

HUS 6 & 7



Gartner

K V A R T A L E T

Et frodig byliv
på Løren

2-, 3- og 4-roms selveierleiligheter





Velkommen til Gartnerkvartalet – et nytt boligprosjekt på Løren med frodige uteområder på nær 10 mål.

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Frodig byliv

Gartnerkvartalet blir et moderne boligprosjekt på Løren, med omkring 540 leiligheter. Leilighetene har store variasjoner i både størrelser og planløsninger. På denne måten legger vi til rette for et mangfold av mennesker i ulike livssituasjoner.

Arkitektene våre har utviklet leilighetsløsninger som dekker de fleste behov. Selvfølgelig uten at det blir pregløst og kjedelig – snarere tvert imot.

- Alle leilighetene har balkong/terrasse
- Parkering er lagt under bakken
- Oppganger med grønne plantevegger
- Store, åpne felles uteområder
- Parseller til dyrking av grønnsaker
- En aktiv midtpark med bl.a. balløkke
- Utendørs amfi
- Tilknytning til planlagte Løren aktivitetspark
- Næringslokaler på gateplan mot Lørenveien i Hus 1 til 4.



PROSJEKTET

10 mål med frodige uteområder



Lune og private soner

På uteområdene lager vi pusterom hvor du kan sette deg ned med en god bok eller bare ligge rett ut på gresset. Her kan du trekke deg tilbake eller invitere favoritt-naboen din med på en kaffe.

Midtparken

Det tegnes ut et sentrum ved den seks mål store midtparken, hvor det skal ligge balløkke, lekeplass, pergola med grill, utendørs amfi og dyrkingsparseller for beboere med grønne fingre. I midtparken vil det også komme stemningskapende fontener.



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Midtparken på seks mål blir Gartnerkvartalets pulserende kjerne. Her er det rom for lek, moro, dyrking og diskusjoner.

Levende gårdspark

Gjennom midtparken anlegger vi en gangvei som slynger seg gjennom gårdsrommet, fra Lørenvangen til Løren aktivitetspark. Dette skal oppmuntre forbigående til å ta turen innom gårdsparken slik at den blir en levende del av nabolaget. Samtidig lager vi fellesområder der både store og små kan feire bursdager og andre begivenheter.

Uteområdet



Ill.: Landskaperiet

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Egen plantekasse

For beboere som ønsker det, vil vi etablere et visst antall plantekasser der man får mulighet til å prøve sine grønne fingre. Vi tror at dette vil være til glede for den enkelte, men at også fellesskapet vil kunne sette pris på enda grønnere utearealer.



Hva er det som skiller Gartnerkvartalet fra andre boligprosjekter?

Vi har lagt mye omtanke i uterommene i Gartnerkvartalet. I gårdsrommet plasserer vi blant annet bevisst elementer i bakken som skal skape noe visuelt spennende å titte ned på fra etasjene over. Vi installerer også levende plantevegger i oppgangene.

Fasadene får en variert utforming og materialbruk, som gjerne trekker tankene mot norske fjell og natur. Vi ønsker å legge til rette for en best mulig hverdag for våre beboere, både i fellesarealene og de private områdene.



På nettsidene våre kan du bevege deg rundt i gårds-parken i 360 grader – med eller uten VR-briller. Se gartnerkvartalet.no





Illustrasjon – avvik vil forekomme



Fontener

Vann i bevegelse vil være et interessant innslag på de varierte uteområdene. Fontenene vil fungere som små, lyssatte skulpturer i konstant bevegelse.

Sitteområder, benker og bord

Vi er opptatt av å skape naturlige oppholdsplasser. Derfor har vi blant annet valgt å legge opphøyde sittekanter langs uteområdene, spesielt mellom byggene i den sørlige delen av prosjektet.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Grønne vegger i oppgangene

I alle oppgangene vil du finne plantevegger med levende planter, som en naturlig forlengelse av de frodige uteområdene. Planteveggene holdes i live av et vanningsystem som også tilfører næring. Stell og vedlikehold av planteveggen blir ivarettatt gjennom en serviceavtale tegnet på vegne av sameiet.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Balløkke

I tilknytning til den store midtparken etablerer vi et område hvor man kan spille fotball og basketball, eller bedrive andre former for fysisk aktivitet. Her kan alle hive seg med, noe som vil skape grobunn for godt naboskap på en litt lettere og raskere måte.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Lekeplasser

De aller minste beboerne skal også få sitt, med både lekestativer og sandkasser. Når vi velger lekestativene, tar vi hensyn til både spennende lekeløsninger, farger, former og sikkerhet. Stativene plasseres på farget gummidekke og sand. Fargevalget blir en naturlig fortsettelse av den generelle fargepaletten i boligprosjektet.





Grill- og spiseplasser

I hovedparken vil vi etablere små, intime og halvprivate rom der du kan ha selskap, feire bursdager eller bare spise middagen ute i det fri.



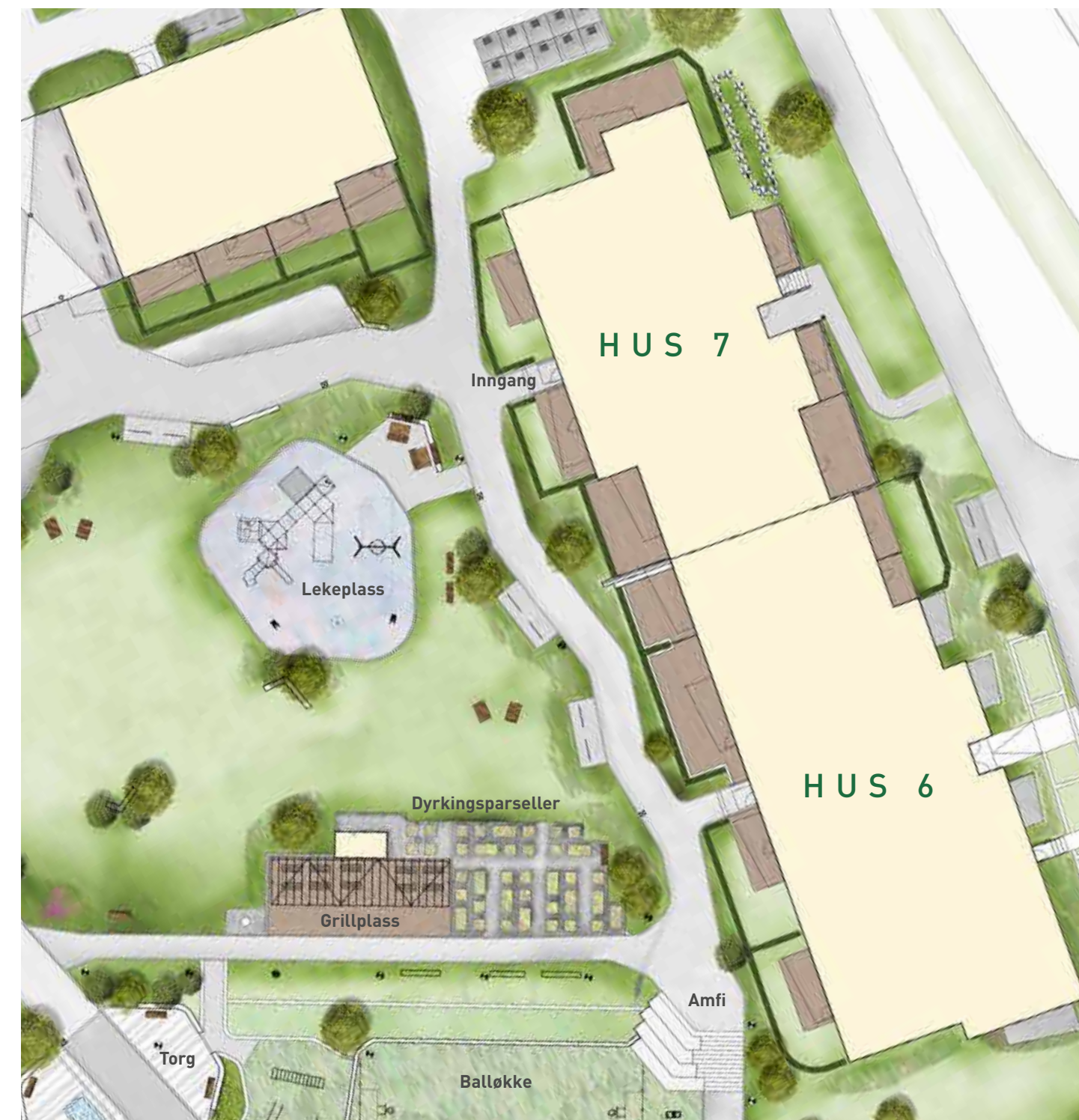
Illustrasjon – avvik vil forekomme



Naturlig kupert landskap

Normen i nye boligprosjekter er å jevne alt med jorden for å gjøre byggeprosessen så effektiv som mulig. Dette fører dessverre med seg pregløse oppholdsrom hvor det ofte er flatt og kjedelig. Vi vil forsøke å beholde og gjenskape det naturlige landskapet i uteområdene, noe som vil gi en høydevariasjon på hele seks meter.

