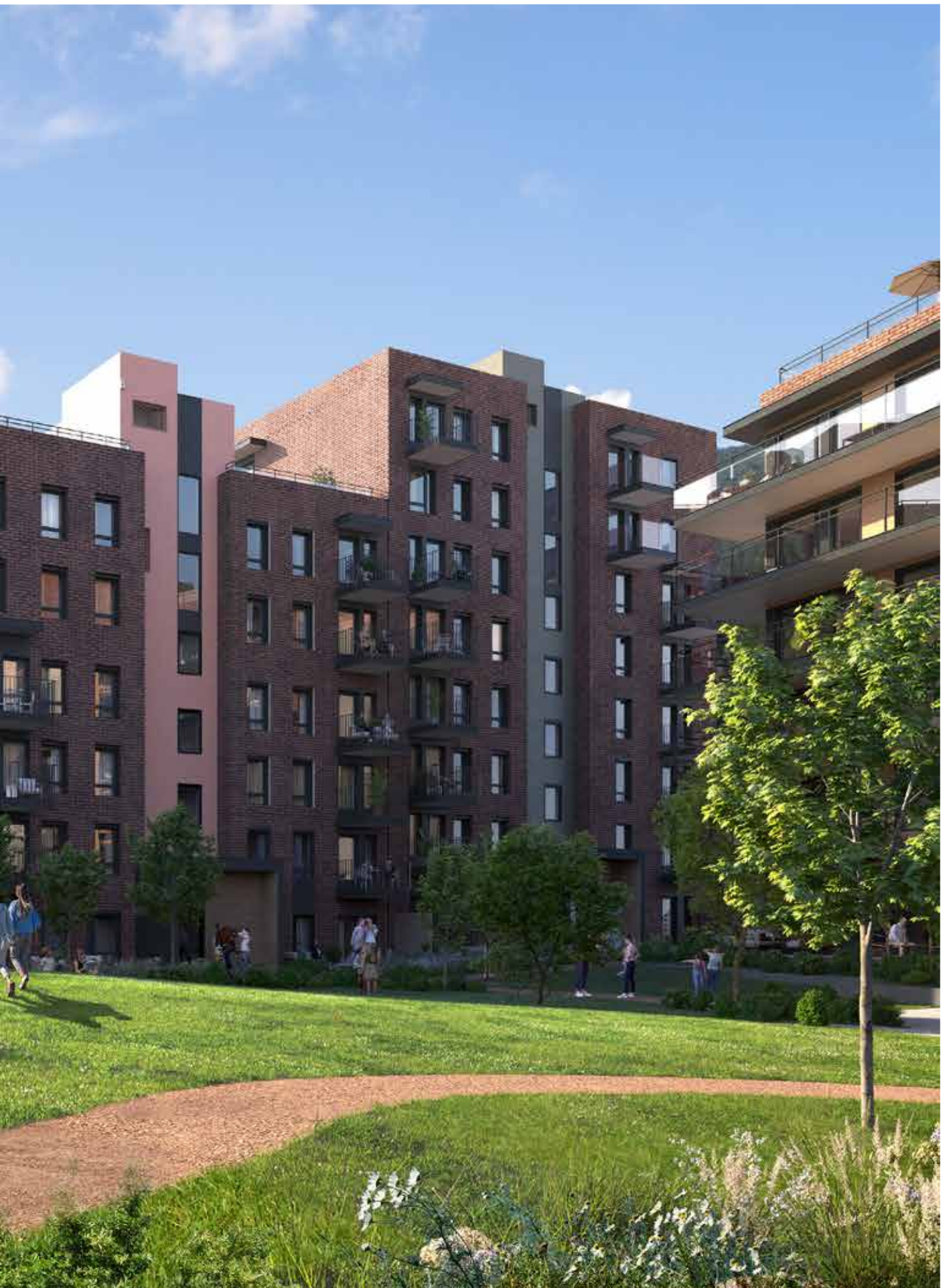
Jotun:
"Kveldshimmel"



Det tas forbehold om alternative leverandører.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME








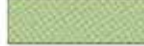
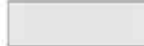






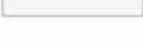







UTOMHUSPLAN



UTOMHUSPLAN



Utomhusplanen er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

| | | | |
|--|--------------------------|---|---------------------|
|  | Plangrense |  | Grense byggetrinn 1 |
|  | Ytterkant p-kjeller | | |
|  | Gress |  | Regnbed |
|  | Busk- og staudefelt | | |
|  | Asfalt |  | Belegningsstein |
|  | Grus |  | Sand |
|  | Hellebellegg, naturstein |  | Tredekke |
|  | Fallunderlag |  | Betong |
|  | Nye trær | | |
|  | Mur, teglstein |  | Mur, betong |
|  | Rekkverk |  | Skjermvegg |
|  | Avfallsbeholdere |  | Sykkelparkering |

LEILIGHETSOVERSIKT



| ETASJE | NUMMER | LEIL. TYPE | BRA | Side |
|--------|--------|------------|-------|------|
| 1 | 139 | 3-roms | 60,0 | 66 |
| 1 | 140 | 4-roms | 80,0 | 70 |
| 1 | 141 | 2-roms | 40,5 | 60 |
| 1 | 142 | 4-roms | 83,5 | 71 |
| 1 | 143 | 5-roms | 110,5 | 88 |
| 1 | 144 | 5-roms | 100,0 | 86 |
| 1 | 145 | 5-roms | 110,5 | 90 |
| 1 | 146 | 4-roms | 103,0 | 78 |

| | | | | |
|---|-----|--------|------|----|
| 2 | 147 | 3-roms | 60,0 | 67 |
| 2 | 148 | 4-roms | 80,0 | 70 |
| 2 | 149 | 2-roms | 40,5 | 60 |
| 2 | 150 | 4-roms | 83,5 | 72 |
| 2 | 151 | 4-roms | 83,5 | 73 |
| 2 | 152 | 2-roms | 40,5 | 61 |
| 2 | 153 | 4-roms | 86,5 | 75 |
| 2 | 154 | 4-roms | 83,5 | 74 |
| 2 | 155 | 2-roms | 40,5 | 62 |
| 2 | 156 | 4-roms | 89,5 | 76 |

| | | | | |
|---|-----|--------|------|----|
| 3 | 157 | 3-roms | 60,0 | 67 |
| 3 | 158 | 4-roms | 80,0 | 70 |
| 3 | 159 | 2-roms | 40,5 | 60 |
| 3 | 160 | 4-roms | 83,5 | 72 |
| 3 | 161 | 4-roms | 83,5 | 73 |
| 3 | 162 | 2-roms | 40,5 | 61 |
| 3 | 163 | 4-roms | 86,5 | 75 |
| 3 | 164 | 4-roms | 83,5 | 74 |
| 3 | 165 | 2-roms | 40,5 | 62 |
| 3 | 166 | 4-roms | 89,5 | 76 |

| ETASJE | NUMMER | LEIL. TYPE | BRA | Side |
|--------|--------|------------|------|------|
| 4 | 167 | 3-roms | 60,0 | 67 |
| 4 | 168 | 4-roms | 80,0 | 70 |
| 4 | 169 | 2-roms | 40,5 | 60 |
| 4 | 170 | 4-roms | 83,5 | 72 |
| 4 | 171 | 4-roms | 83,5 | 73 |
| 4 | 172 | 2-roms | 40,5 | 61 |
| 4 | 173 | 4-roms | 86,5 | 75 |
| 4 | 174 | 4-roms | 83,5 | 74 |
| 4 | 175 | 2-roms | 40,5 | 62 |
| 4 | 176 | 4-roms | 89,5 | 76 |

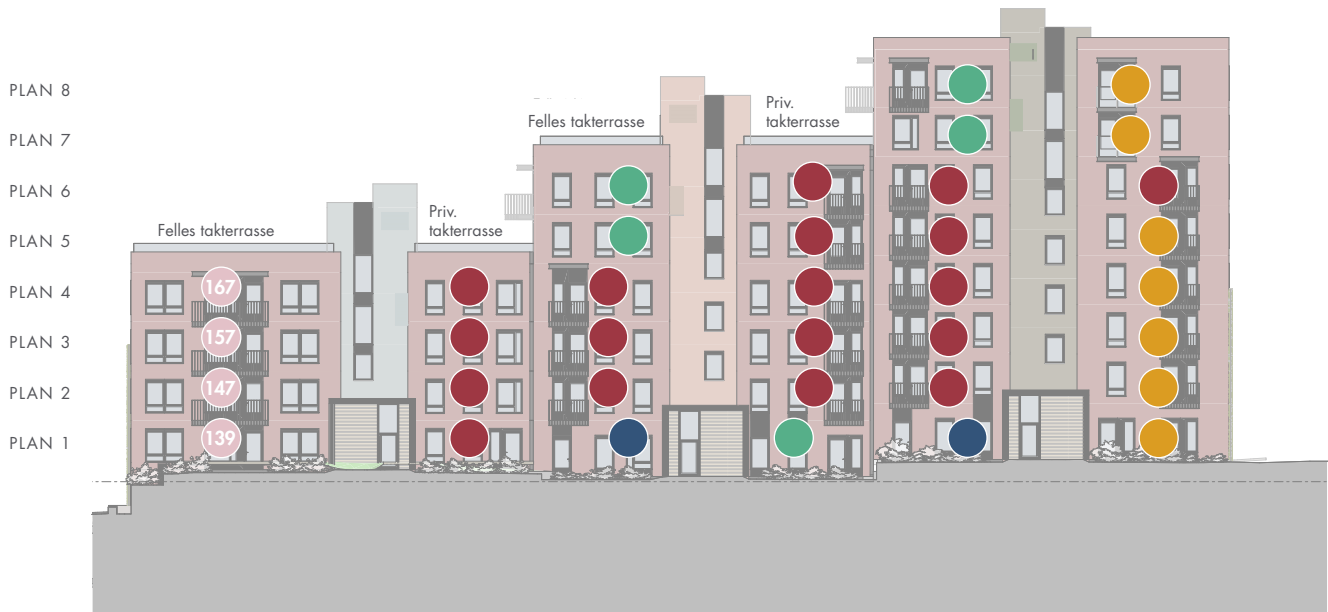
| | | | | |
|---|-----|--------|-------|----|
| 5 | 177 | 5-roms | 125,5 | 98 |
| 5 | 178 | 4-roms | 86,5 | 75 |
| 5 | 179 | 4-roms | 83,5 | 74 |
| 5 | 180 | 2-roms | 40,5 | 62 |
| 5 | 181 | 4-roms | 89,5 | 76 |

| | | | | |
|---|-----|--------|-------|----|
| 6 | 182 | 5-roms | 125,5 | 99 |
| 6 | 183 | 4-roms | 86,5 | 75 |
| 6 | 184 | 4-roms | 83,5 | 74 |
| 6 | 185 | 2-roms | 40,5 | 62 |
| 6 | 186 | 4-roms | 89,5 | 76 |

| | | | | |
|---|-----|--------|-------|----|
| 7 | 187 | 5-roms | 110,5 | 92 |
| 7 | 188 | 4-roms | 104,5 | 80 |

| | | | | |
|---|-----|--------|-------|----|
| 8 | 189 | 5-roms | 110,5 | 95 |
| 8 | 190 | 4-roms | 104,5 | 80 |

LEILIGHETSOVERSIKT

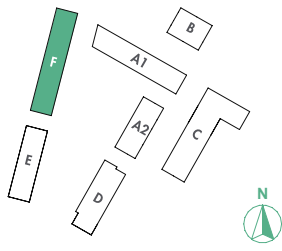


HUS F – FASADE ØST

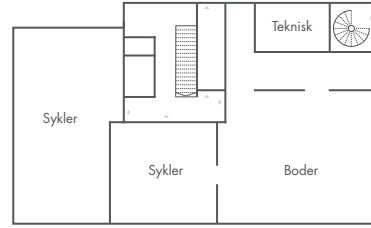


HUS F – FASADE VEST

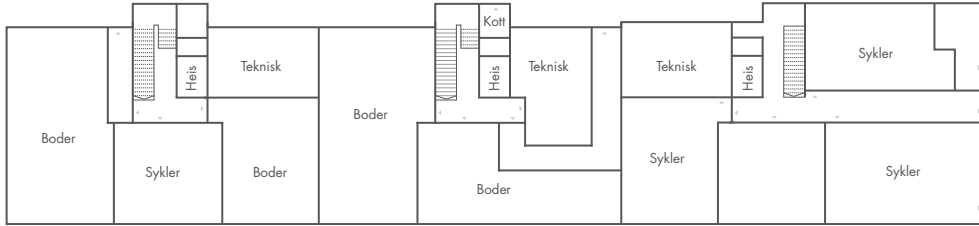
ETASJEPLAN - HUS F



- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS
- 4-ROMS/mulig utleiedel
- 5-ROMS/mulig utleiedel



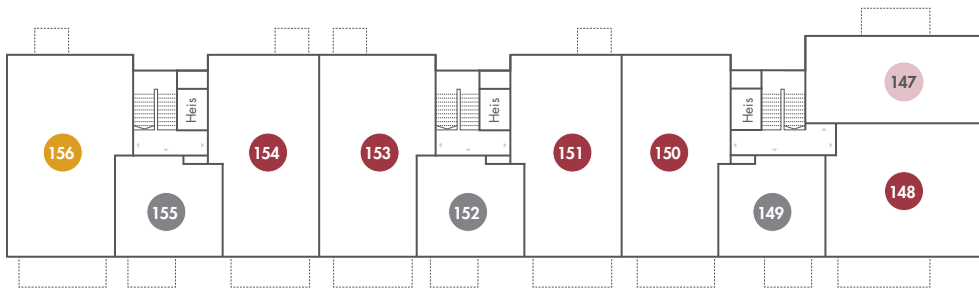
HUS F PLAN U2



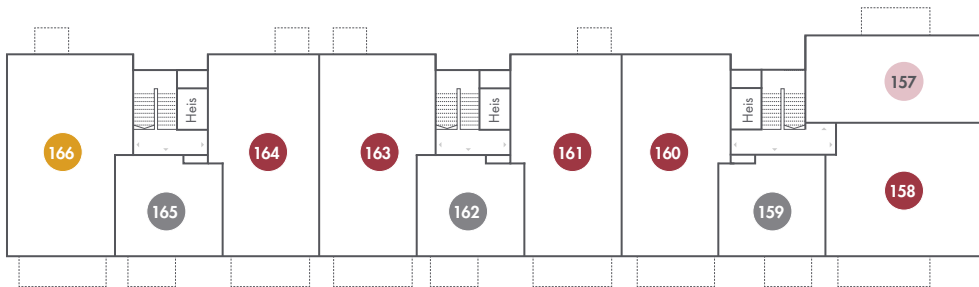
HUS F PLAN U1



HUS F PLAN 1

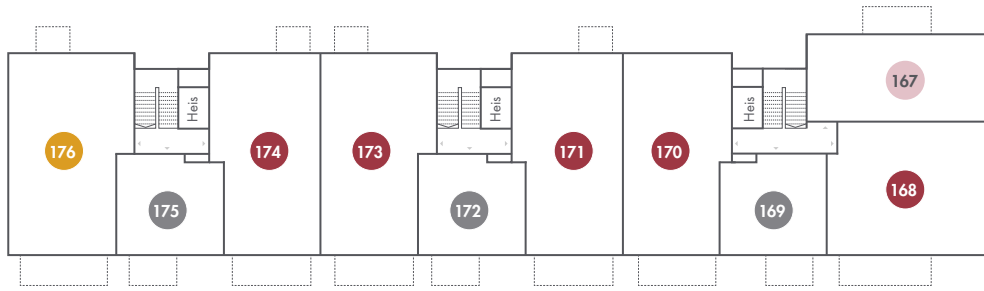


HUS F PLAN 2

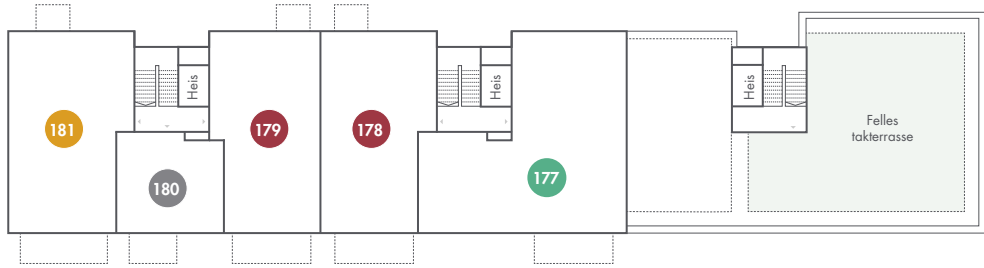


HUS F PLAN 3

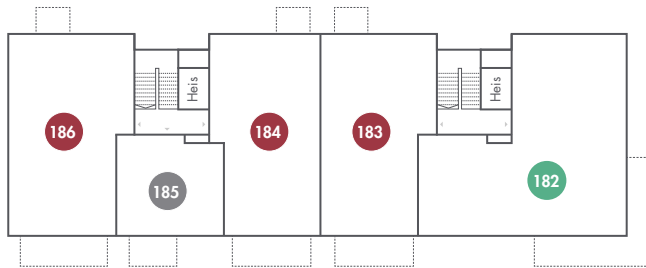
ETASJEPLAN - HUS F



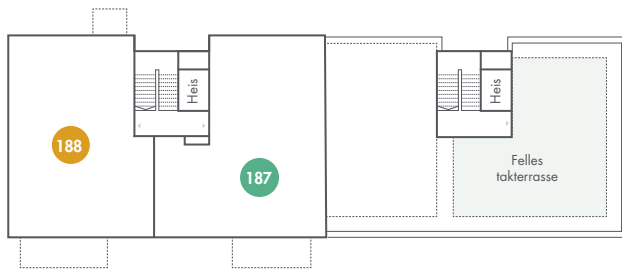
HUS F PLAN 4



HUS F PLAN 5



HUS F PLAN 6



HUS F PLAN 7



HUS F PLAN 8

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.








Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.

I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod"

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

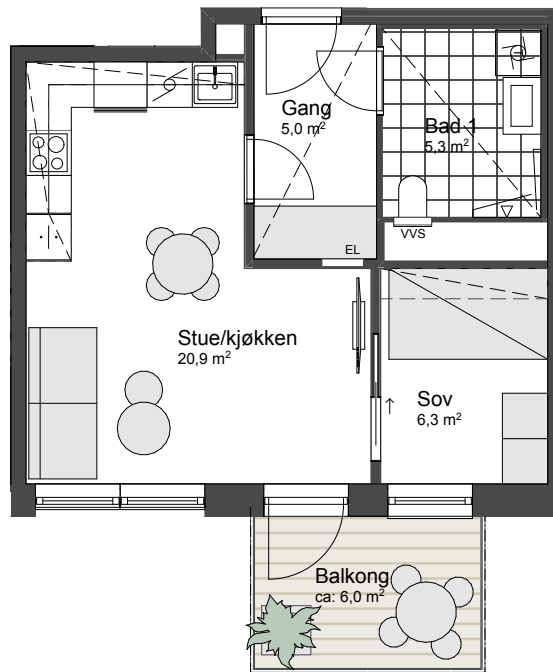
-  Innredning som leveres
-  Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen
-  Beplantning følger ikke med leveransen.
-  Overskap kjøkken
-  Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
-  Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
-  Overdekket areal

PLANTEGNINGER: 2-ROMS

2 ROMS

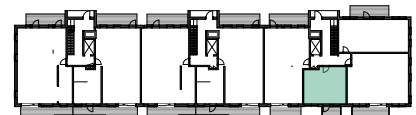


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FØREKOMME

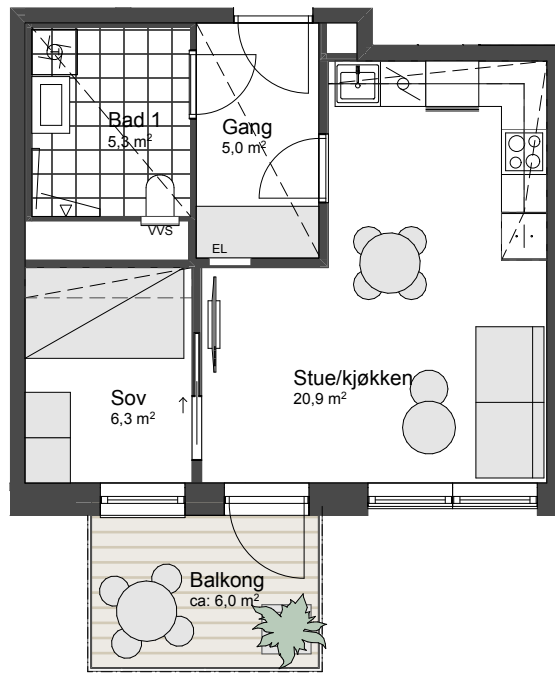


2 ROM
40,5 M² BRA

ETG: 1-4
P-ROM: 40,5 m²
UTEPLASS: 6 m²

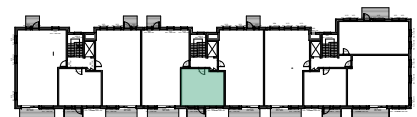


PLAN 1-4

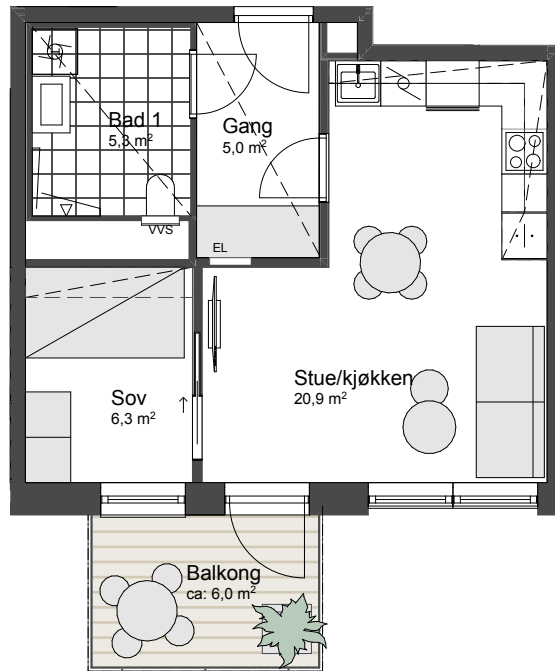


2 ROM
40,5 M² BRA

ETG: 2-4
P-ROM: 40,5 m²
UTEPLASS: 6 m²

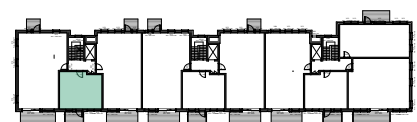


PLAN 2-4

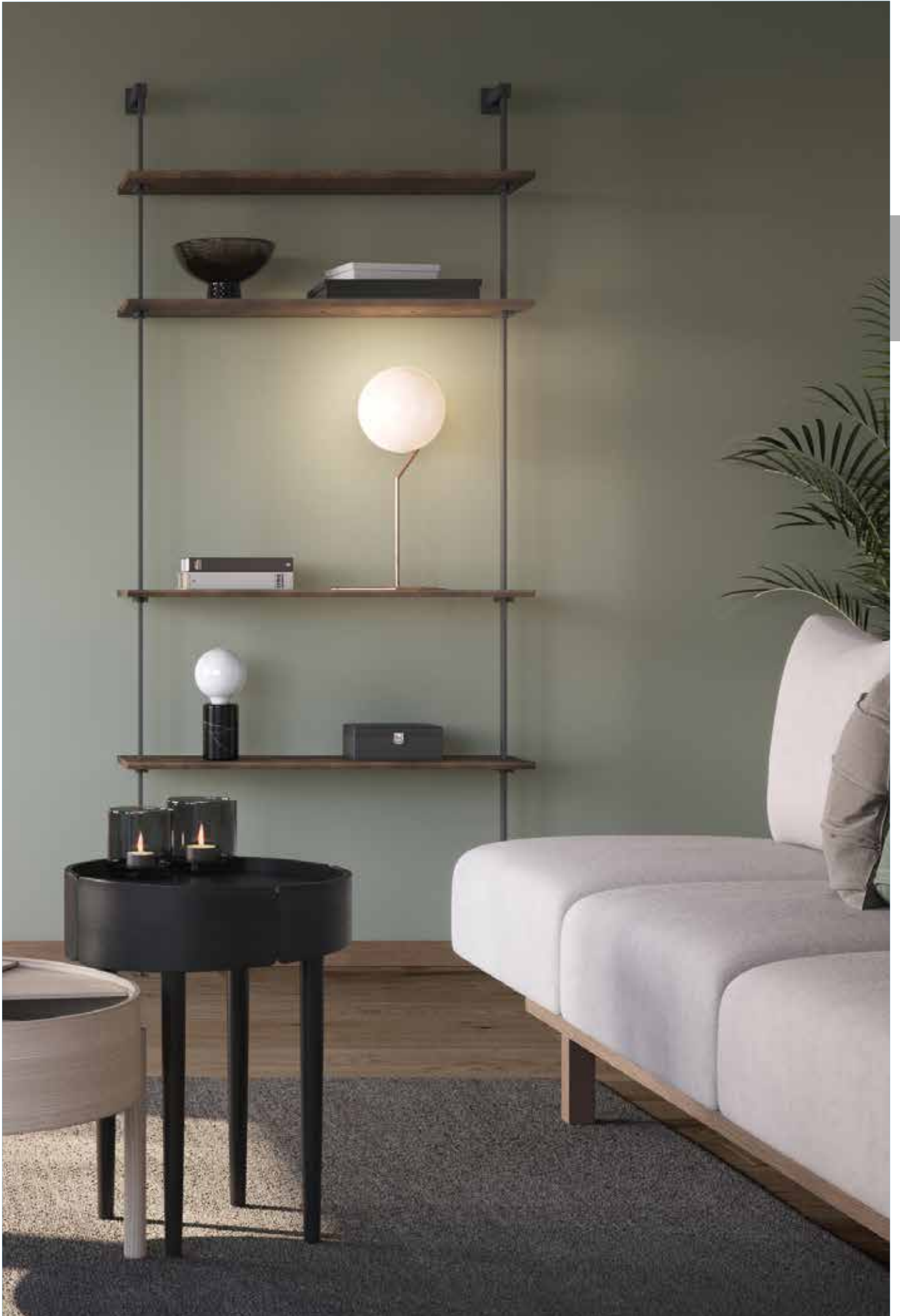


2 ROM
40,5 M² BRA

ETG: 2-6
P-ROM: 40,5 m²
UTEPLASS: 6 m²



PLAN 2-6



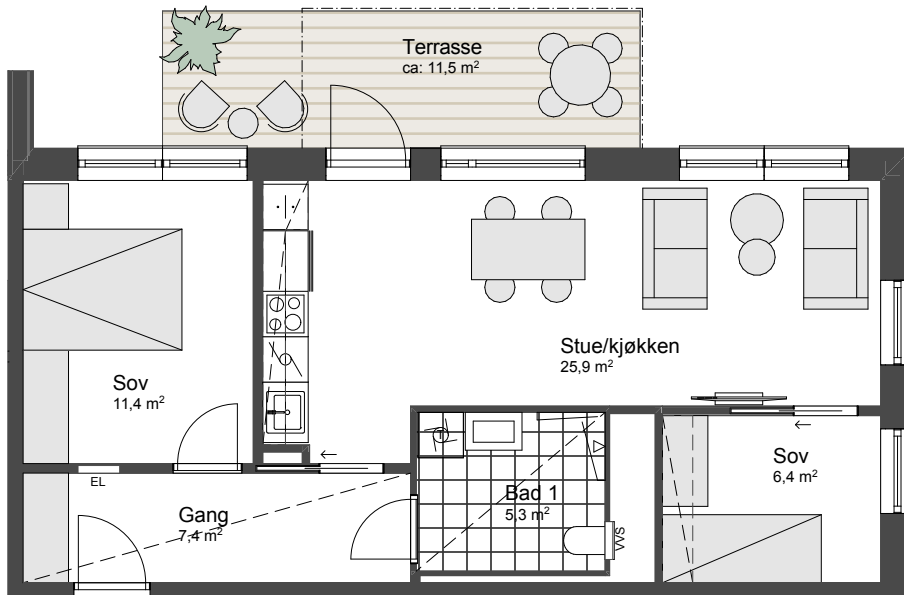


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



PLANTEGNINGER:
3-ROMS

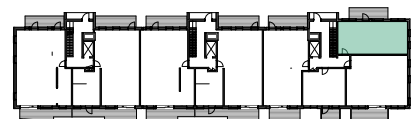
3 ROMS



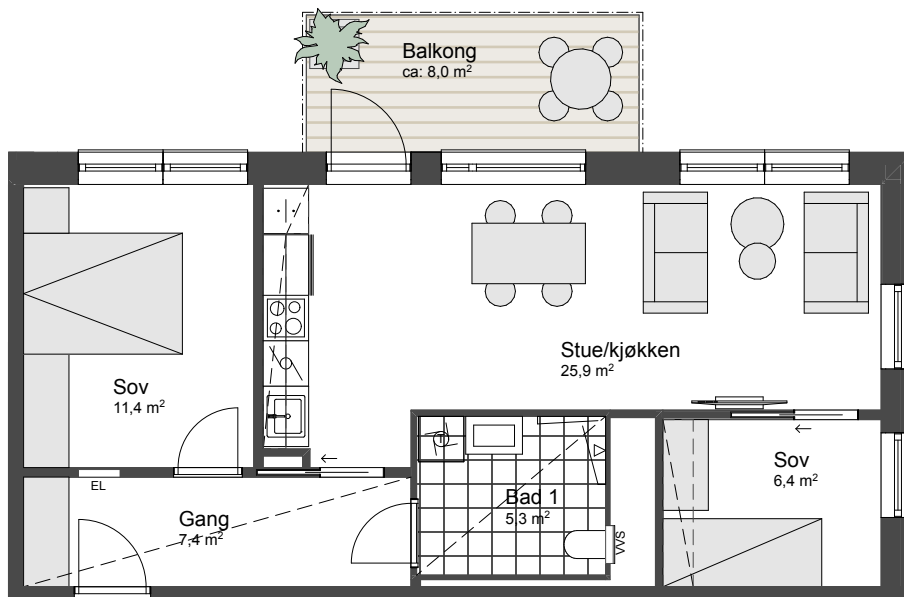
3 ROM
60,0 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 60,0 m²
UTEPLASS: 11,5 m²

FASADE ØST



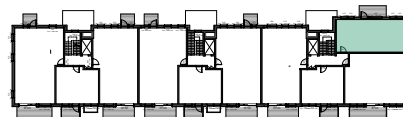
PLAN 1



3 ROM
60,0 M² BRA

ETG: 2-4
P-ROM: 60,0 m²
UTEPLASS: 8,0 m²

FASADE ØST



PLAN 2-4

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Nedføringer og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedføringer og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.







Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.

I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod"

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

-  Innredning som leveres
-  Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen
-  Beplantning følger ikke med leveransen.
-  Overskap kjøkken
-  Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
-  Overdekket areal



PLANTEGNINGER:
4-ROMS

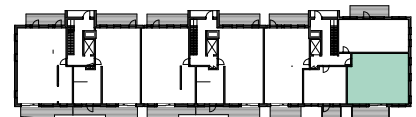
4 ROMS

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

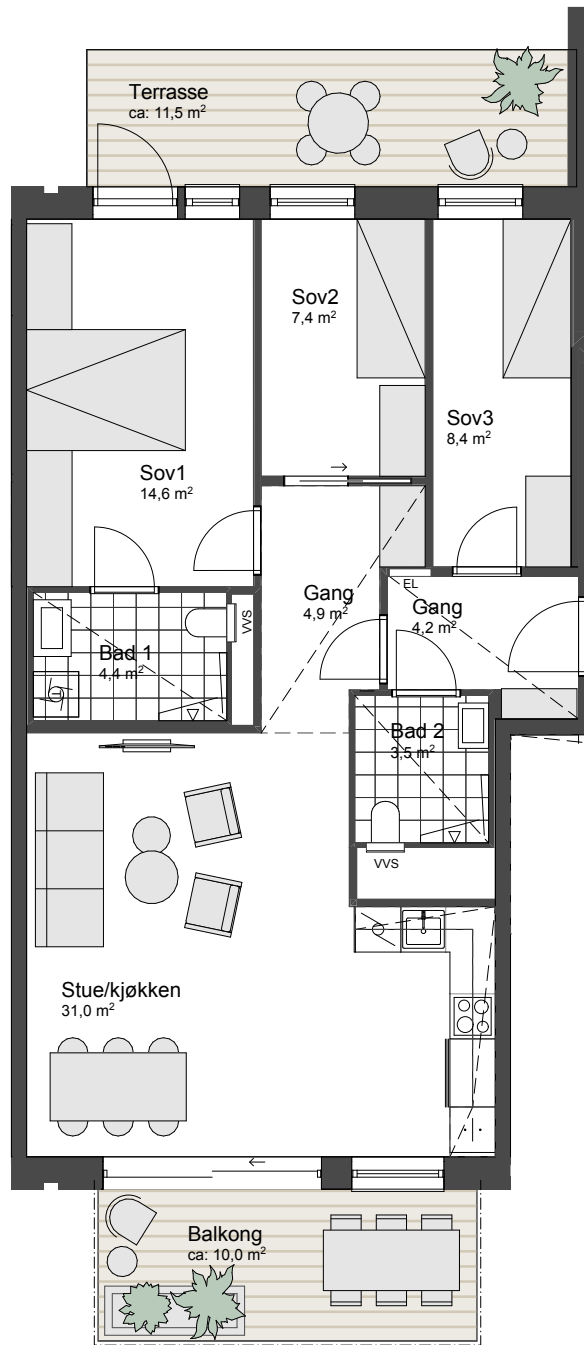


4 ROM
80,0 M² BRA

ETG: 1-4
P-ROM: 80,0 m²
UTEPLASS: 12 m²



PLAN 1-4



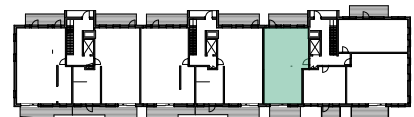
4 ROMS

4 ROM
83,5 M² BRA

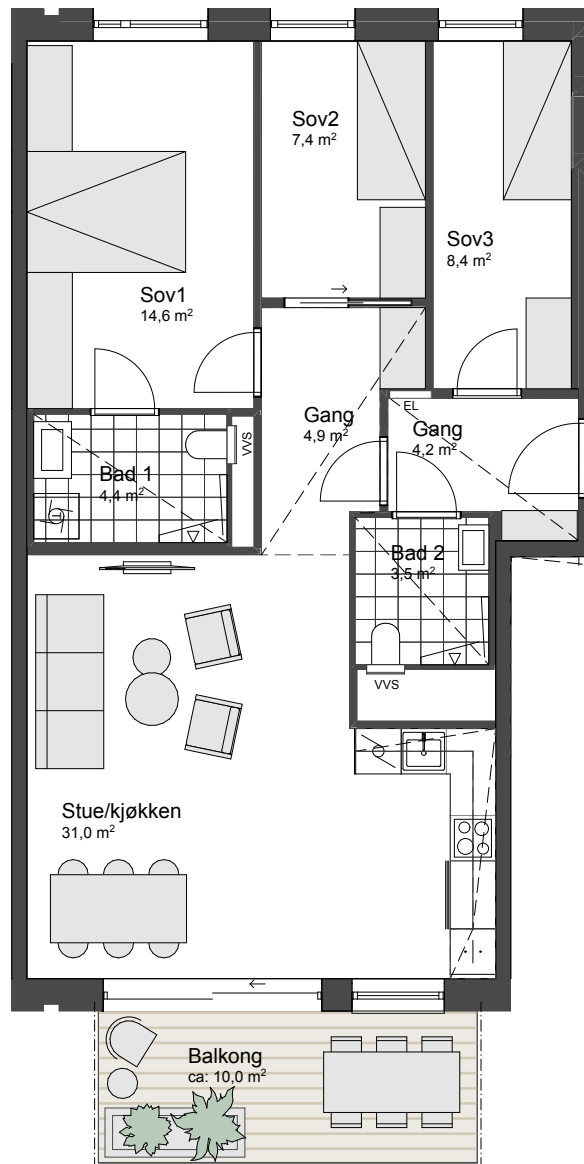
ETG: 1
P-ROM: 83,5 m²
UTEPLASS: 11,5 + 10,0 m²