Uteområdet ved Hus 6 og 7



Illustrasjon – avvik vil forekomme



LEILIGHETENE

Stilren og fleksibel innredning

Ditt eget preg

Vi er opptatt av å levere en stilren og fleksibel leilighet som du kan sette ditt eget preg på. Derfor får kjøkken og badrom moderne innredning i stilrent design og nøytrale farger. Som tilvalg kan du velge farge på de malte veggene i hvert enkelt rom.



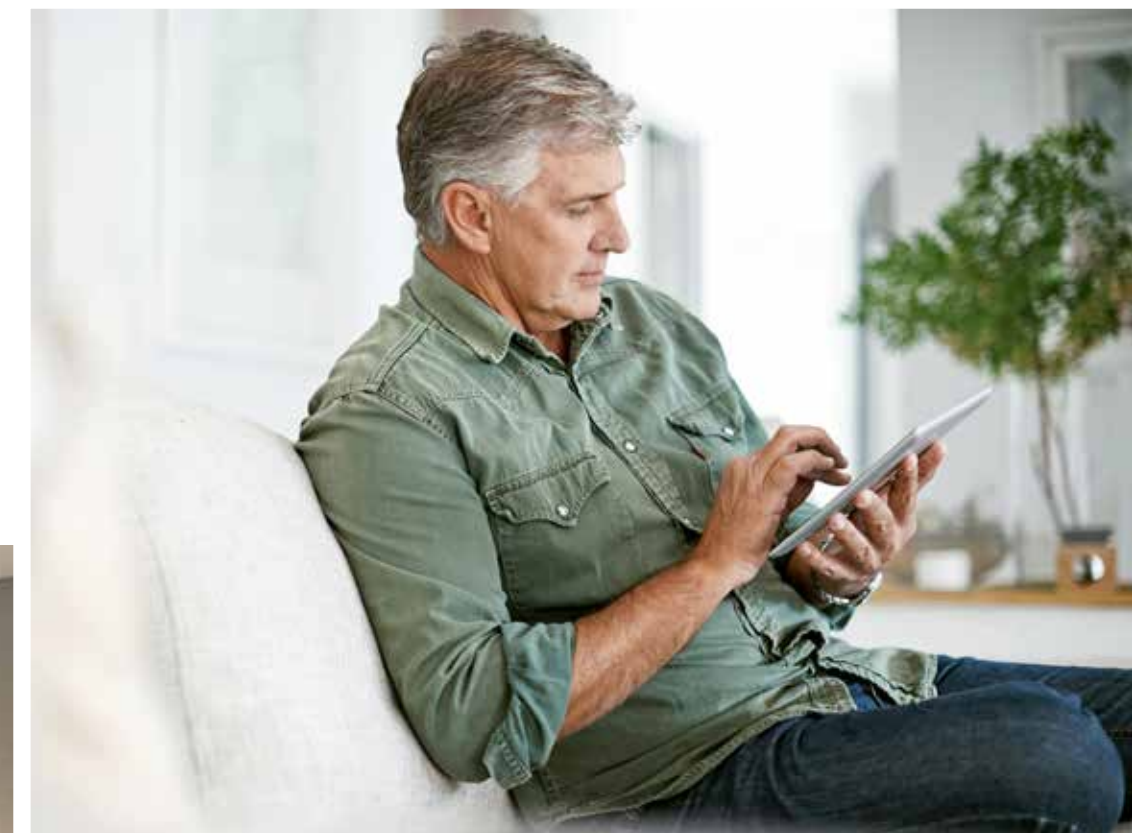
Stua

Kryp under et pledd med en god bok, eller la gjestene slappe av mens du tilbereder et godt måltid. Den kombinerte stue- og kjøkkenløsningen lar deg være sosial samtidig som du kokkelerer, og gir deg uante muligheter når du inviterer til fest.

Store vindusflater gir gode lysforhold, og på varme dager kan du gå rett ut på balkongen eller terrassen.



Du kan velge mellom flere typer parkett, deriblant i ask og hvitlasert eik. Se mer i **tilvalgsbrosjyren**.



1-stavs eikeparkett som standard

Vi leverer 1-stavs eikeparkett som standard i alle leilighetene, og det er mulig å endre til andre utførelser som tilvalg.





Kvalitetskjøkken

Som standard får kjøkkeninnredningen slett, gråmalt innredning (farge NCS S 4000-N). Fargen kan kostnadsfritt endres til hvit, lys grå eller mørk grå. Benkeplatene kommer i laminat i utførelse «Grå marmor». Overskapene er 86,4 cm høye, og overkanten av overskapene er 227,8 cm fra gulvet. Det monteres hvit foring mellom overskapene og taket. Det tilrettelegges for integrert ovn og nedfelling av platetopp. Det settes av plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg av kjøkkenleverandør. Kjøkkenløsningen vil variere for de ulike leilighetstypene.

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Standard farge på kjøkkenfrontene er mellomgrå. Du kan også velge fronter i hvit, lys grå og mørk grå. Se mer i [tilvalgsbrosjyren](#).



Badet

Badene leveres med gulvvarme, og fliser på vegg og gulv. 20 x 40 cm hvit flis på vegg, og kvadratiske, mørk grå gulvflis. Klosettet er vegghengt med innkasset sistene. Benkeplate med servant, speilskap med belysning og servantskap med skuffer. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjvegger i glass.

Det blir mulig å gjøre tilvalg også på badet. Alternativene beskrives i tilvalgsbrosjyren.



Soverommet

En god dag starter med en god natts søvn. For mange er soverommet det viktigste rommet i leiligheten, et sted å trekke seg tilbake til og et rom å slappe av i.

Her er det rikelig med plass til oppbevaring, og noen leiligheter har egen bod i tilknytning til hovedsoverommet. Denne kan for eksempel innredes som et walk-in-closet.



Skap et helhetlig interiør i din nye bolig – her er tre stilretninger til inspirasjon.

Mye skal bestemmes når du kjøper ny leilighet; alt fra kjøkkenfronter og håndtak, til fliser og innredning på badet. For å finne frem til stilen som passer for deg får du mulighet til å til å la deg inspirere av tre nøye sammensatte konsepter med

produkter som kompletterer hverandre i farge- og materialvalg, og hjelper deg å uttrykke hvem du er. Er det vanskelig å bestemme seg, kan du gjerne plukke litt fra hver stilretning. Ett valg eller mange – du bestemmer!



Se detaljer om tilvalgene som kan gjøres i tilvalgsbrosjyren.

Myk minimalisme

En rolig stil med farger i en tidløs, stilren og nøytral gråskala. Konseptet skaper en elegant ramme for øvrig innredning, og fargene passer godt sammen med de fleste andre farger, alt fra rosa pudbertoner, lekke mørke lillafarger, til blått og gråblått.

Tidløs enkelhet

Nøytrale og varme farger fra hvitt til lyse, varme beigetoner, kombinert med naturlige materialer, for en gjennomtenkt helhet. Konseptet er lyst og balansert, og gir et godt utgangspunkt for å tilpasse interiøret i ulike stilretninger.

Urban eleganse

Et kontinentalt og sofistikert inntrykk som gir et nedtonet og eksklusivt preg. De dempede fargene, fra lys varmgrått til mørke brunsorte toner, fremhever fargene rundt seg og innbyr til ro og hygge.



P R I V A T E U T E R O M

Balkong eller
terrasse til alle



Mitt, ditt og vårt

Når man skal skape trivsel i et leilighetskompleks, er det viktig å gi beboerne mulighet til å være sosiale når de vil, og la dem trekke seg tilbake når de ønsker det. I Gartnerkvartalet har alle leilighetene private uterom, i ulike størrelser og med forskjellige kvaliteter.

Frisk luft og sollys gir økt livskvalitet, og med egen uteplass er det lett å komme seg ut.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Med plantestativer og veggpotter kan du skape en frodig uteplass uten å miste for mye gulvplass.



Smarte plantekasser til rabattert pris

Vi har inngått et samarbeid med BEDD der kjøpere i Gartnerkvartalet får anledning til å kjøpe BEDD plantekasser til rabattert pris. Plantekassene er på hjul og man kan velge mellom sort, hvit eller stålfarget utførelse. Vi ønsker å videreføre dette samarbeidet slik at alle kjøpere i prosjektet får dette tilbudet, men må ta et lite forbehold om endringer.

BEDD er et norskprodusert system spesielt egnet for dyrking på balkong eller terrasse. Plantekassene er laget i stål, og er både fleksible og estetiske.

Din egen grønne oase – midt i byen.

Vakre blomster, smakfulle grønnsaker og avslappende omgivelser er ikke bare for dem med egen hage – det er fullt mulig å få til på balkongen også. Følelsen av å høste egendyrkede grønnsaker eller beundre en blomst man selv har sådd er

helt spesiell, og bare fantasien setter grenser for hva du kan få til på balkongen. Ja, selv epletrær kan trives hvis de får store nok krukker å vokse i! Dyrk dine grønne interesser og la balkongen bli et frodig og hyggelig ekstra rom i leiligheten.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Prøv deg med stauder i balkonghagen. Når de stikker hodet opp av jorden om våren er det som å se igjen en gammel venn!



Det finnes mange grønnsaker du fint kan få til på balkongen! Hva med egendyrkede tomater, poteter, reddiker eller erter?