FASADE VEST



PLAN 1



4 ROM
83,5 M² BRA

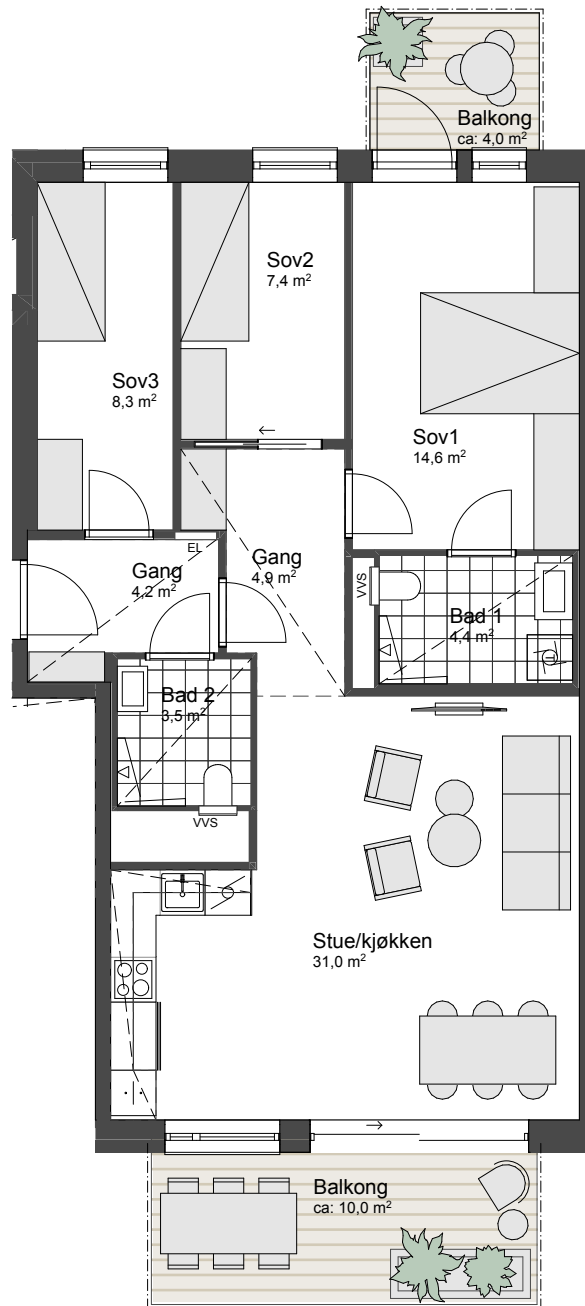
ETG: 2-4
P-ROM: 83,5 m²
UTEPLASS: 10,0 m²



FASADE VEST



PLAN 2-4



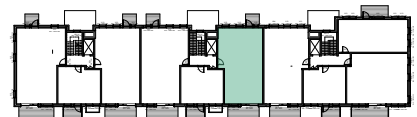
4 ROMS

4 ROM
83,5 M² BRA

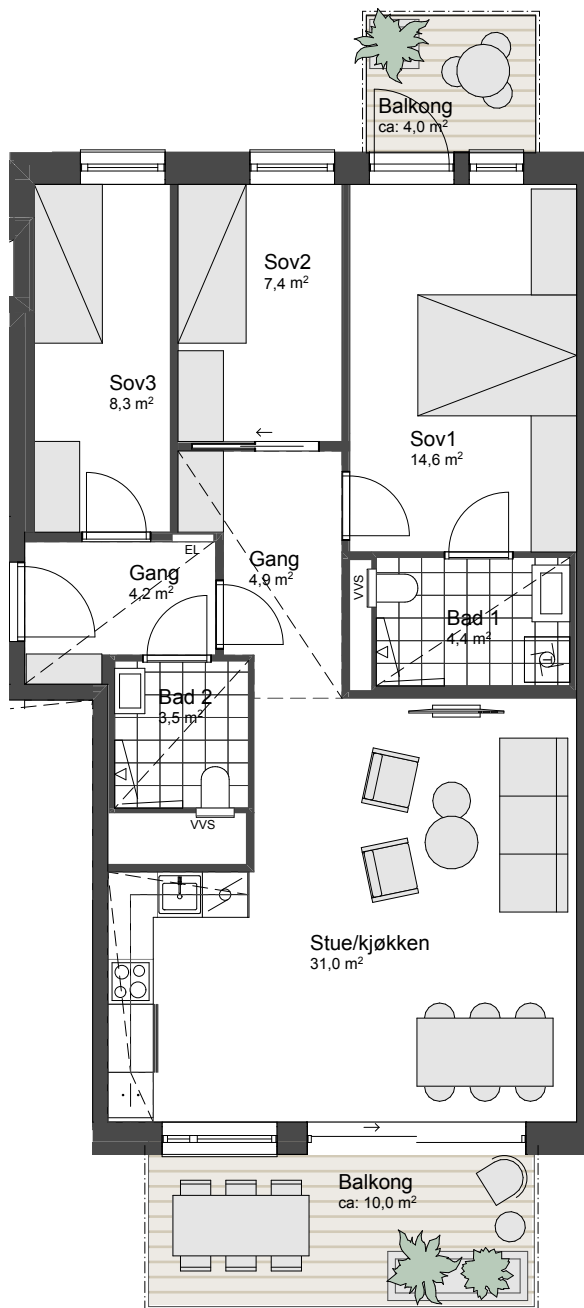
ETG: 2-4
P-ROM: 83,5 m²
UTEPLASS: 10,0 + 4,0 m²



FASADE VEST

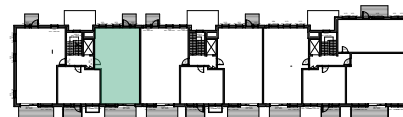


PLAN 2-4

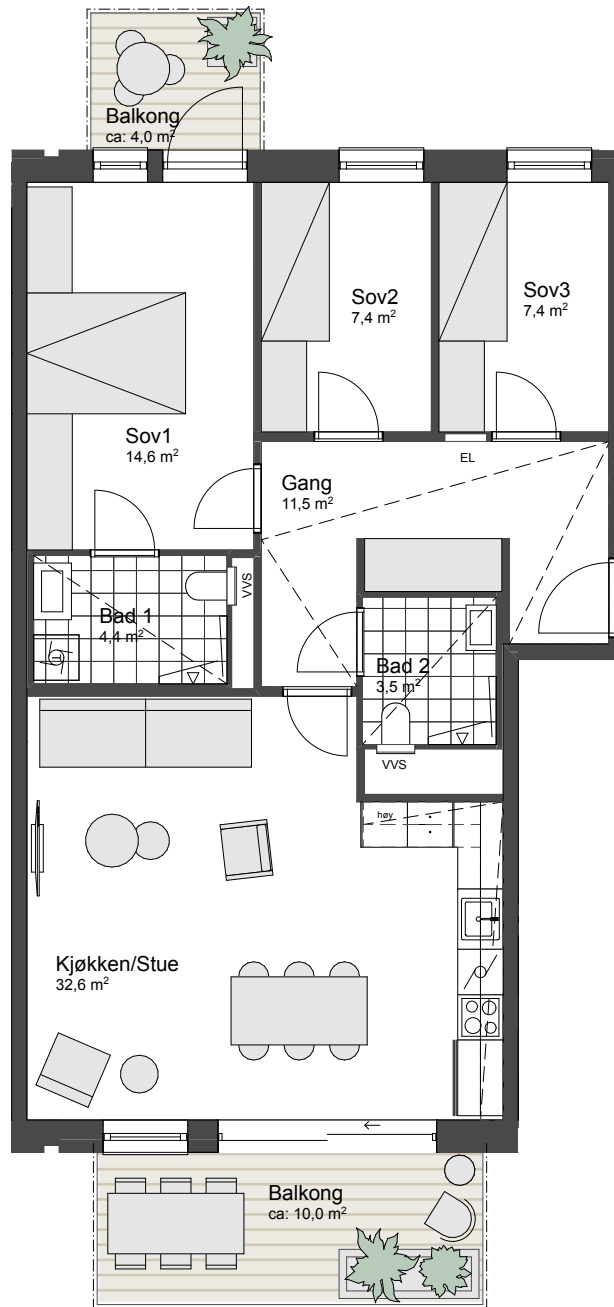


4 ROM
83,5 M² BRA

ETG: 2-6
P-ROM: 83,5 m²
UTEPLASS: 10,0 + 4,0 m²



PLAN 2-6



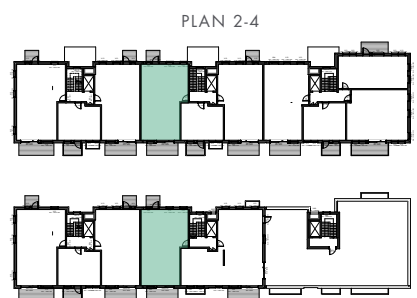
4 ROMS

4 ROM
86,5 M² BRA

ETG: 2-6
P-ROM: 86,5 m²
UTEPLASS: 10,0 + 4,0 m²

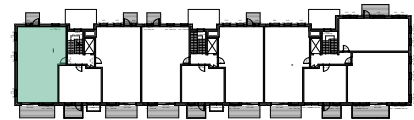
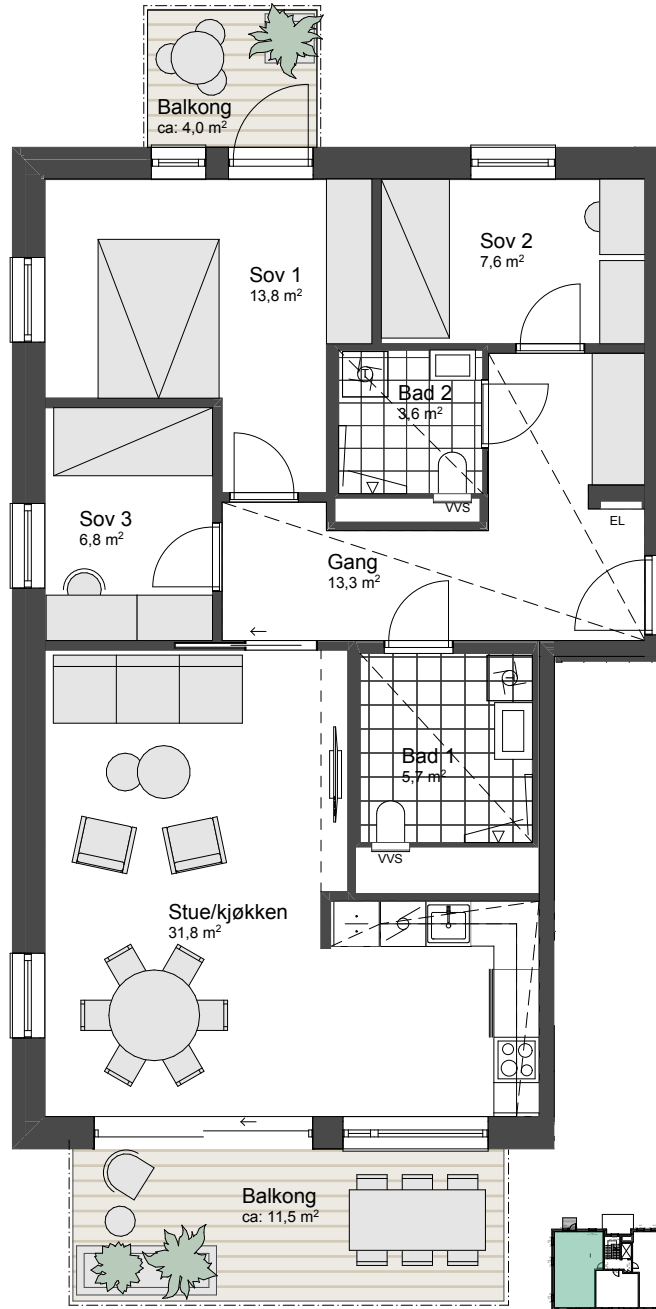


FASADE VEST



PLAN 2-4

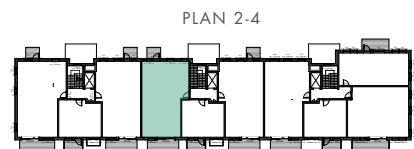
PLAN 5-6



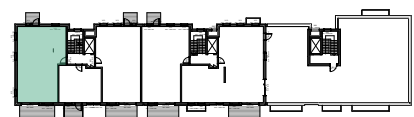
PLAN 2-6

4 ROM
89,5 M² BRA

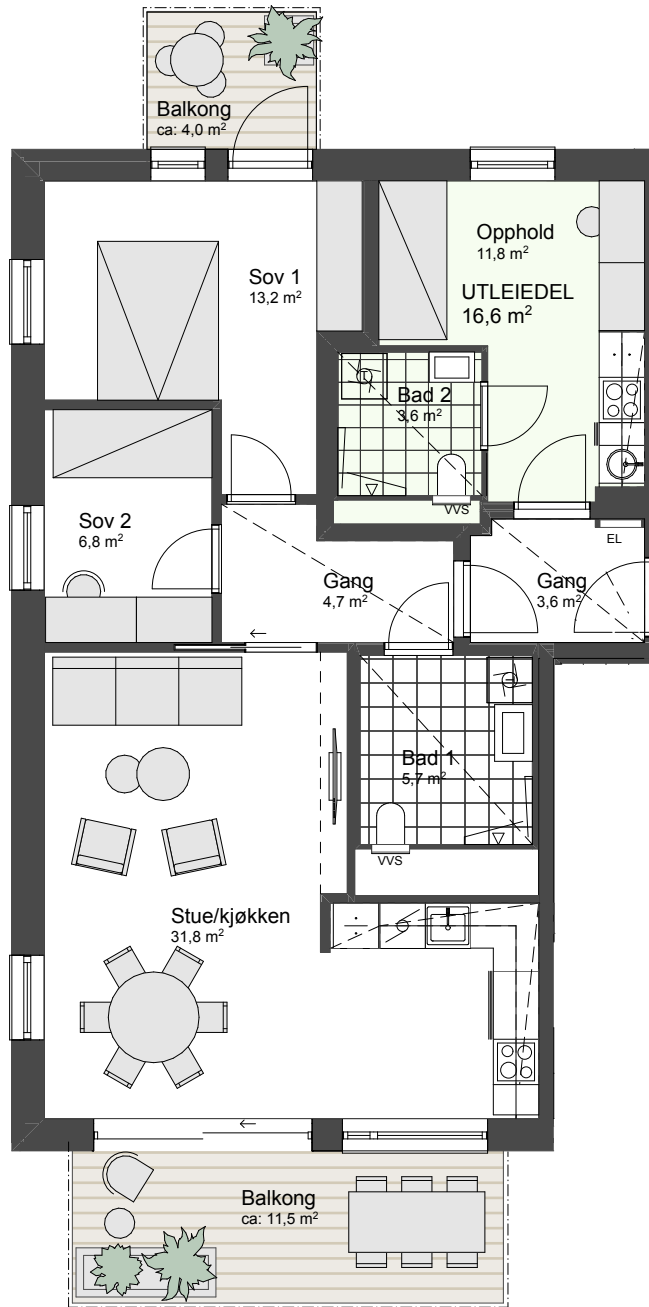
ETG: 2-6
P-ROM: 89,5 m²
UTEPLASS: 11,5 + 4,0 m²