Hage på balkongen – en bok om dyrking

Hvilke planter trives på balkongen, og hvordan kan du egentlig lykkes med tomatplanter og prydevekster?

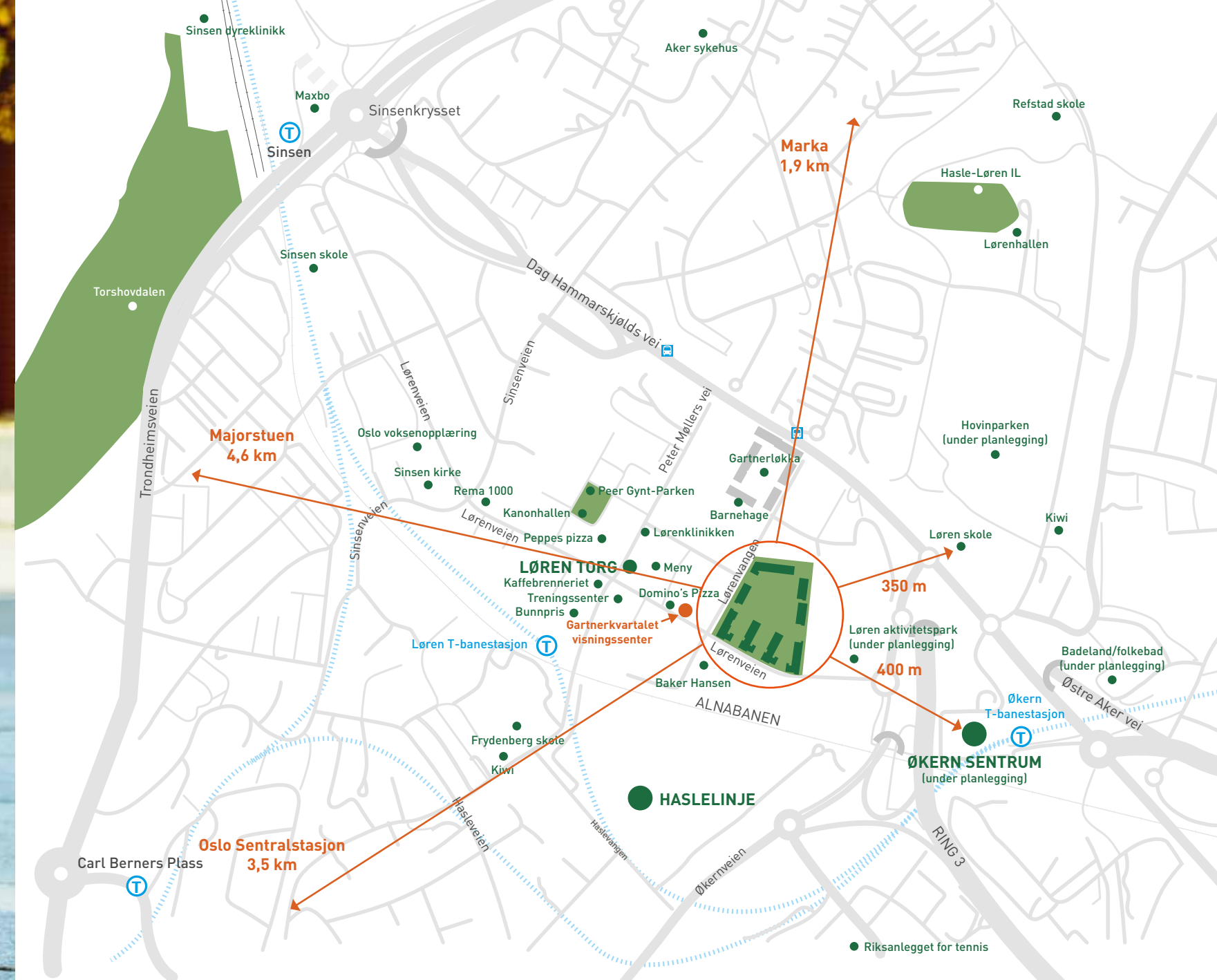
Når du overtar din nye leilighet, vil du få et eksemplar av boka «Hage på balkongen». Boka er utarbeidet av Det norske hageselskap i samarbeid med Veidekke Eiendom. Boka gir deg alle tipsene du trenger for å komme i gang med dyrking på din nye balkong.





NÆROMRÅDET

Løren – en by i byen
med alt du trenger



Fra Oslo S er det like langt til Løren som til Majorstua.

Raskt hit, raskt dit

Løren er et godt utgangspunkt for å komme seg raskt hit og dit. Avstandene er korte enten du reiser med bil, T-bane, buss, sykkel eller tar beina fatt. Du er raskt i sentrum den ene veien, og i Lillomarka den andre. På Løren får du det beste fra to verdener – nærområdets fred og byens urbane gleder.



Handel og butikker

Løren torg og nærområdet rundt har et godt utvalg av butikker, og det kommer stadig flere til: Meny, Rema 1000, Bunnpris, Norli, Apotek 1, Blomsterpikene, Nille og interiørbutikken Houz, for å nevne noen.



Løren og de nærliggende områdene er i sterk vekst, og nye tilbud dukker stadig opp.

Restauranter og kafeer

Løren har et bredt serveringstilbud, og flere av stedene har uteservering i sommerhalvåret. Du kan ta en kaffekopp på Baker Hansen rett over gata, eller besøke Kaffebrenneriet og Peppes Pizza i Lørenveien. Noen av de andre spisestedene du finner i nærområdet er Domino's Pizza, Umai Sushi og Sanjay's Indian Restaurant & Bar.





Peer Gynt-parken

Like ved Gartnerkvartalet ligger en skulpturpark hvor du kan oppleve scener og fortolkninger av forfatteren Henrik Ibsens mest kjente bøker og teaterstykker. Parken ble etablert i anledning Ibsen-året 2006, og består av både bestillingsverk og vinnerverk fra en internasjonal skulpturkonkurranse som ble arrangert i forbindelse med etableringen. De 20 kunstverkene er svært forskjellige i uttrykk. I parken blir det også jevnlig arrangert gratis utekino.

Parken ligger i tilknytning til Kanonhallen, hvor det arrangeres konserter, teaterforestillinger, utstillinger og lignende.



Fysisk aktivitet

Hasle-Løren IL tilbyr aktiviteter innen fotball, ishockey, sykkel, ski, innebandy, håndball og multisport, hvor man kombinerer flere forskjellige fritidsaktiviteter. I tillegg finner du treningssenteret STERK rett over gata for Løren torg.

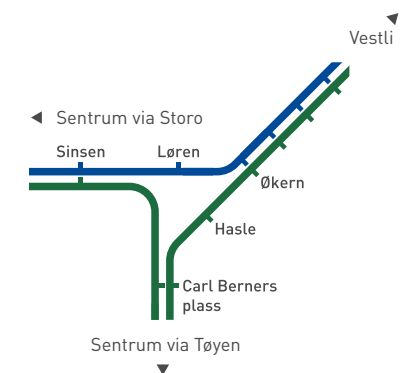


Riksanlegget for tennis ligger like bortenfor Gartnerkvartalet, mellom Hasle og Økern. Og skulle du bli stiv og støl av alle aktivitetene, tilbyr Lørenklinikken behandling av muskelplager.

Buss og T-bane

Gartnerkvartalet ligger midt mellom to T-banestasjoner: Løren og Økern. Fra Løren kobler banen seg på Ringen i retning Storo, og fra Økern går banen i tillegg rett til sentrum – på bare 10 minutter.

Fra nærmeste holdeplass Lørenvangen går busslinje 23 mellom Simensbråten og Lysaker, linje 24 mellom Brynseng og Fornebu (via Skøyen), morgenbuss 107 mellom Helsefyrt og Nydalen og flybuss FB3. I tillegg går en rekke andre busser fra holdeplassen Økern T, få minutter unna.





Nærhet til Marka

Marka er navnet på skogsområdene rundt Oslo, og Lillomarka er området som ligger nærmest Løren. Her har det vært husmannsplasser, gruvedrift, steinhogging, isdammer og skogsdrift opp gjennom tidene. Sportsstuene Lilloseter, Linderudkollen, Sinober og Trollvannstua holder åpent store deler av året.

Hovinbyen – der Oslo vokser videre.

Hovinbyen

Oslo vokser raskt, og store grep må til for å få plass til befolkningsøkningen. Løren er er del av byutviklingsområdet Hovinbyen. Hovinbyen er en del av kommunens plan for å videreutvikle Oslo, og vil strekke seg fra Løren i vest til Breivoll i øst, og fra Bjerke i nord til Bryn i sør. Dette skal bli en ny og markant del av byen med opptil

30 000 nye boliger og medfølgende skoler, handel, kulturtilbud og omfattende infrastruktur. Kommunen er blant annet godt i gang med konkrete planer om å omgjøre og koble sammen områder som i dag er skilt fra hverandre grunnet store veisystemer. Dette vil blant annet hjelpe til å skape levende byrom og et yrende folkeliv.

Skoler

Nye Løren skole åpnet i 2014 etter åtte års renovering og per i dag er dette den barneskolen beboerne i Gartnerkvartalet vil sokne til. Undervisningsbygget er toppmoderne og vil være et flott sted for de minste å trå sine barnesko.

Frydenberg ungdomsskole åpnet i 2011 og har blant annet egen kantine, bibliotek og flerbrukshall.



Barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet. Litt lenger opp i gata fra Gartnerkvartalet ligger kunnskapsbarnehagen Espira Gartnerløkka. Barnehagen har store lekeområder på sørsiden av bygget. Brødfabrikken FUS barnehage ligger på motsatt side av Lørenveien.

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Ill.: Topic Architecture – Hovinbyen



Stor forandring på Økern

Økern omtales som hjertet i den nye Hovinbyen. Området rundt T-banestasjonen på Økern står overfor store forandringer, og første spadetak er planlagt i løpet av 2018. Her vil det komme et totaltilbud av opplevelser, handel og kultur, med blant annet hotell, flere butikker, kulturhus og bibliotek. I forbindelse med ombyggingen vil det også bli bygget et stort kjøpesenter, som blir et av Oslos aller største.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Ill.: Luxigon/Dark

Økern portal

Like ved Gartnerkvartalet planlegges Økern portal – en ny næringspark som etter planen skal romme mange arbeidsplasser og en egen markedsgate. Prosjektet inkluderer også et hotell og en paviljong med restaurant.



Badeland og folkebad

Noen få minutters gange fra Gartnerkvartalet planlegges et kombinert badeland og folkebad. Målet til utbyggerne er å skape et bredt tilbud for både unge, voksne og eldre. Til glede for de aller minste vil det blant annet være flere badeland-elementer samlet her.

Løren aktivitetspark

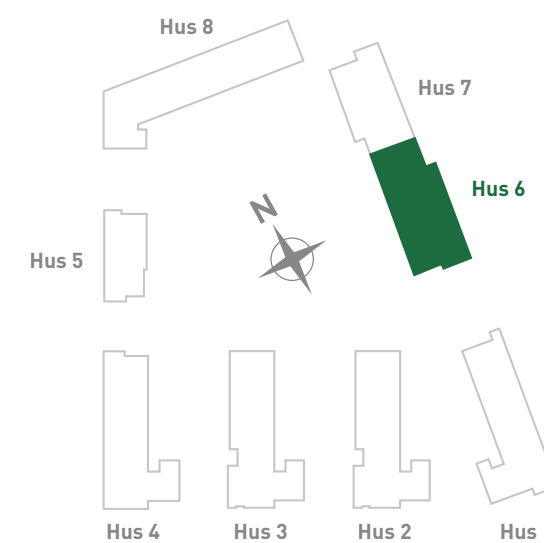
Planlagte Løren aktivitetspark blir nærmest liggende som en forlengelse av uteområdene i Gartnerkvartalet, med ballspill, utendørs treningsapparater og klatrestativer og flerbrukshall.

Illustrasjonen viser mulig utforming av Løren aktivitetspark.

Illustrasjon – avvik vil forekomme



Ill.: De Gayardon Bureau



Hus 6 vil ligge tilbaketrukket ved den store midtparken, med god avstand til de trafikkerte gatene.



Fasade sett fra øst



Fasade sett fra sør



Markert leilighet tilhører Hus 7, som blir liggende helt inntil Hus 6

Fasade sett fra vest

H U S 6

Leiligheter ved midtparken

Hus 6 og 7 vil henge sammen som én bygning, men med separate oppganger. I Hus 6 bygger vi selveierleiligheter i ni etasjer, mens Hus 7 blir på ti etasjer. De 70 leilighetene i Hus 6 varierer i både størrelse og planløsning. Noen av 4-romsleilighetene kan få en separat hybelløsning gjennom tilvalg.

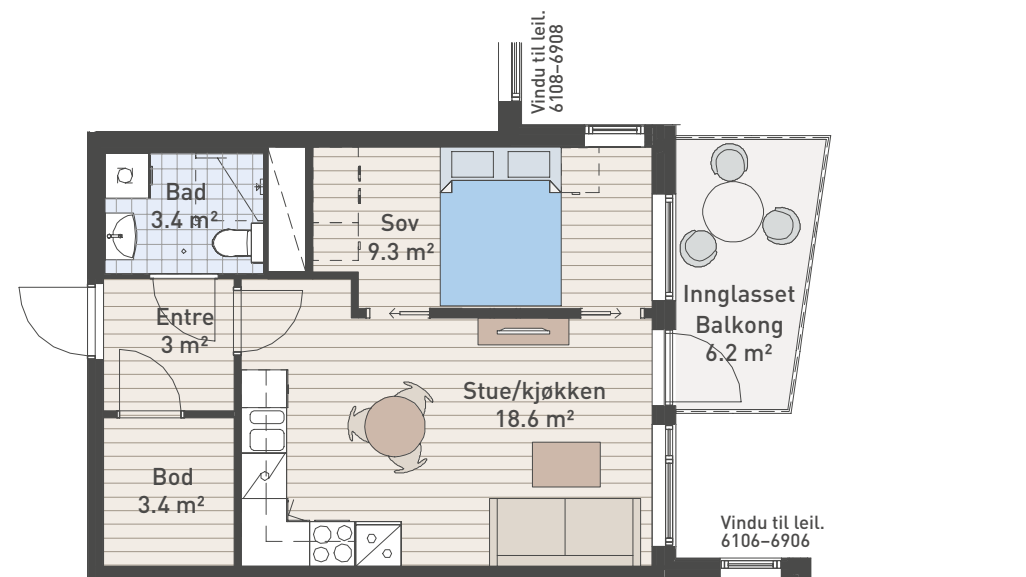
- 26 stk. 2-roms fra 40 til 61 m²
- 1 stk. 3-roms på 72 m²
- 43 stk. 4-roms fra 86 til 118 m²

40 m² leilighet med innglasset balkong

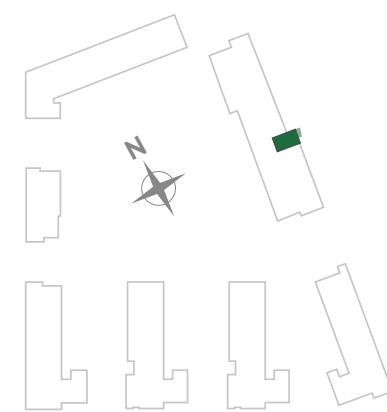
Leilighetstype: A

Denne 2-roms leiligheten er et perfekt førstegangskjøp. Med åpen stue- og kjøkkenløsning kan du kokkelere mens gjestene dine slapper av i sofaen eller på balkongen. Romslig bod i entreen og plass til vaskemaskin på badet.

Leiligheten er i henhold til Tek 10, unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100

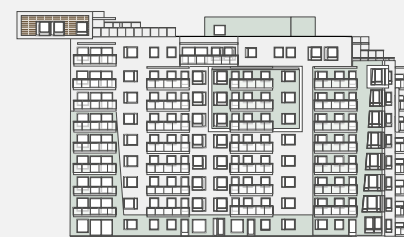


Hus 6

Leilighetstype: A
Leil. nr.: 6107, 6207, 6307, 6407, 6507, 6607, 6707, 6807, 6907
Etasje: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
BRA: 40 m²
P-rom: 37 m²
Innglasset balkong: 6,2 m²



Fasade sett fra øst

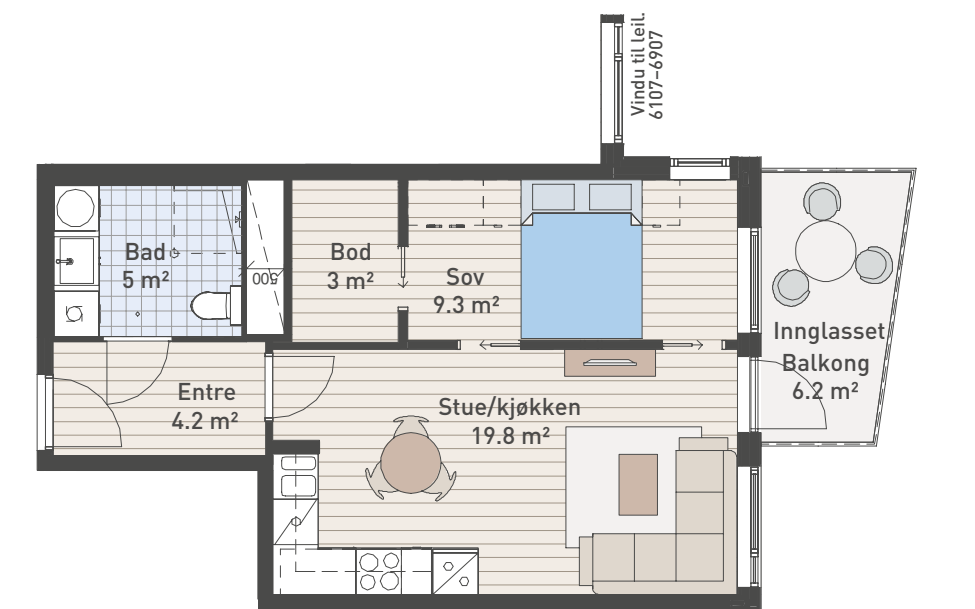


Fasade sett fra vest

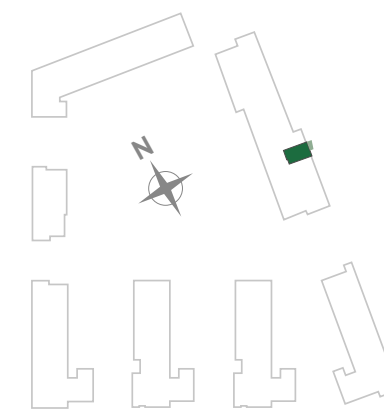
44 m² leilighet med innglasset balkong

Leilighetstype: B

2-roms med åpen stue- og kjøkkenløsning, innglasset balkong og bad med plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Fra soverommet har du direkte tilgang til en bod som med noen enkle grep kan innredes som et walk-in-closet.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100