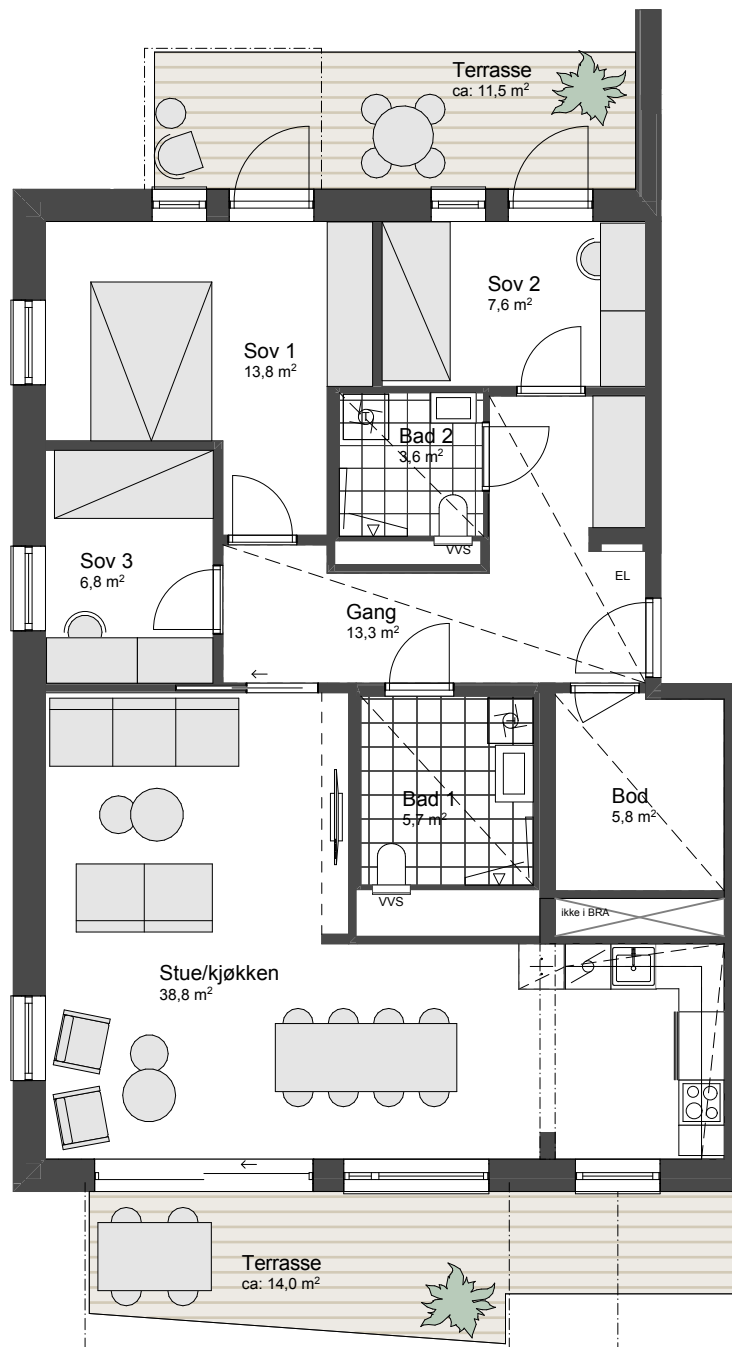
PLAN 2-4



PLAN 5-6

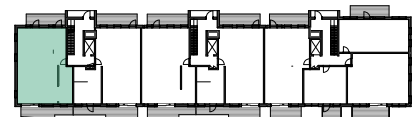


4 ROOMS

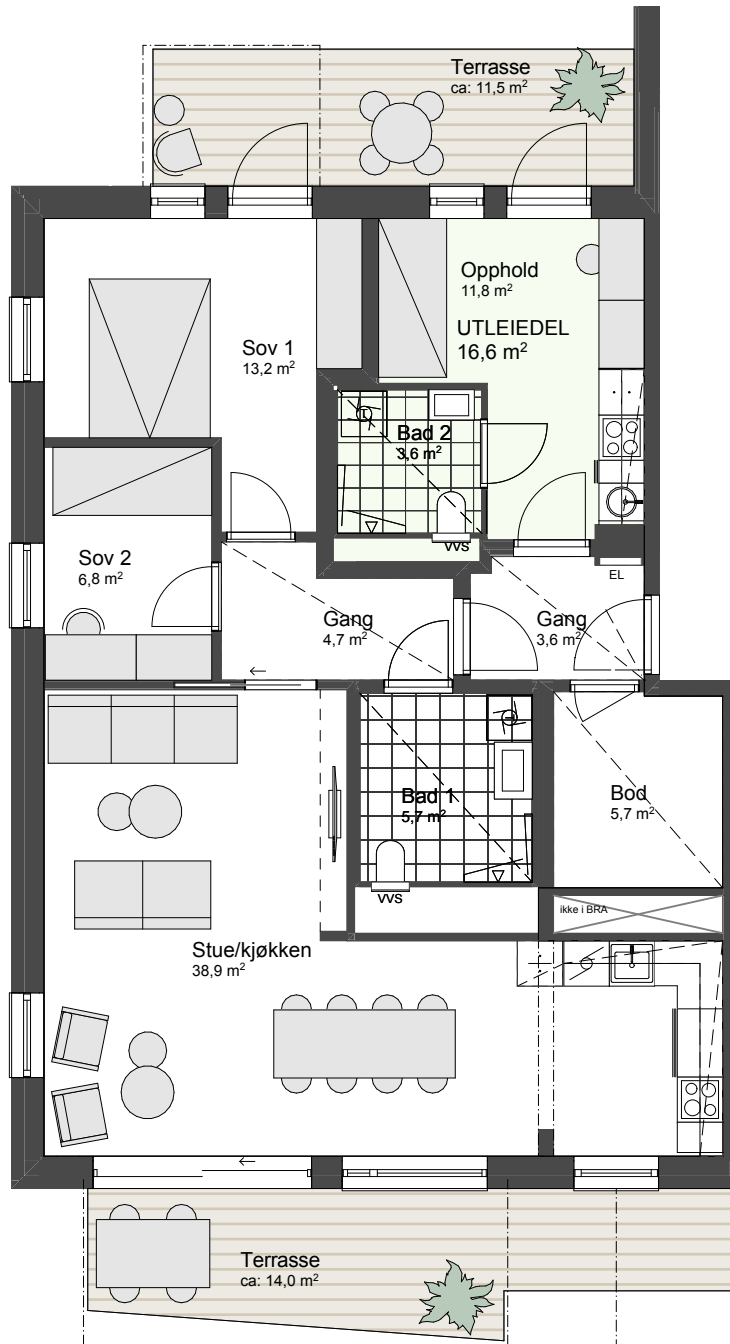


4 ROM
103,0 M² BRA

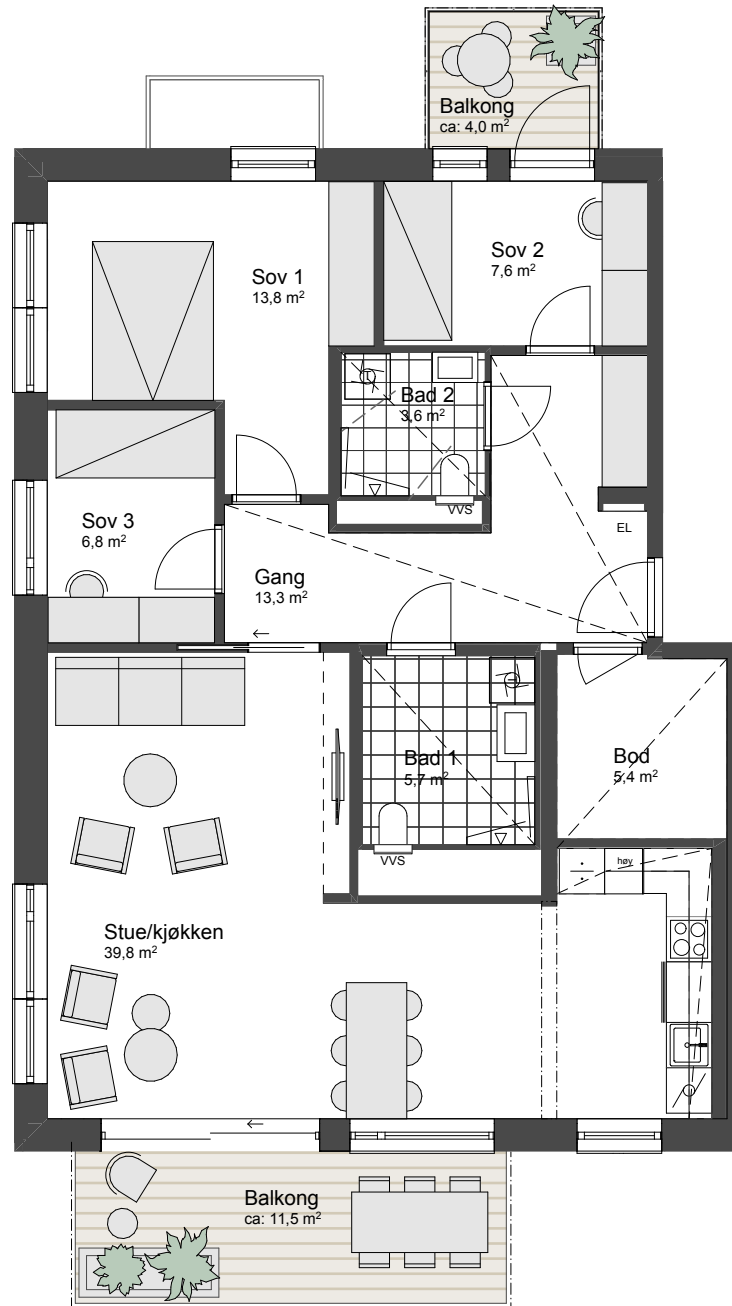
ETG: 1
P-ROM: 97,0 m²
UTEPLASS: 14,0+11,5 m²



PLAN 1

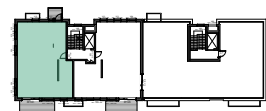


4
R
O
M
S

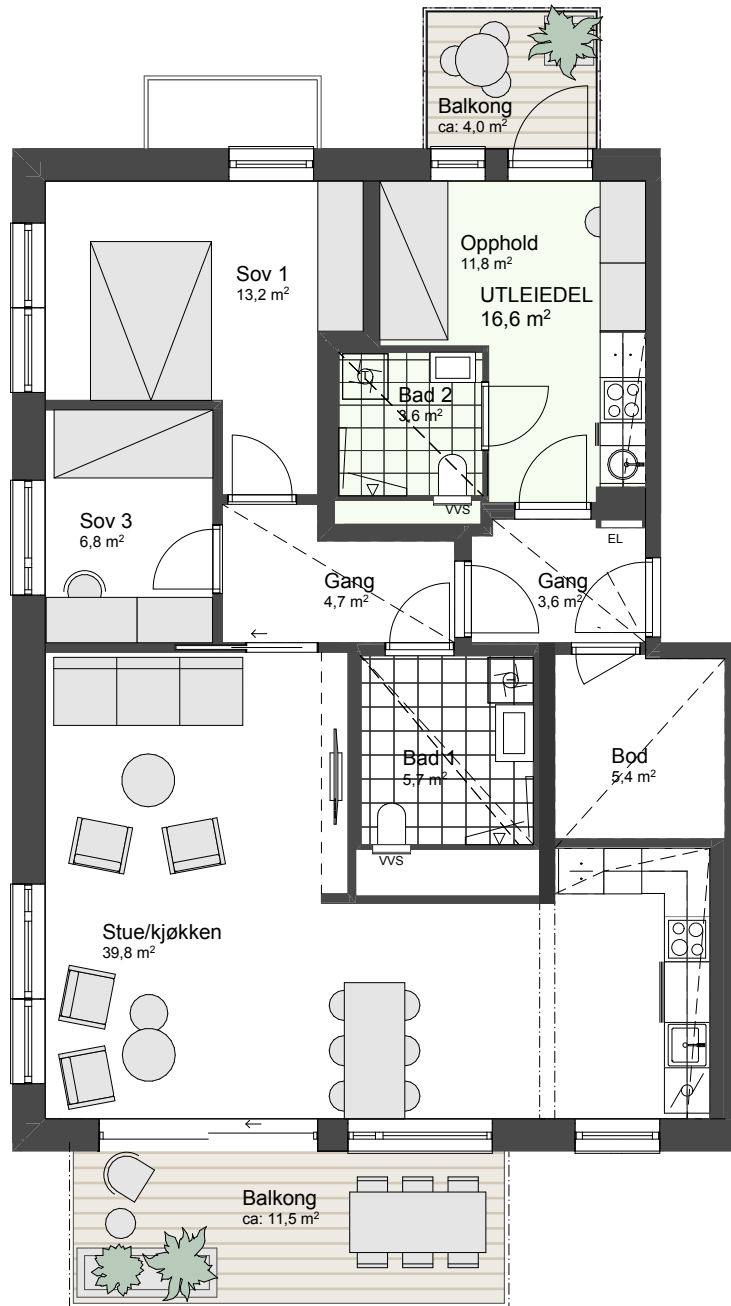


4 ROM
104,5 M² BRA

ETG: 7 & 8
P-ROM: 99,0 m²
UTEPLASS: 11,5 + 4,0 m²

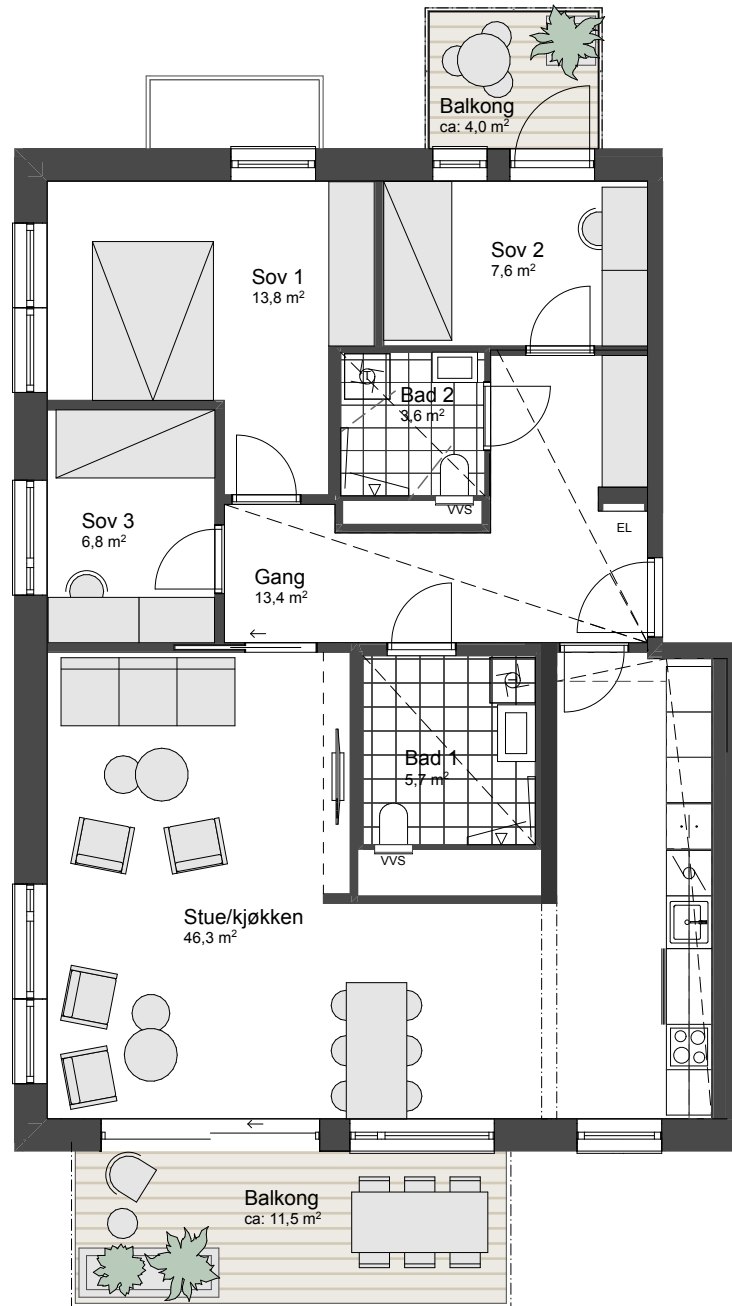


PLAN 7 & 8



BRA: 104,5 m²

P-ROM: 99,0 m²



BRA: 104,5 m²

P-ROM: 104,5 m²



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.





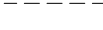
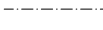

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.

Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.
I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod"

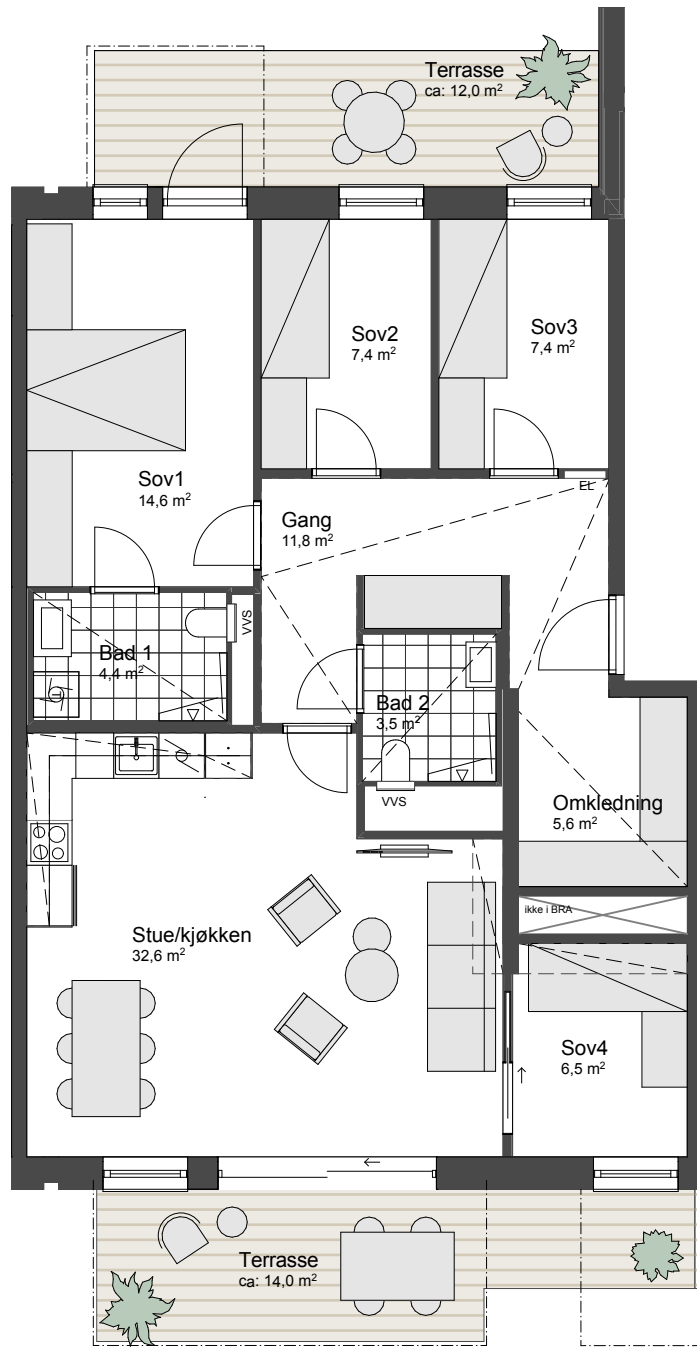
Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

| | |
|---|---|
|  | Innredning som leveres |
|  | Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen |
|  | Beplantning følger ikke med leveransen. |
|  | Overskap kjøkken |
|  | Nedforet himlingshøyde min. 2,3m Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m |
|  | Overdekket areal |
|  | Utekjøkken tilvalg - innenfor tilvalsfrist |