Hus 6

Leilighetstype: B
Leil. nr.: 6106, 6206, 6306, 6406, 6506, 6606, 6706, 6806, 6906
Etasje: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
BRA: 44 m²
P-rom: 41 m²
Innglasset balkong: 6,2 m²



Fasade sett fra øst



Fasade sett fra vest

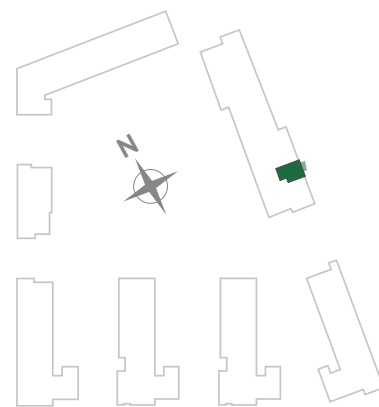
61 m² leilighet med innglasset balkong



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Leilighetstype: D

2-roms med kombinert stue- og kjøkken-løsning, bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel, og balkong med utsikt mot øst. Med direkte tilgang til bod fra soverommet har du gode muligheter til å innrede et walk-in-closet.



Hus 6

Leilighetstype: D
 Leil. nr.: 6203, 6303, 6403, 6503, 6603, 6703, 6803
 Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
 BRA: 61 m²
 P-rom: 58 m²
 Innglasset balkong: 6,4 m²



Fasade sett fra øst



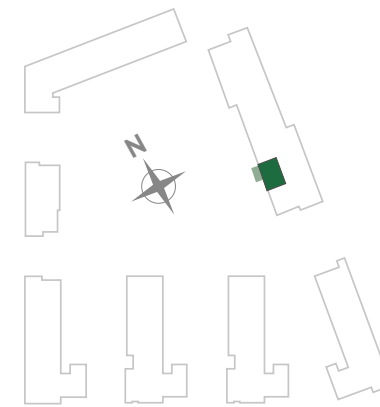
Fasade sett fra vest



72 m² leilighet med vestvendt uteplass på bakkeplan

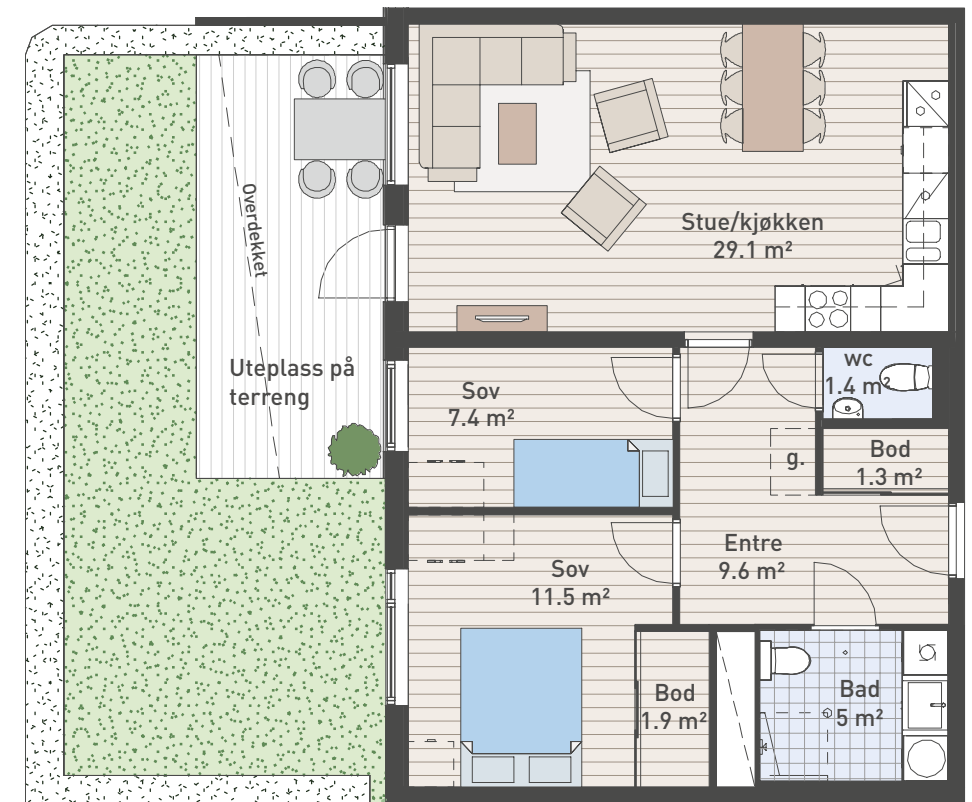
Leilighetstype: E

I denne 3-roms-leiligheten får du en stor, delvis overdekket, vestvendt uteplass på bakkeplan. Godt med bodplass; den ene boden er tilknyttet hovedsoverrommet slik at den kan brukes som walk-in-closet. Bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel, og separat WC i entreen.

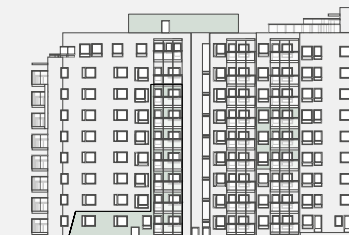


Hus 6

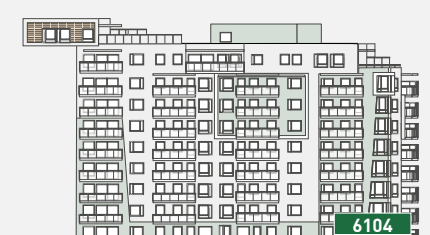
Leilighetstype: E
 Leil. nr.: 6104
 Etasje: 1
 BRA: 72 m²
 P-rom: 69 m²
 Terrasse/hage: 42 m²



Målestokk 1:100



Fasade sett fra øst



Fasade sett fra vest

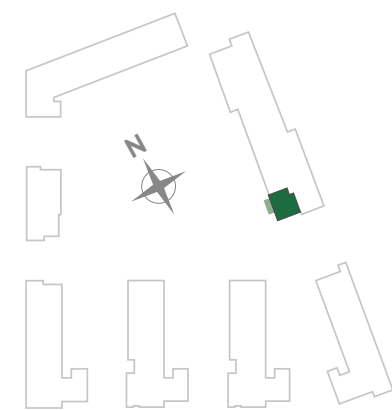
86 m² hjørneleilighet med vestvendt balkong

Leilighetstype: F

Med vinduer fra to sider har denne hjørneleiligheten spesielt gode lysforhold. Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen er det direkte utgang til en vestvendt balkong som gjør det enkelt å servere middagen ute når været tillater det. Egen bod på det ene soverommet kan enkelt gjøres om til garderobe.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100



Vinduene i oppholdsrommet har ulik bredde i hver etasje.

Hus 6

Leilighetstype: F
Leil. nr.: 6201, 6301, 6401, 6501, 6601, 6701, 6801
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
BRA: 86 m²
P-rom: 83 m²
Balkong: 10 m²

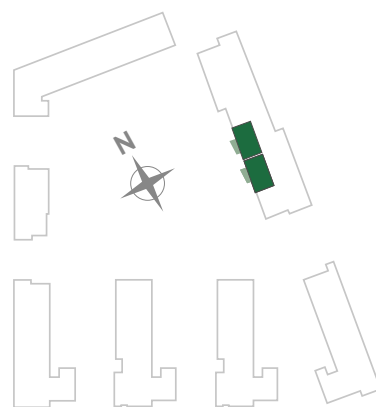




88 m² leilighet med vestvendt balkong

Leilighetstype: G/Gs

Lys 4-roms med vestvendt balkong hvor du kan nyte kveldssolen sammen med gode venner. Stor entré med direkte tilgang til separat WC for gjester, og god plass til oppbevaring i to boder – den ene i direkte tilknytning til hovedsoverrommet slik at den kan bygges om til walk-in-closet.



Hus 6

Leilighetstype: G/Gs

Leil. nr.: 6204, 6205, 6304, 6305, 6404, 6405, 6504, 6505, 6604, 6605, 6704, 6705, 6804, 6805

Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

BRA: 88 m²

P-rom: 85 m²

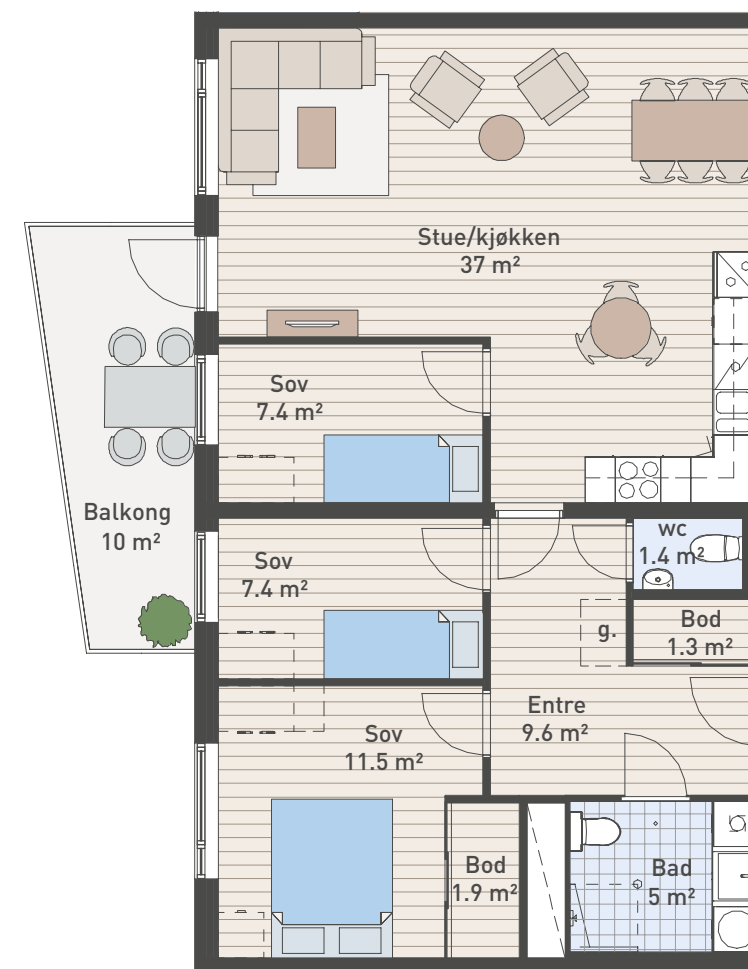
Balkong: 10 m²



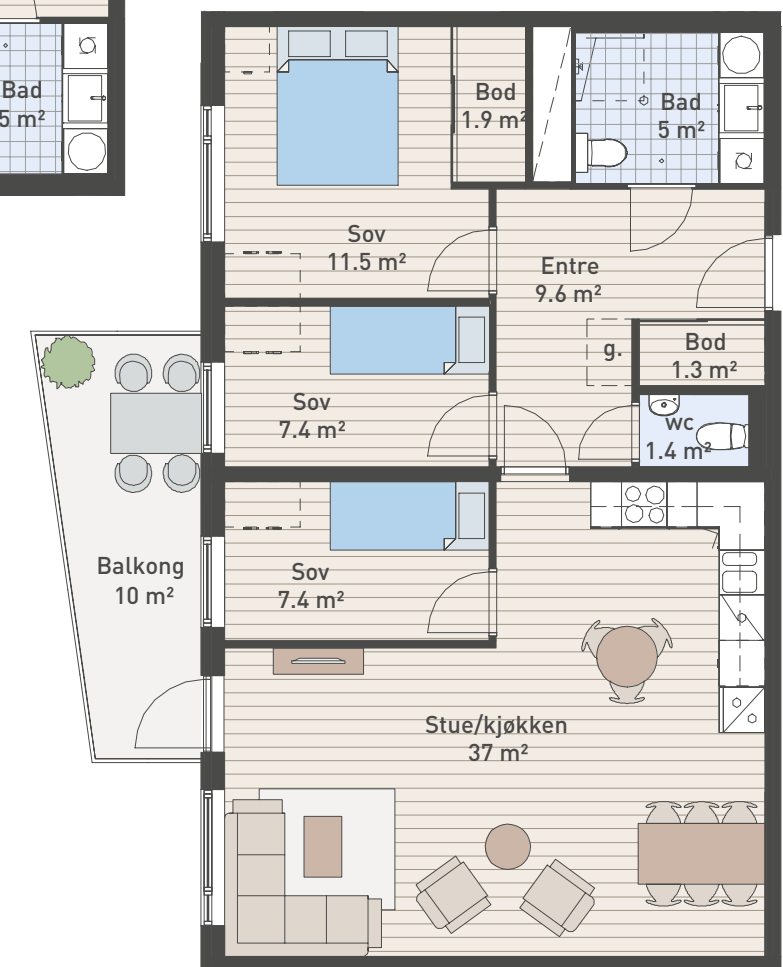
Fasade sett fra øst



Fasade sett fra vest



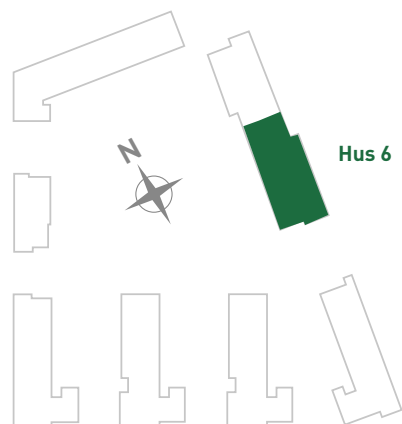
Leilighetstype G,
leilighet 6204–6804



Leilighetstype Gs,
leilighet 6205–6805

1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100

ETASJEOVERSIKT



ETASJE 1



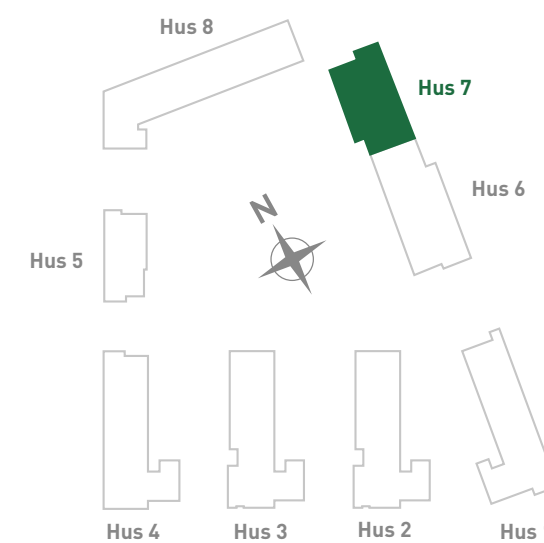
ETASJE
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8



6208, 6308,
6408, 6508,
6608, 6708,
6808

ETASJE 9





Hus 7 vil ligge tilbaketrukket ved den store midtparken, med god avstand til de trafikkerte gatene.



Fasade sett fra vest



Fasade sett fra nord



Fasade sett fra øst

H U S 7

Leiligheter ved midtparken

Hus 6 og 7 vil henge sammen som én bygning, men med separate oppganger. I Hus 6 bygger vi selveierleiligheter i ni etasjer, mens Hus 7 blir på ti etasjer. De 60 leilighetene i Hus 7 varierer i både størrelse og planløsning.

- 21 stk. 2-roms fra 37 til 53 m²
- 19 stk. 3-roms på 64 til 68 m²
- 20 stk. 4-roms fra 85 til 108 m²

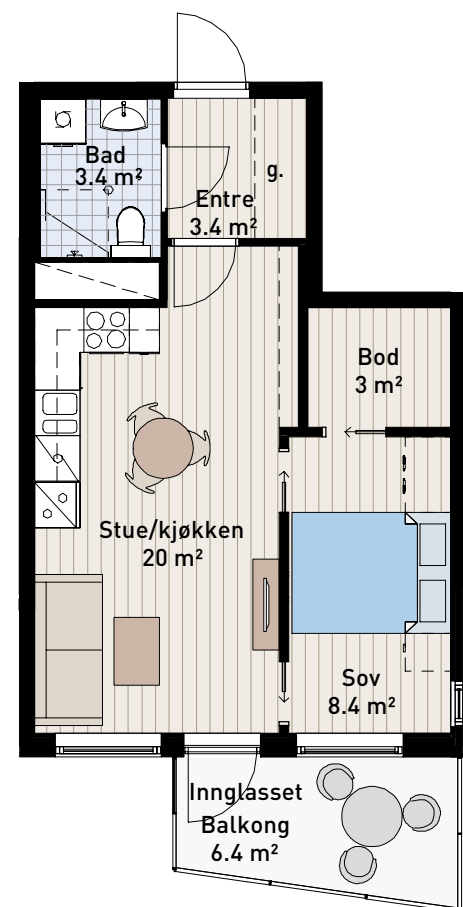
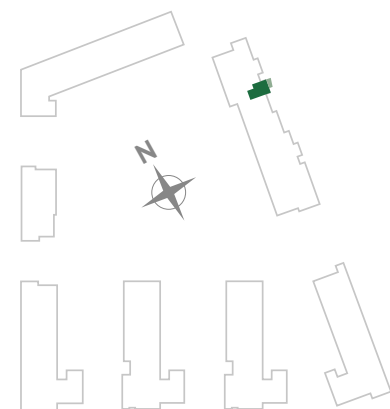


40 m² leilighet med innglasset balkong

Leilighetstype: P

2-roms med kombinert stue- og kjøkkenløsning som har utgang til en koselig innglasset balkong. Bodens som er i direkte tilknytning til soverommet kan med enkle grep gjøres om til walk-in-closet.