PLANTEGNINGER: 5-ROMS

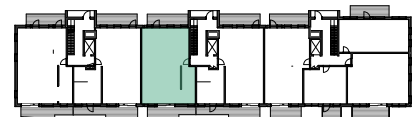
5
R
O
M
S

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



5 ROM
100,0 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 100,0 m²
UTEPLASS: 14,0+12,0 m²

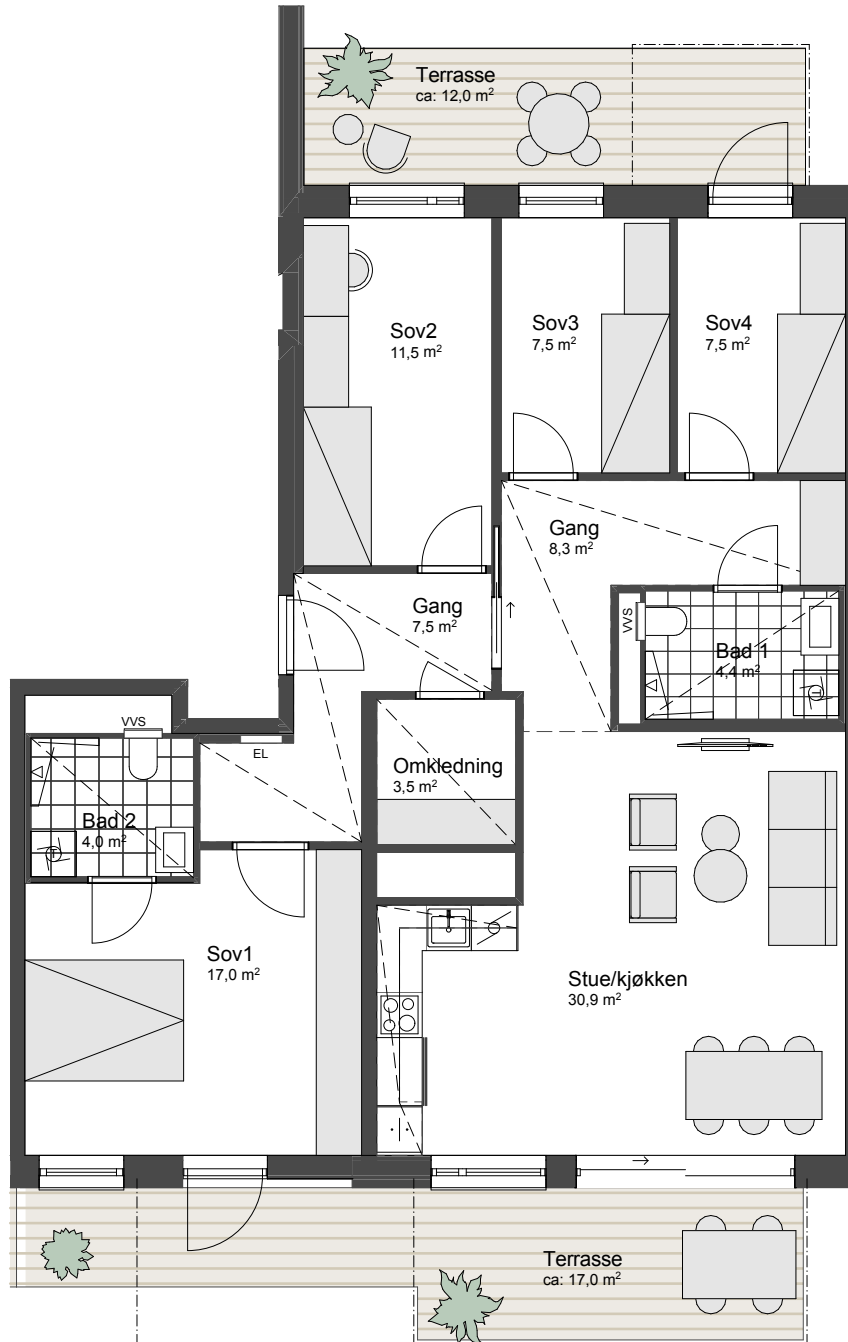


PLAN 1



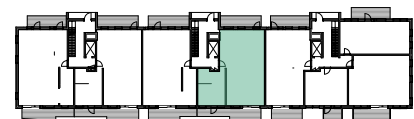
5 ROWS

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

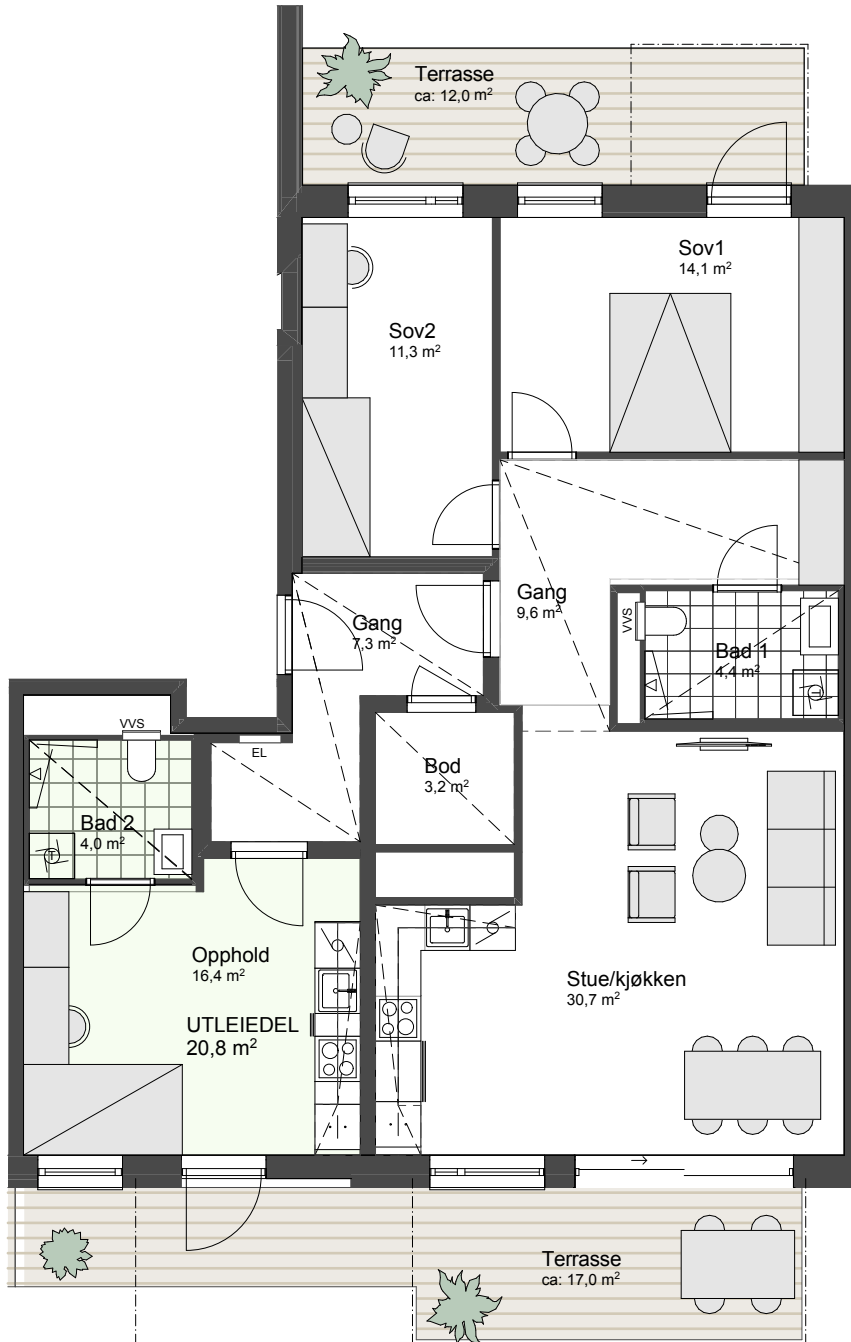


5 ROM
110,5 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 110,5 m²
UTEPLASS: 17,0+12,0 m²



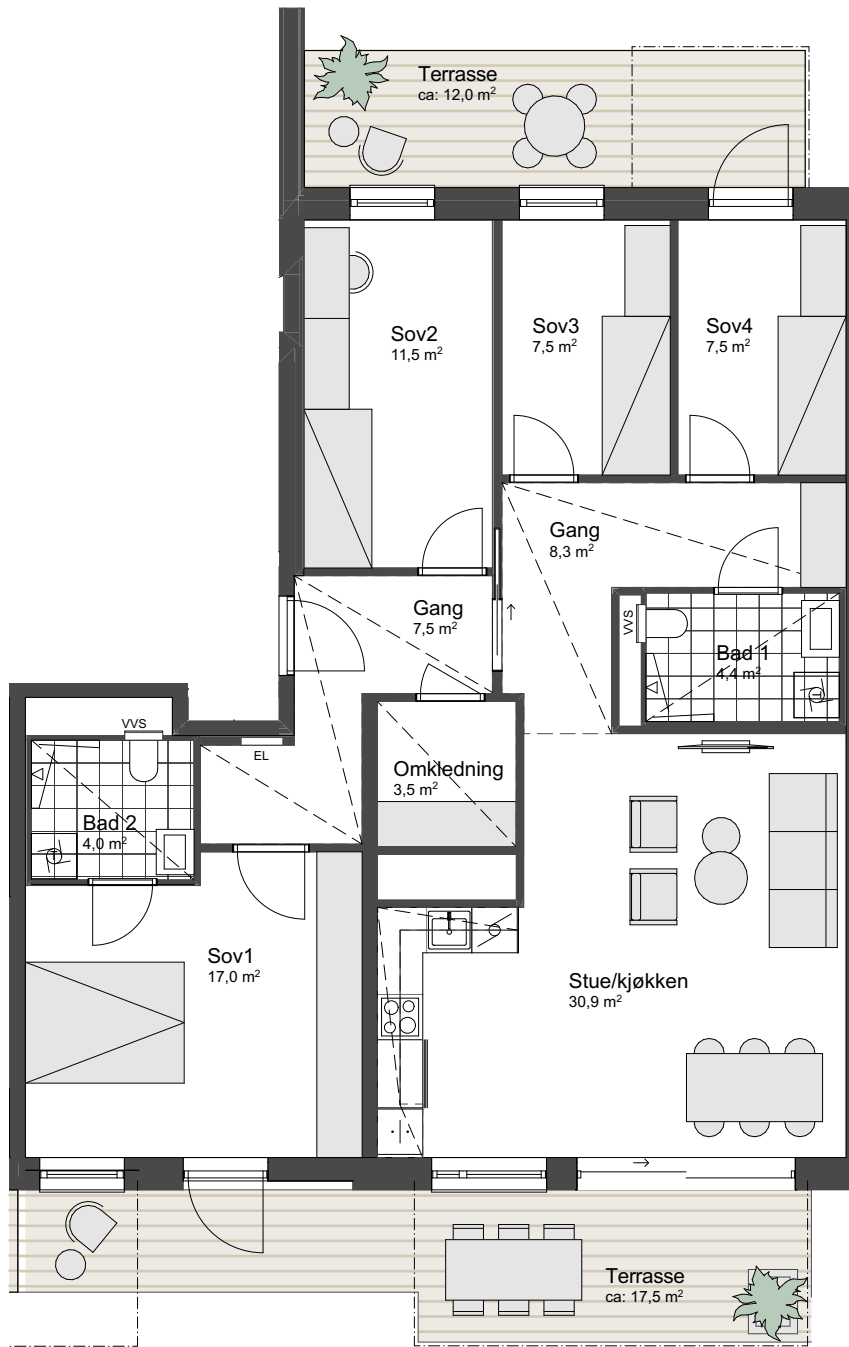
PLAN 1



5 ROOMS

BRA: 110,5 m²

P-ROM: 107,0 m²

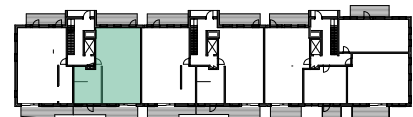


5 ROM
110,5 M² BRA

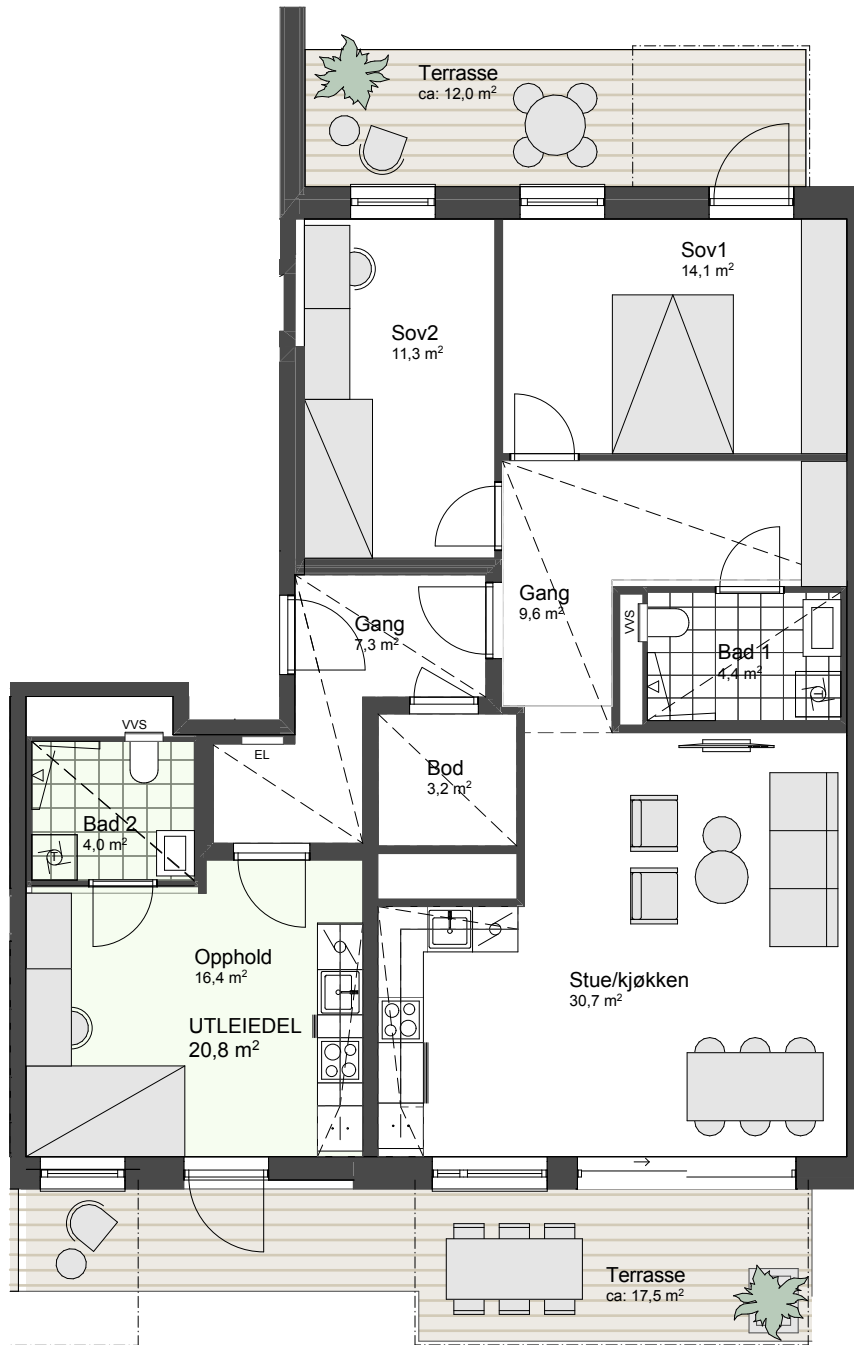
ETG: 1
P-ROM: 110,5 m²
UTEPLASS: 17,5 + 12,0 m²



FASADE VEST



PLAN 1



5
R
O
M
S

BRA: 110,5 m²

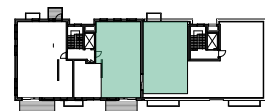
P-ROM: 107,0 m²



5 ROM
110,5 M² BRA

Utekjøkken på takterrassen er ikke en del av standard leveranse.

ETG: 7
P-ROM: 110,5 m²
UTEPLASS: 82,5 + 10,0 m²



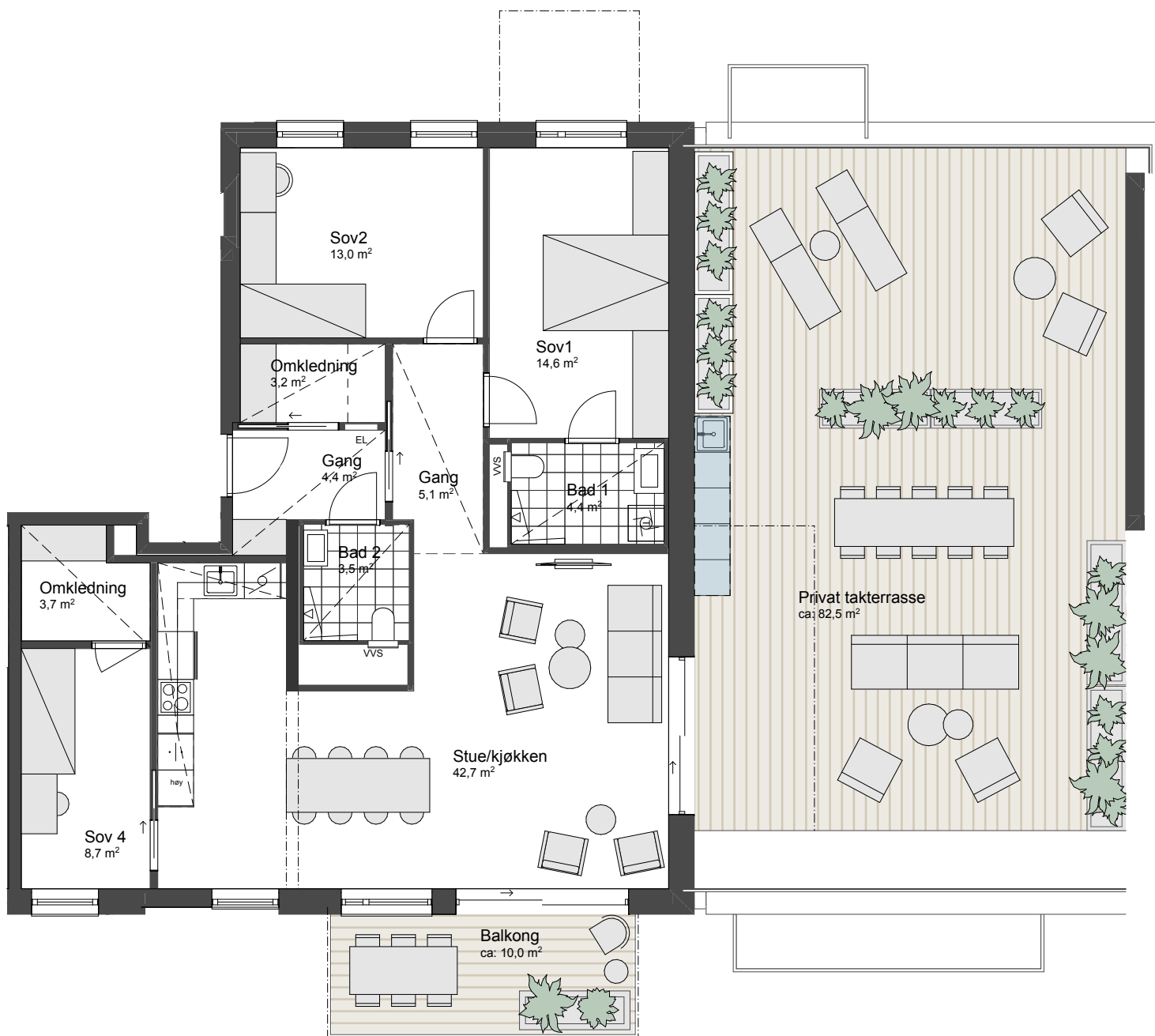
PLAN 7



5 ROOMS

BRA: 110,5 m²

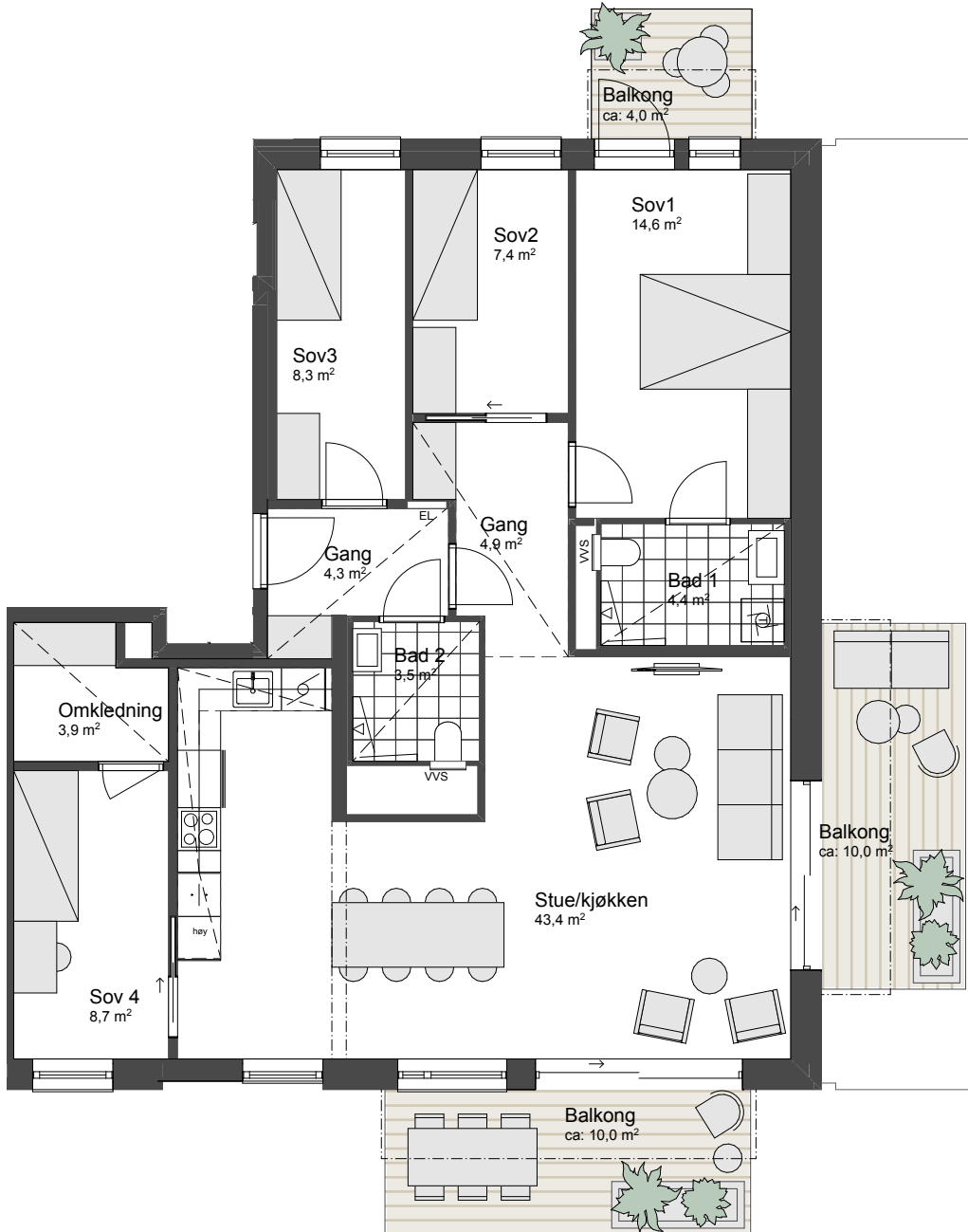
P-ROM: 107,0 m²



Utekjøkken på takterrassen er ikke en del av standard leveranse.

BRA: 110,5 m²

P-ROM: 107,0 m²

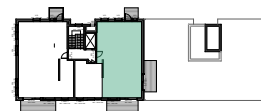


5 ROM
110,5 M² BRA

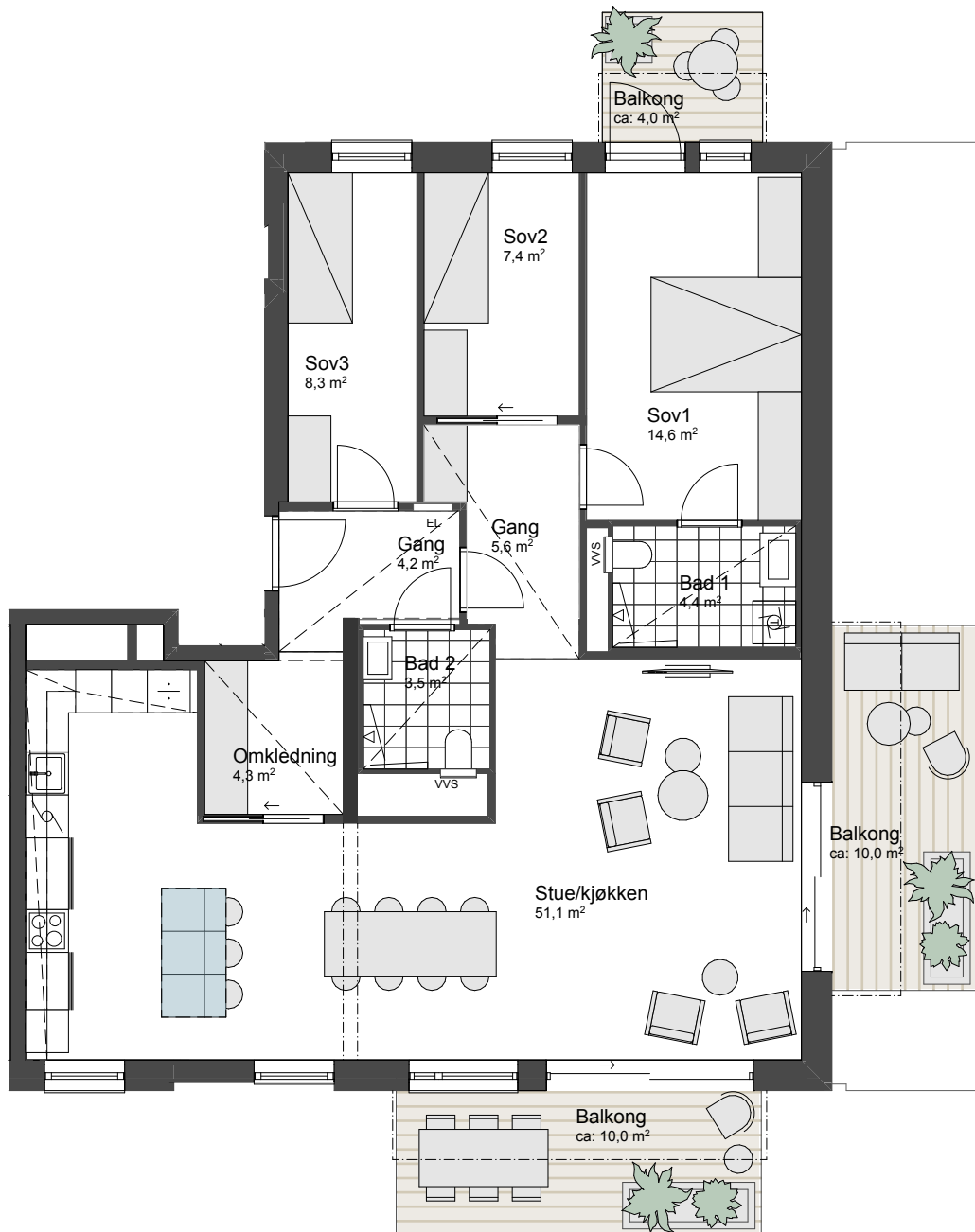
ETG: 8
P-ROM: 110,5 m²
UTEPLASS: 10 + 10 + 4 m²



FASADE VEST

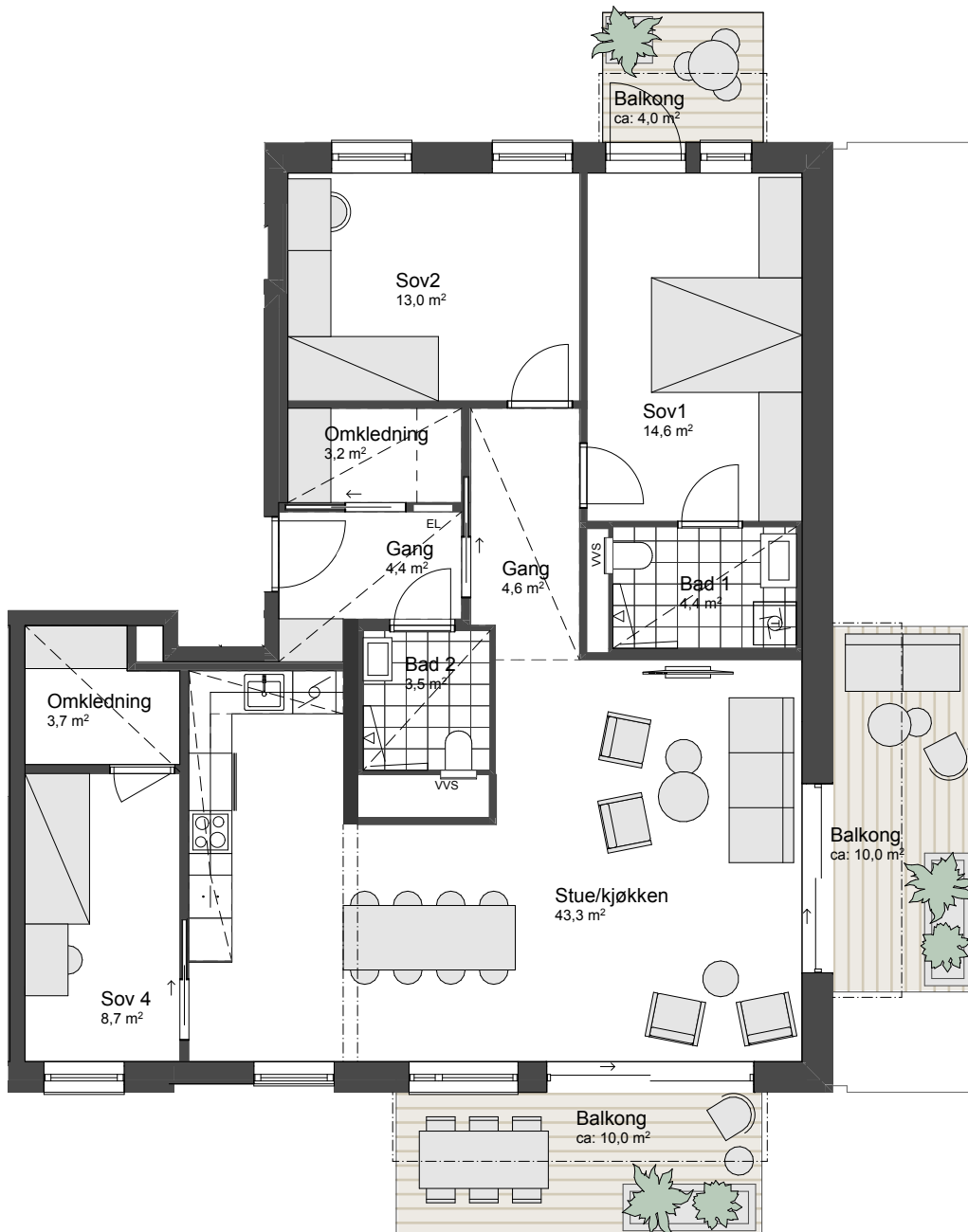


PLAN 8



BRA: 110,5 m²

P-ROM: 110,5 m²



5 ROOMS

BRA: 110,5 m²

P-ROM: 110,5 m²



5 ROM
125,5 M² BRA

Utekjøkken på takterrassen er ikke en del av standard leveranse.

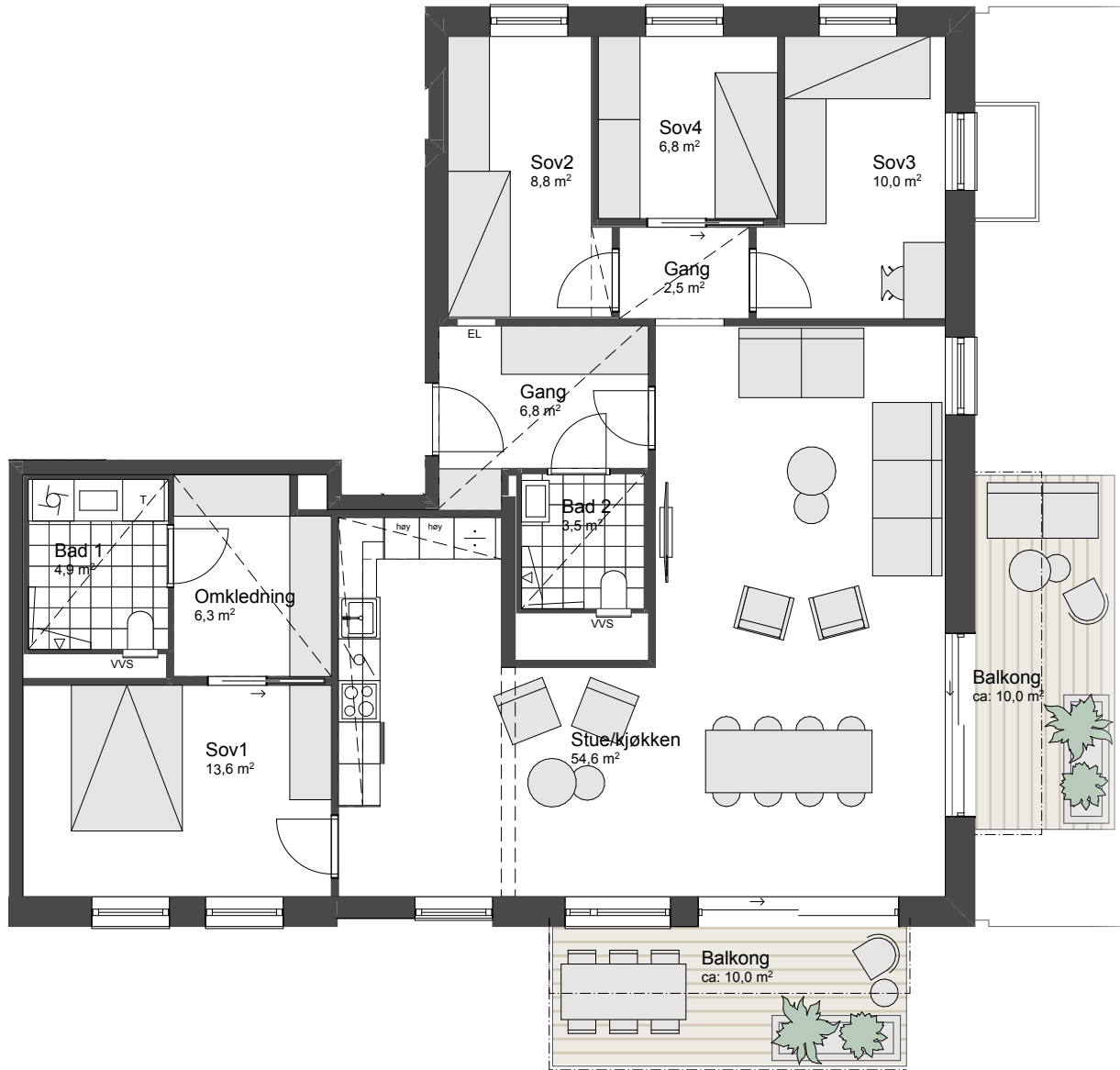
ETG: 5
P-ROM: 125,5 m²
UTEPLASS: 78,5 + 10,0 m²



FASADE VEST



PLAN 5



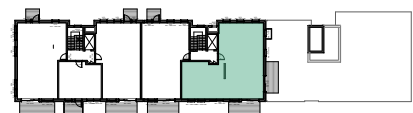
5
R
O
M
S

5 ROM
125,5 M² BRA

ETG: 6
P-ROM: 125,5 m²
UTEPLASS: 10,0 + 10,0 m²



FASADE VEST



PLAN 6



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. PERGOLA ER TILVALG.