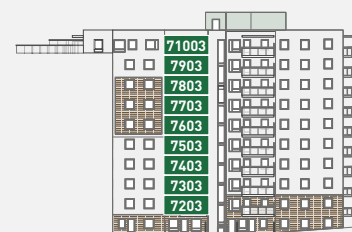
Leiligheten er i henhold til Tek 10, unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100

Hus 7

Leilighetstype: P
 Leil. nr.: 7203, 7303, 7403, 7503, 7603, 7703, 7803, 7903, 71003
 Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
 BRA: 40 m²
 P-rom: 37 m²
 Innglasset balkong: 6,4 m²



Fasade sett fra øst

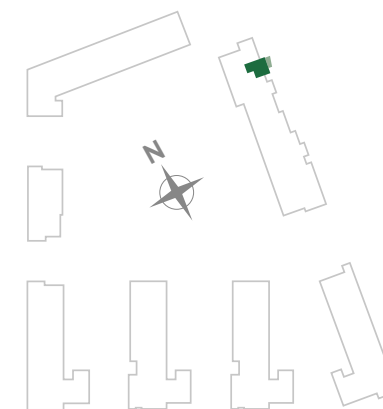
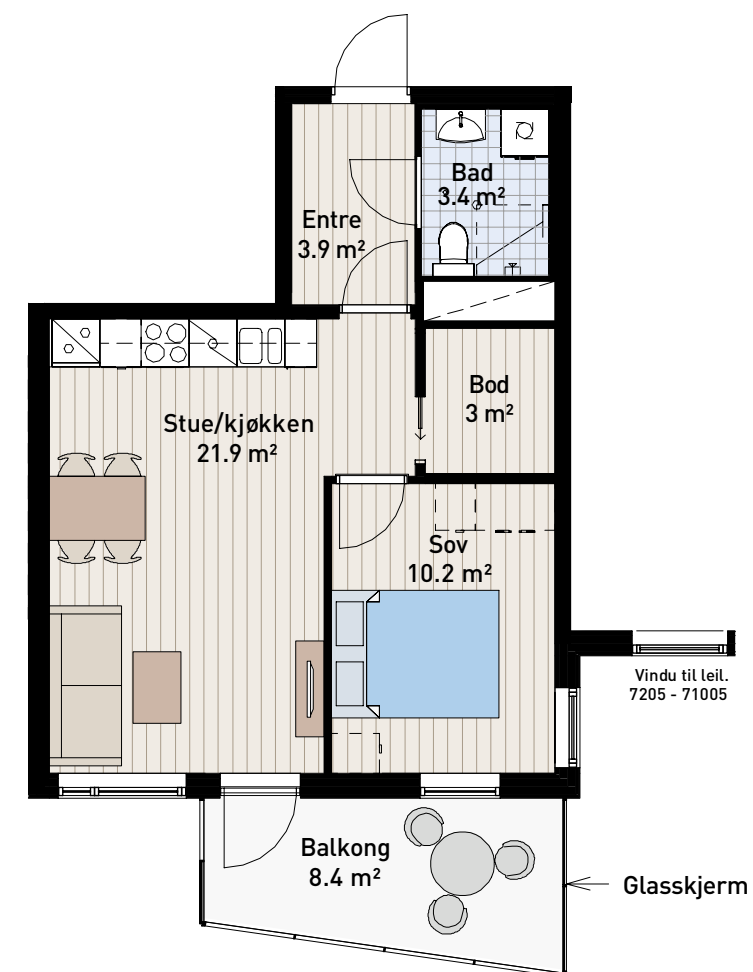


Fasade sett fra vest

45 m² leilighet med praktisk romløsning og balkong

Leilighetstype: Q

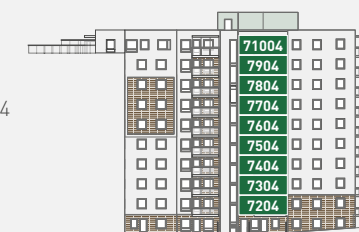
Luftig 2-roms med praktisk romløsning. Leiligheten har balkong vendt mot øst - det perfekte stedet for å nyte morgenkaffen! Åpen stue- og kjøkkenløsning, og plass til vaskemaskin på badet. God oppbevaringsplass i bod.



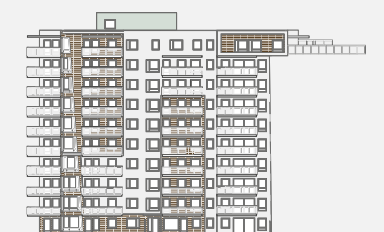
1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100

Hus 7

Leilighetstype: Q
 Leil. nr.: 7204, 7304, 7404, 7504, 7604, 7704, 7804, 7904, 71004
 Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
 BRA: 45 m²
 P-rom: 42 m²
 Balkong: 8,4 m²



Fasade sett fra øst



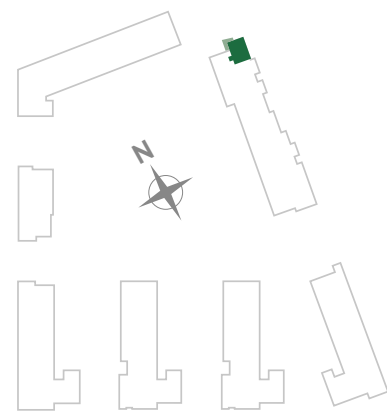
Fasade sett fra vest



64 m² hjørneleilighet med balkong

Leilighetstype: S

3-roms hjørneleilighet med luftig romløsning. Leiligheten har hjørnebalkong som gir deg utsikt både mot nord og mot øst, og er det perfekte stedet for morgenkaffen. Stor bod i tilknytning til entreen.



1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100

Hus 7

Leilighetstype: S

Leil. nr.: 7205, 7305, 7405, 7505, 7605, 7705, 7805, 7905, 71005

Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

BRA: 64 m²

P-rom: 61 m²

Balkong: 11 m²



Fasade sett fra øst



Fasade sett fra vest



Illustrasjon – avvik vil forekomme

68 m² leilighet med vestvendt balkong

Leilighetstype: T

3-roms med vestvendt balkong og gode solforhold. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har godt med tumleplass og passer godt for en liten familie eller for dem som er glad i å invitere til selskap. Romslig bad og godt med oppbevaringsplass.

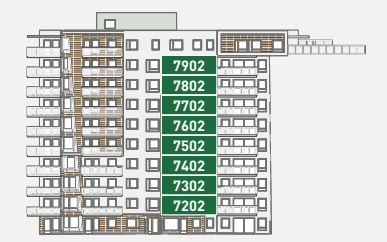


Hus 7

Leilighetstype: T
 Leil. nr.: 7202, 7302, 7402, 7502, 7602, 7702, 7802, 7902
 Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
 BRA: 68 m²
 P-rom: 65 m²
 Balkong: 10 m²



Fasade sett fra øst



Fasade sett fra vest

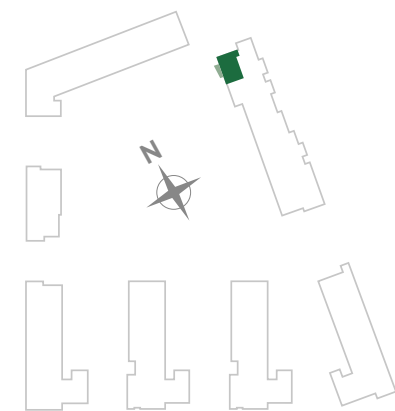
Lys 85 m² hjørneleilighet med vestvendt balkong

Leilighetstype: U

Denne 4-roms hjørneleiligheten har vinduer fra to sider, som gir spesielt gode lysforhold. Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen er det utgang rett ut på balkongen slik at middaen enkelt kan serveres utendørs når været tillater det. Godt med oppbevaringsplass i to boder og plass til både vaskemaskin og tørketrommel på badet.

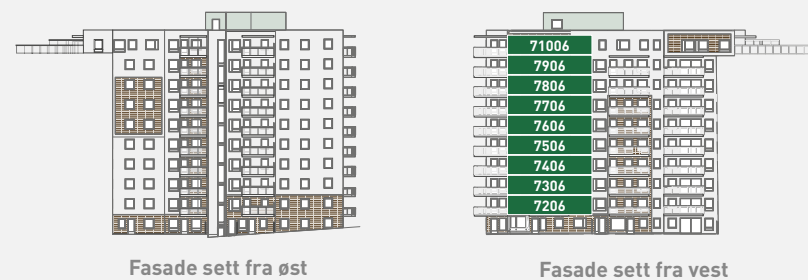


Vinduene i oppholdsrommet har ulik bredde i hver etasje.