ROMSKJEMA

| ROM | GULV | VEGG | TAK |
|--|--|---|--|
| HOVEDINNGANG- TRAPPEROM KORRIDORER | Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i plan U til plan 1. Type Vitra Newcon flis eller tilsvarende. Farge velges av byggherre senere. Betongtrapper med vinylbelegg i farge tilsvarende flis i øvrige trapperom og korridorer. | Sparklet og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor. Det leveres farger i henhold til interiørkonsept. Farge på stål- og tredører kan avvike. | Sparklet og malt og/eller systemhimling Systemhimling leveres hvit eller med farge innenfor leverandørens standardsortiment. Farge bestemmes av byggherre senere. |
| GARASJE | Asfalt eller betong. | Betong/mur støvbundet hvit. Kontrasfarge på vegger ved inngangspartier og på søyler. | Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjons-himling med duk. |
| SPORTSBOD | Støvbundet betong. | Netting/støvbundet betong. Tette dører/vegger i front. Boder nummereres på vegg. Støvbundet betong | Støvbundet betong. |
| TEKNISKE ROM/ BØTTEKOTT | Vinyl tilsvarende øvrige rom eller annen behandling for vannetthet. | Støvbundet til dekk. Gips eller betong. | Støvbundet gips eller betong. |
| HEIS | Samme flis som i hovedinngang. | Børstet rustfritt stål på vegger og fronter. | Børstet rustfritt stål. |
| ENTRE/HALL/GANG | Parkett lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull. | Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept. | Sparklet og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg. |
| STUE | Parkett lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull. | Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept. | Sparklet og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg. |

| ELEKTRO | VVS | ANNET |
|---|---|---|
| <p>Utsiden av hovedinngangsdør leveres audio porttelefon med ringetablå.</p> <p>Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter.</p> <p>LED-Downlights i systemhimling og lamper i tak eller på vegg øvrige steder.</p> | | <p>Farger følger interiørkonsept for fellesarealer.</p> |
| <p>Belysning</p> | | <p>Automatisk portåpner med app</p> <p>P-plasser oppmerkes og nummereres.</p> <p>Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.</p> |
| | | <p>Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.</p> |
| <p>Belysning</p> <p>Stikkontakt</p> | <p>Utslagsvask med armatur.</p> <p>Sluk/Pumpesump</p> | |
| <p>Belysning</p> | | <p>Speil</p> <p>Håndløper</p> |
| <p>Audio porttelefon</p> <p>Lampepunkt i tak m. bryter.</p> <p>Stikkontakter iht. NEK 400:2018.</p> | | <p>Farge på entredør og karm følger interiørkonsept for fellesareal. Entredør leveres med kikkehull.</p> <p>Gerikter og foring på innsiden av leilighetsdør i farge NCS S-0502-Y.</p> <p>Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet.</p> <p>Det leveres ikke garderobeskap som standard.</p> |
| <p>Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter.</p> <p>IT/TV punkt</p> <p>Stikkontakter iht. NEK 400:2018</p> | <p>Radiatorer som varmekilde.</p> | <p>Innerdører leveres som kompakte dører</p> <p>Type Swedoor Stable eller tilsvarende med glatt utførelse med farge S-0502-Y</p> <p>Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.</p> |

ROMSKJEMA

| ROM | GULV | VEGG | TAK |
|------------------------------|--|--|--|
| SOV 1 (HOVED) | Som stue | Som stue | Som stue |
| SOV 2 OG 3 | Som stue | Som stue | Som stue |
| KJØKKEN | Som stue | Som stue | Som stue |
| BAD 1 | <p>Fliser 30x30 cm, og 5x5/10x10 i dusj.</p> <p>Fug med farge tilsvarende flis.</p> <p>Nedsenket dusjsone.</p> <p>Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p> | <p>Fliser 60x60 cm.</p> <p>Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p> <p>Fug med farge tilsvarende flis.</p> | <p>Plater eller betong.</p> <p>Farge på tak følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p> <p>Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.</p> |
| BAD 2 (der dette leveres) | Som Bad 1 | Som Bad 1 | Som Bad 1 |
| WC | <p>30x30 flis med tilhørende sokkelflis.</p> <p>Farge på flis samme som bad 1.</p> | <p>Sparklet og malt eller fliser</p> <p>Farge følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p> | <p>Sparklet og malt</p> <p>Farge følger interiørkonsept som bestemmes av byggherre og arkitekt.</p> |

| ELEKTRO | VVS | ANNET |
|--|---|---|
| Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018. | | Som stue Det leveres ikke garderobereskap som standard. |
| Som sov 1 | Eventuelt radiator eller panelovn. | Som sov 1 |
| Som stue | Slimline ventilator i hvit Ettgreps blandebatteri krom med høy G-tut. | Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Farge på fronter, type håndtak, eller tilsvarende benkeplate, blandebatteri og kum følger interiørkonsept Laminat benkeplate i 20mm tykkelse med forsterket forkant. Topplimt kum. Dekksider og foring leveres i samme farge som fronter. I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,6m. Her vil kjøkken kunne bli levert med foring/gipset takavslutning mot overskap. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. |
| Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. | Vegghengt toalett Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp) i krom. Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnischen når dusjveggene ikke er i bruk. | Det leveres to forskjellige hovedtyper for badersinnredninger i prosjektet. Der det er tegnet hvit benkeplate fra vegg til vegg vil dette bli levert som en heldekkende laminatbenkeplate med toppmontert firkantet servant i porselen. Her leveres det med skuffeseksjon under vask og det er avsatt plass til vaskemaskin eller kombinert vask/tørk under under benk. Der det er tegnet inn en mindre servant som ikke går fra vegg til vegg vil dette bli levert som et vegghengt servantmøbel med porselen og skuffeseksjon. Det vil være plass til vaskemaskin på siden av servantmøbel. Her vil det også være mulighet for å stable tørk i høyden. Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge badersinnredning følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Badersinnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin (ca. 64cm). |
| Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. | Som Bad 1 | Innredning med skuffeseksjon og heldekkende porselenservant Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge på møbel følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. |
| Belysning Stikkontakt | Innredning med skap og porselenservant | Speil over vask Det leveres ikke gulvarme på WC |

ROMSKJEMA

| ROM | GULV | VEGG | TAK |
|--|------------|---|---|
| BOD/ OMKLEDNINGSROM | Som stue | Sparklet og malt. Farge som tilstøtende rom. | Hvitmalt eller tilsvarende farge som vegg. |
| BALKONG | Tremmegulv | Se fasadetegning | Betong eller baldakin. |
| TAKTERRASSE | Tremmegulv | Se fasadetegning | |
| UTEPLASS PÅ TERRENG | Tremmegulv | Se fasadetegning | |
| GARDEROBESKAP/ SKYVEDØRSFRONTER | | | |
| NEDFORING LEILIGHETER | | | |
| VINDUER OG BALKONG-/ TERRASSEDØRER | | | |

ROMSKJEMA

| ELEKTRO | VVS | ANNET |
|---|------------------|---|
| Lampe m/bryter. Stikkontakt. | | Tekniske installasjoner kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet. |
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt. | | Rekkverk i glass/aluminium eller med aluminiumspiler |
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt. | Frostfri utekran | Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser |
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt. | | Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng iht utomhustegning. |
| | | Det leveres ikke garderobeskap og skyvedørsfronter som standard. |
| | | I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder. |
| | | Vinduer leveres i farge NCS S-0502-Y Gerikter og karmen følger vindusfarge |



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



TEKNISK BEKRIVELSE

Dette prospektet gjelder Hus F i byggetrinn 2 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune. Hus F i Lille Løren Park planlegges med til sammen 51 leiligheter. Byggetrinn 2 vil til sammen bestå av 99 leiligheter fordelt på to hus (hus A2 og F).

Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER

Fasader består i hovedsak av puss og tegl.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges takteking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.



HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,6 meter.

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og om nødvendig mot sjakt.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Innvendig leveres det gerikter rundt vinduer og dører. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig.

DØRER

Glatte hvite innvendig dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

! SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktssvingninger. Dører leveres med hengelås.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer. På badrom leveres det varme i gulv.

VENTILASJON

Det leveres balanserte sentrale ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utluffing over tak/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING

Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement.

Sikringskap plasseres i leilighetene.

Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk.

Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelses-sensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el-bil. Fordeling og ladestasjon til den respektive parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalgsbestilling og betales av de kundene som bestiller dette. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

HEIS

Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

RENOVASJON

Renovasjon er planlagt utvendig. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene.

BØTTEKOTT

Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER

Postkasser med sylindrelås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/arealer som beboere skal ha tilgang til.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i henhold til gjeldende lover og forskrifter.



KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca kr. 440,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes.

SALGS- INFORMASJON

! LILLE LØREN PARK

Lille Løren Park byggetrinn 2 vil bestå av to bygg med 99 leiligheter, hus A2 og F. Hus A2 og F vil sammen utgjøre Lille Løren Park 2 sameie.

Det tas forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt.

Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org. nr. 923 560 084.

! PARKERING

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som kan selges med parkeringsplass. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget.

Garasje kjelleren planlegges fradelt som anleggseiendom og organisert som et tingsrettslig sameie – Lille Løren Park Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Utbygger tar forbehold om annen organisering av garasjekjelleren dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder sammenslå garasjekjelleren med tilstøtende garasjeeiendommer.

Sameiere i Garasjesameiet er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige sameiet.

Alle parkeringsplasser leveres komplett med ladeboks. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av ladesystemet må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, slik at endelig gnr./bnr ikke er klart. Kontakt selger for informasjon.

Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

BARNEHAGE

Det planlegges barnehage i den senere utviklingen av Lille Løren Park, i byggetrinn 3.

! FELLESAREALER

Hus B i fremtidige byggetrinn 3 planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m. Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet.

I tillegg planlegges det sykkelverksted for felles benyttelse i tilknytning til et senere byggetrinn. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tre sameiene.

Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 2 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

Lille Løren Park Sameie 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept.

For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 2, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

! LILLE LØREN PARK

Boligprosjektet Lille Løren Park vil grense til den fremtidige parken Lille Løren Park (se utomhusplan). Delen av parken som hører til boligprosjektets planområde skal være ferdig opparbeidet sammen med boligprosjektets fremtidige byggetrinn 3.

ADRESSE - BELIGGENHET

Tomten ligger mellom Sinsenveien og den planlagte Lille Løren Park. Oslo kommune vil tildele adresse på et senere tidspunkt.

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert til boligformål. Kontakt selger for nærmere informasjon.

EIERFORM OG ORGANISERING

Lille Løren Park 2 Sameie planlegges som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene.

For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene.

Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.



FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 39,- pr. kvm BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 440,- pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Felleskostnad garasjeplass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. garasjeplass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Lille Løren Park vil bestå av flere sameier. De enkelte sameiene planlegges oppført på egne tomter.

Fellesområdene tilhørende Lille Løren Park 2 Sameie vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, gangveier, renovasjon, belysning m.m.).

Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner til felles bruk for beboerne på Lille Løren Park. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter mellom de forskjellige boligsameiene på Lille Løren Park for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse.

Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte sameie, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig.

Det vil bli etablert en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom prosjektet. Det vil bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett til denne.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Forvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindings-tid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes.

VEDTEKTER

Forslag til vedtekter for Boligsameiet og Garasjesameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er tilgjengelig hos prosjektselger.



OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLESE

Antatt ferdigstillelse for hus F vil være innen 20.12.2024. Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering

Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av Corona-viruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtakelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

KJØPS- BETINGELSER

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prislister. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislister er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIESKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse. Dersom kjøper er profesjonell

(ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buoff. § 12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti,
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ENDRINGER

Alle som kjøper en bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Nordisk, Klassisk og Kreativ. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene. Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgs-meny på et senere tidspunkt. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9.

HJEMMEL/SERVITUTTER / RETTIGHETER

Hjemmelen til de ulike eiendommen ligger hos Sinsenveien 43 ANS (org.nr 946 686 166), som er eid av Urban Property AS. Hjemmel overføres direkte fra Sinsenveien 43 ANS til kjøper.

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjøre-arealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheførelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering.

Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.



GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetalingen på 10% av vederlaget, jfr. bustadoppføringslova §47. Selger forbeholder seg retten til å endre garanti-beløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjektering er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstillende kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776.
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo
Stian Møller-Karlsen, mob. +47 90 07 87 12
stmk@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS,
org. nr. 971 155 477
Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postboks 13, 0311 Oslo.
Tel: 91 50 22 24

! | OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prislister inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislister. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislister. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 585,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal 10% av kjøpesummen innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra

bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtagelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektets selger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene.

KJØPSBETINGELSER

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang.

Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Lille Løren Park skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

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

Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.



SÆRLIGE FORBEHOLD

Det tas forbehold om rammetillatelse fra Oslo kommune.

Det tas forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene som følger: Vi forutsetter forhåndssalg på minimum 60% av salgsværdien av hus A2 og F innen 01.12.2022.

Utbygger tar videre forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Kjøper vil innen 01.12.2022 motta melding fra utbygger om evt. beslutning om igangsetting.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL Utleie

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147a, 147b eller 147c kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via selgers kunde-håndteringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjekt-selger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN

Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Sinsenveien Utvikling AS, september 2022



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



FAST PRIS

De prisene som står i prislisten er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Det gir deg en trygghet når du skal i banken å søke om lån og forhandle om betingelser.



LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.



NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inn klima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming - > lavere kostnader. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



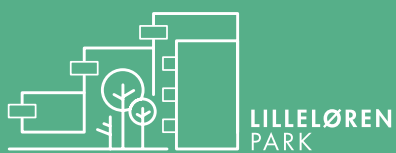
ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!



INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

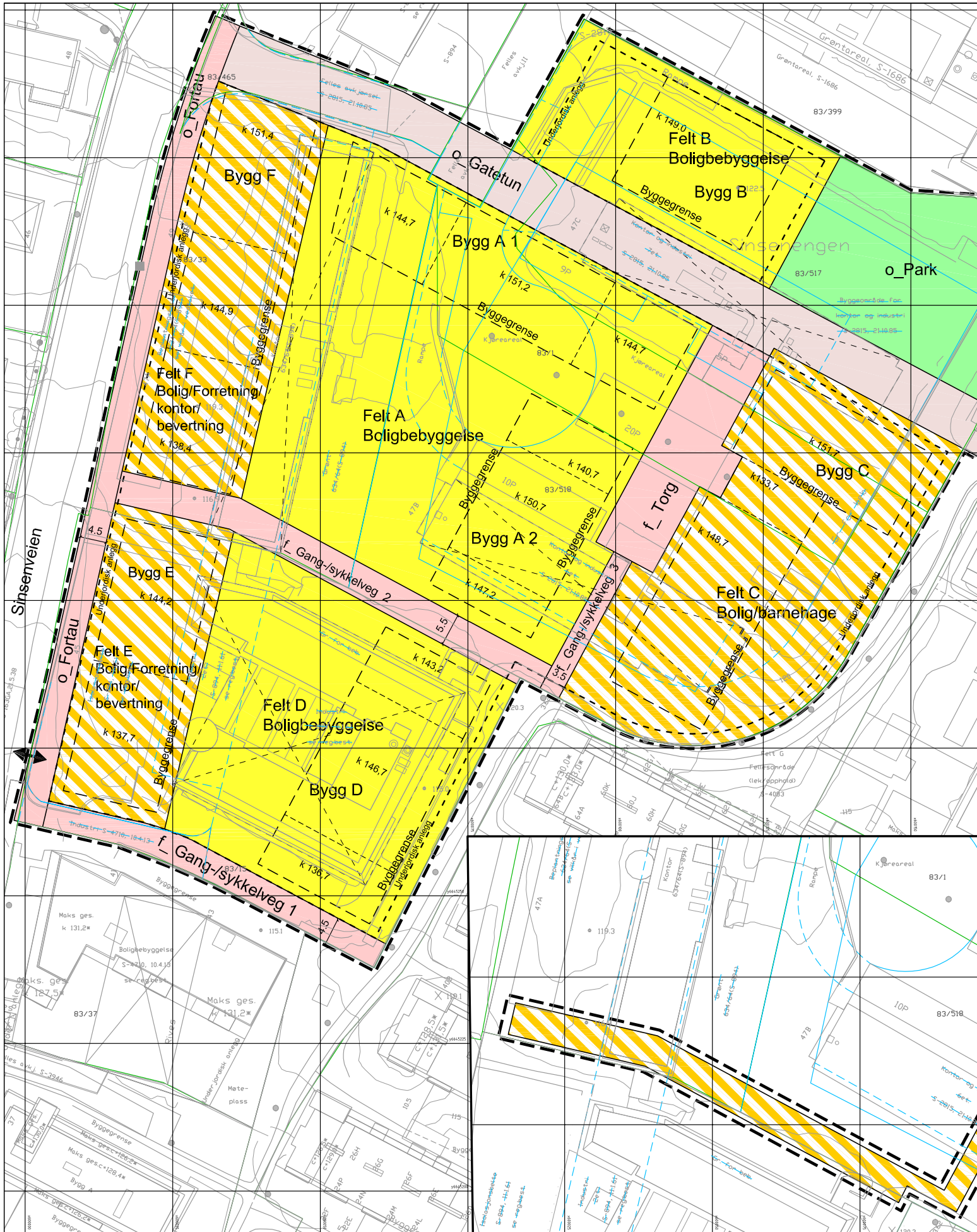


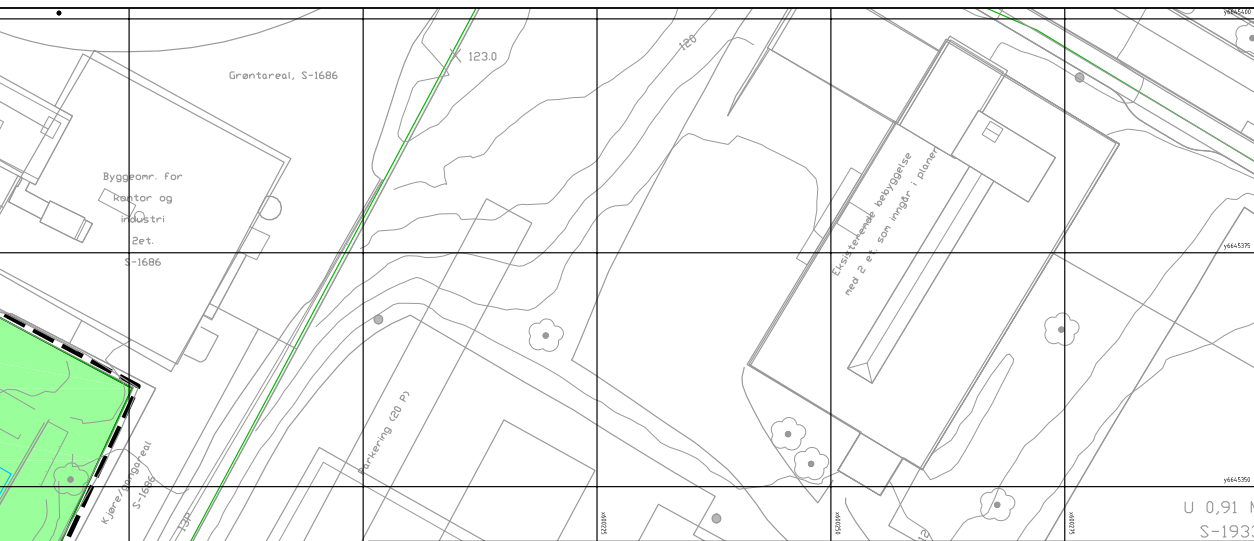
SELVAAGBOLIG NORDR

KONTAKT:

Jenny Jakobsen Sperstad, 470 22 035, jjs@selvaagbolig.no
Christoffer Pedersen, 957 23 700, cp@selvaagbolig.no
Stian Møller-Karlsen, 900 78 712, stmk@selvaagbolig.no

selvaagbolig.no/lillelorenpark





TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

Vertikalnivå 1- under grunnen

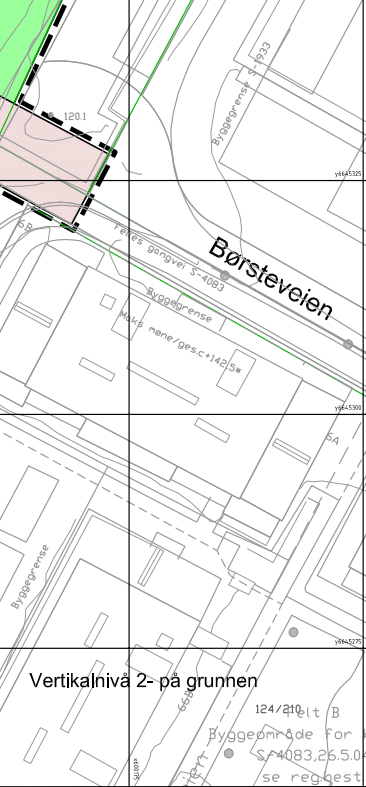
BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/barnehage/forretning/kontor/bevertning

LINJE-OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning

Formålsgrense



TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

Vertikalnivå 2- på grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Felt A,B,D Boligbebyggelse

Felt C Bolig/barnehage

Felt E,F Bolig/forretning/kontor/bevertning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau

Torg

Gatetun

1,2,3 Gang-/sykkelveg

GRØNNSTRUKTUR

Park

LINJE-OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist ca. 0.5 m utenfor juridisk linje)

Formålsgrense

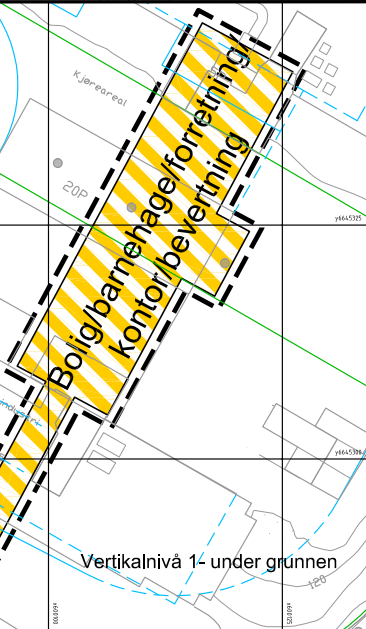
Byggegrense

Regulert høyde

Bestemmelsegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avkjørsel



ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrense

Eksisterende regulering som foreslås opphevet

SINSENVEIEN 45-49
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr.83 bnr.15 mfl.

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekksdato basiskart: 13.08.2018
Kilde: FKB-A - ajour: 04.08.2017
Målestokk: 1:500

N

| | | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---|
| Forslagsstiller: | Tegn.nr.: ONOR-201307159 | | | Saksbeh./tegn.: MC/MOR |
| | SELVAAG BOLIG ASA | Dato: 30.05.2014 | Rev.: 15.08.2018 | Rev. 2: 02.04.2020 Rev. 3: 15.03.2021 |
| Kvalitetssikring av plankart før vedtak | Dato: 25.03.2021 | Signatur: Ellisabeth berg Moen | | |
| Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Dato | Saksnr. | Signatur | |
| Plan- og bygningssetatsens vedtak om utleggelse til off. ettersyn | 25.06.2014 | 201307159 | Line Hellum Fomenko | |
| Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn | 11.08.2014-22.09.2014 | 201307159 | Heike Knoll | |
| Plan- og bygningssetatsens vedtak gangs om utleggelse til off. ettersyn 2g. | 31.08.2018 | 201307159 | Kristian Larsen | |
| Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn2 | 10.09.2018-22.10.2018 | 201307159 | | |
| Bystyrets vedtak | | | | |
| Kunngjøring av vedtak | | | | |

Prosjekt : Lille Løren Park hus F

Leilighet : 143

Maling

Frist - 03/11/2023

Bestilling sendt 03/11/2023 14:06

Hvitt tak i alle rom

Hvitt tak (NCS S-0502-Y) i hele leiligheten(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

VVS armatur kjøkken

Frist - 03/11/2023

Bestilling sendt 03/11/2023 14:06



Kjøkkenarmatur

Oras Saga kjøkkenbatteri(Kr 0.00 * 1)

Artikkel nr : 3934F

Kr 0.00

Hvitevarepakker

Frist - 03/11/2023

Bestilling sendt 03/11/2023 14:06



Hvitevarepakker

God(Kr 68,901.00 * 1)

Kr 68,901.00

Endringer

Frist - 01/09/2023

Bestilling sendt 30/05/2023 09:00

🕒 143 LLP - alternativ planløsning kr., 239202

🕒 143 LLP endring etablere nytt soverom kr.51 255

(Kr 290,457.00)

Kr 290,457.00

Totalt: Kr 359,358

Vilkår

Det informeres uttrykkelig om at tilvalg som bestilles etter fastsatt frist, ikke vil hensyntas. Ved bestilling etter fastsatt frist, vil boligen leveres med standard leveranse. Kjøper bes derfor om å følge med på gjeldende tilvalgsfrist i vår nettbaserte tilvalgløsning, da kjøper bærer ansvaret for at frister overholdes.

Kjøper bærer ansvaret for at tilvalgbestilling er korrekt og bes derfor om å kontrollere denne grundig før innsending. Det er kun de valg som er gjort via portalen, som vil leveres. Frem til fristens utløp vil kjøper fritt kunne avbestille bestilte tilvalg. Avbestilling vil ikke være mulig etter fristens utløp.

Alle aksepterte endringer vil bli gjort tilgjengelig for bestiller i tilvalgløsningen under Min Side. Tilvalg og standard som fremgår av vår nettbaserte tilvalgløsning må godkjennes av bestiller med bruk av Bank-ID. Slik godkjenning må foretas innen fastsatt frist for tilvalg. Først etter godkjenning og utløp av tilvalgsfrist vil bestilling oversendes entreprenør.

Tilvalg og endringer som bestilles gjelder som tillegg til inngått kjøpekontrakt. Totalbeløp for bestilte tilvalg/endringer vil fremgå av oppgjørsoppstilling fra Selvaag Eiendomsoppgjør AS og forfaller til betaling innen overtagelse av boligen.

Vi tar forbehold om endringer i underleverandørenes sortiment. Dersom slike endringer inntreffer vil vi ta kontakt. Vi forbeholder oss også retten til å ta kontakt dersom tilvalg ikke lar seg gjennomføre eller det har oppstått feil i vårt oppsett. Illustrasjoner kan avvike fra leveranse, samt at el-tegninger kun er ment å vise plassering av punkter. Tegning av baderom er ikke detaljprosjektert av leverandør, og det tas derfor forbehold om endringer av disse.

Sinsenveien 47A

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| 🚶 Sinsenveien Linje FB3, 23, 24 | 2 min 🚶 0.2 km |
| 🚶 Løren T Linje 4 | 7 min 🚶 0.6 km |
| 🚶 Sinsenkrysset Linje 17 | 10 min 🚶 0.8 km |
| 🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31 | 17 min 🚶 1.2 km |
| 🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 10 min 🚶 3.6 km |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser | 8 min 🚶 0.6 km |
| Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser | 12 min 🚶 0.9 km |
| Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser | 17 min 🚶 1.2 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser | 11 min 🚶 0.8 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser | 14 min 🚶 1.1 km |
| Kuben videregående skole | 27 min 🚶 |
| Valle Hovin videregående skole | 6 min 🚶 |

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

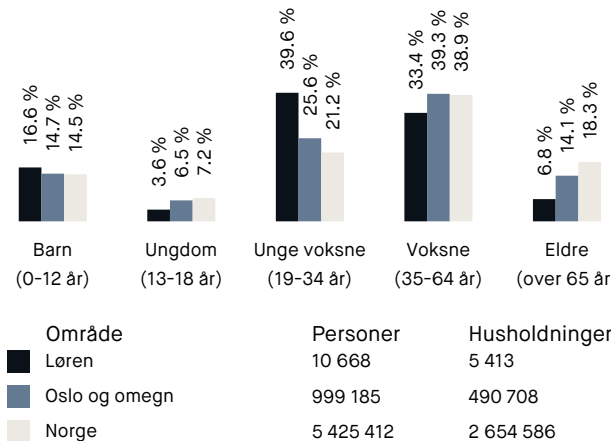
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|---|-------------------|
| Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn | 4 min 🚶 0.3 km |
| Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn | 5 min 🚶 0.4 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Rema 1000 Sinsenveien | 2 min 🚶 |
| Rema 1000 Lørenveien PostNord | 4 min 🚶 0.4 km |

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

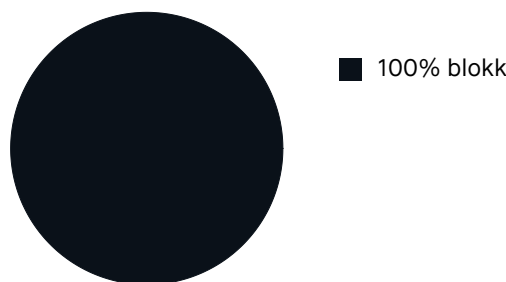
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

| | |
|----------------------------|---------|
| 🏃 Kruttverksveien balløkke | 6 min 🚶 |
| Ballspill | 0.4 km |
| 🏃 Sinsen skole | 6 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km |
| 🚶 EVO Løren | 5 min 🚶 |
| 🚶 STERK treningssenter | 7 min 🚶 |

Boligmasse



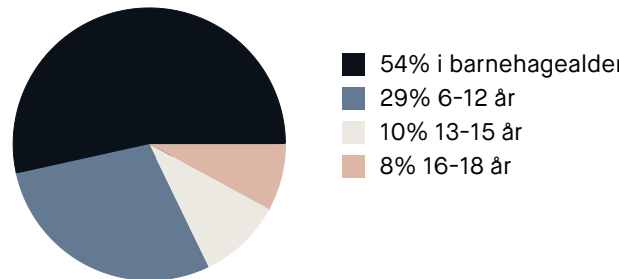
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

| | |
|-----------------------|---------|
| 📍 Løren Torg | 8 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Løren Torg | 8 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

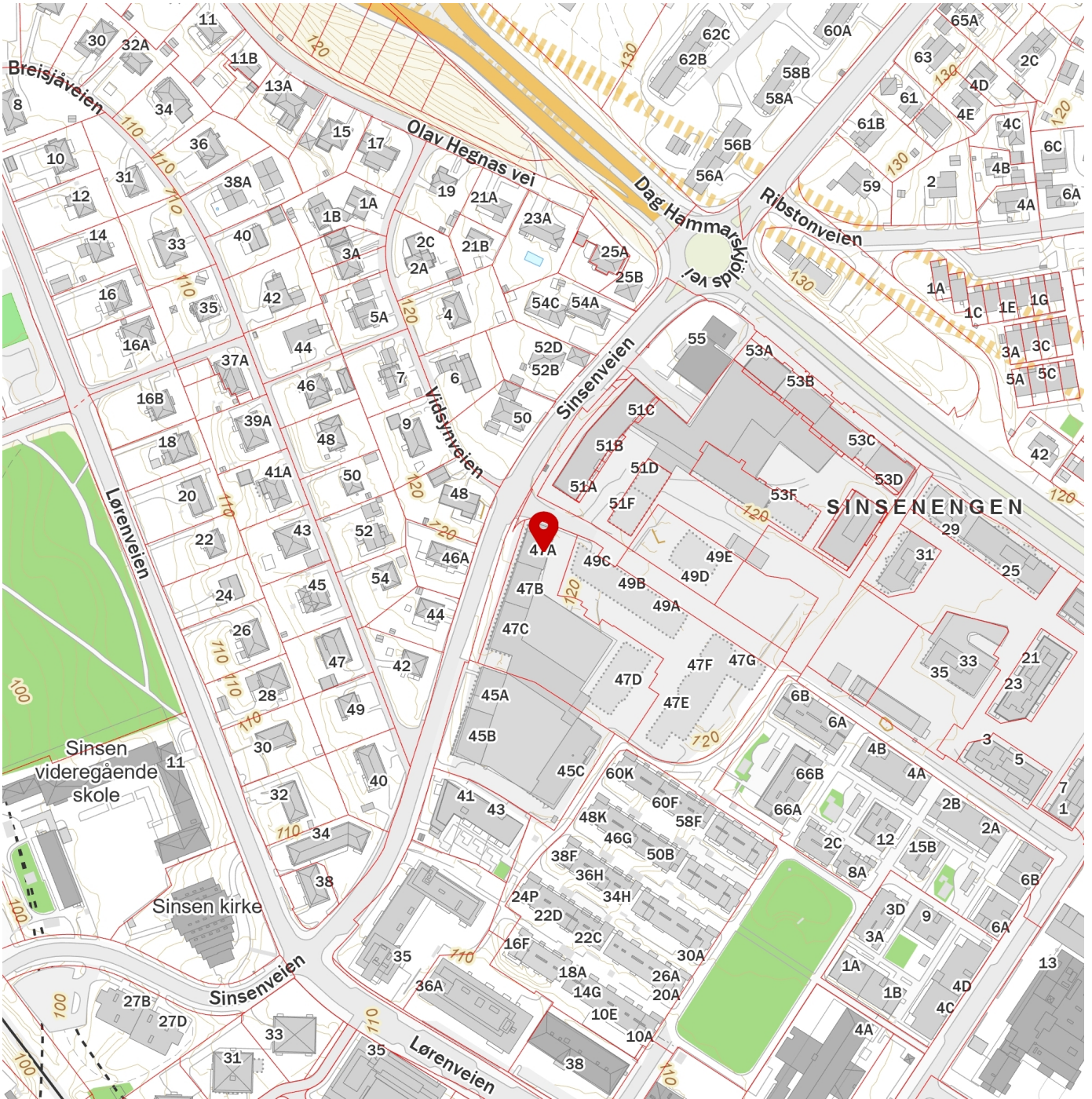
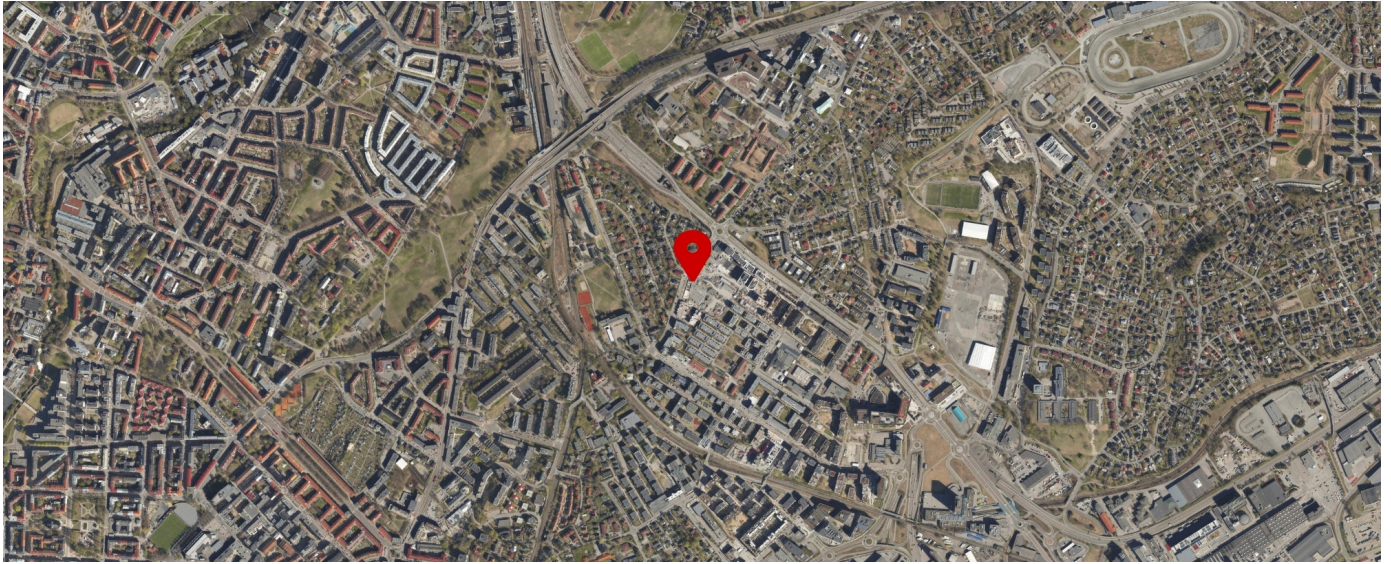


0% 47%

| |
|-----------------|
| ■ Løren |
| ■ Oslo og omegn |
| ■ Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



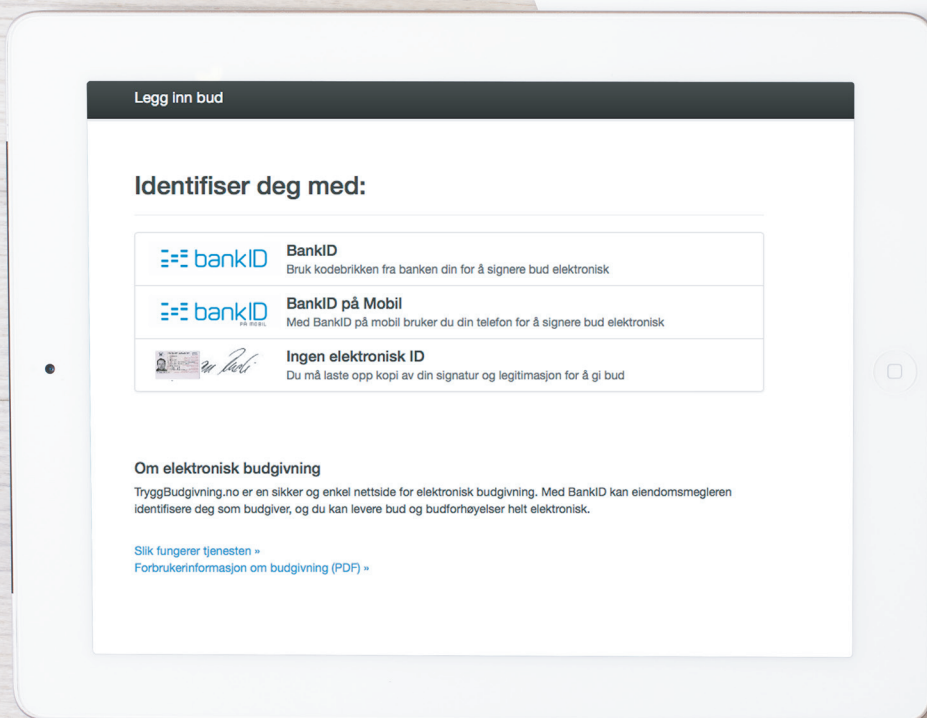
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE eiendomsmegling Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271507/kqstkyongc>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

| | |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no