Hus 7

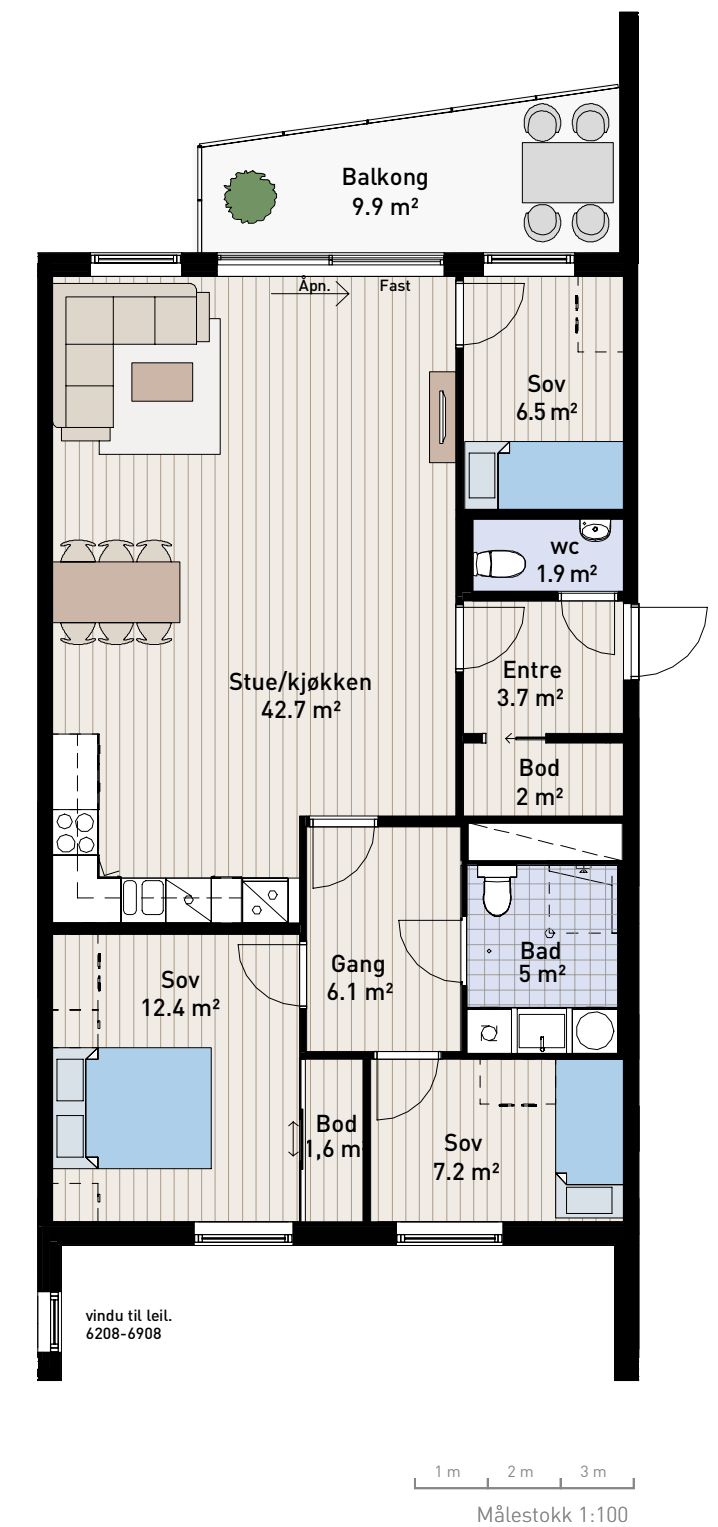
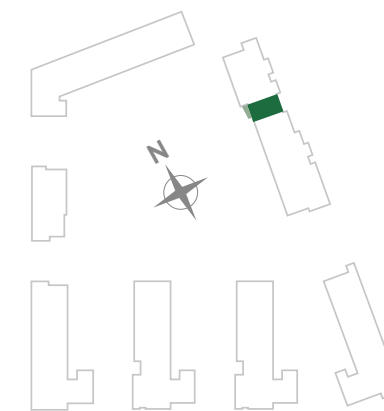
Leilighetstype: U
Leil. nr.: 7206, 7306, 7406, 7506, 7606, 7706, 7806, 7906, 71006
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
BRA: 85 m²
P-rom: 82 m²
Balkong: 10 m²



Gjennomgående 94 m² leilighet med vestvendt balkong

Leilighetstype: V

94 m² langstrakt leilighet med balkong mot vest. Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sittegrupper og spisebord. God oppbevaringsplass i to boder og eget gjeste-WC i entreen.



Hus 7

Leilighetstype: V
Leil. nr.: 7201, 7301, 7401, 7501, 7601, 7701, 7801, 7901,
Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
BRA: 94 m²
P-rom: 90 m²
Balkong: 10 m²



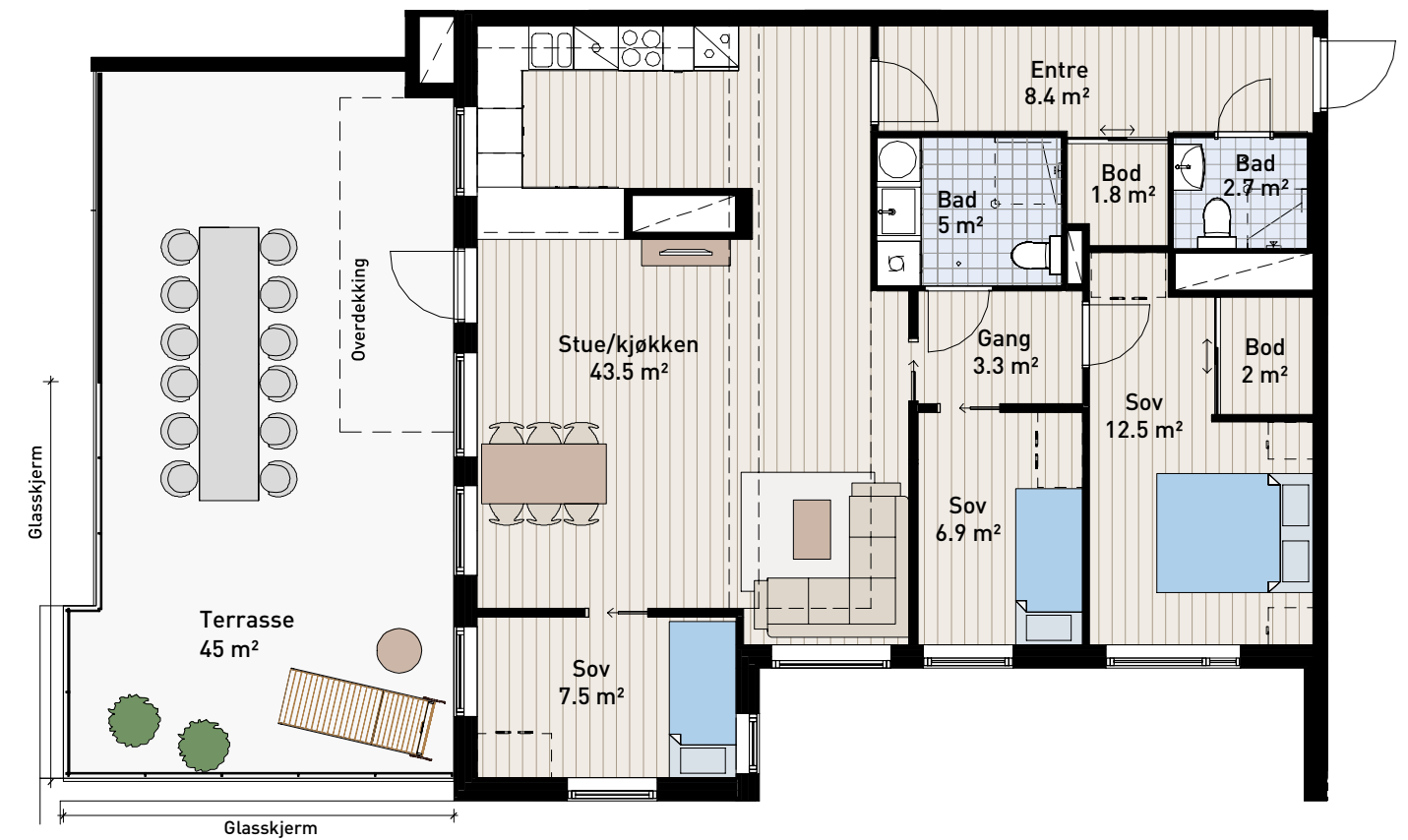
98 m² leilighet med egen takterrasse

Leilighetstype: W

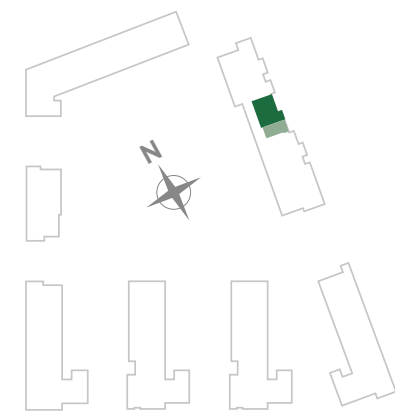
I denne romslige og fleksible 4-roms-leiligheten kan du nyte hver solstråle til det fulle på den 45 m² store takterrassen. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har god plass for både sofa og spisebord og gjør det mulig å invitere til større sammenkomster uten problemer. Stor entré og godt med oppbevaringsplass. Vær oppmerksom på takoppbygg i hus 6 som vil være synlige fra takterrassen, og vil kunne begrense utsikten noe.



Illustrasjonen viser en lignende leilighet i Hus 6 – avvik vil forekomme

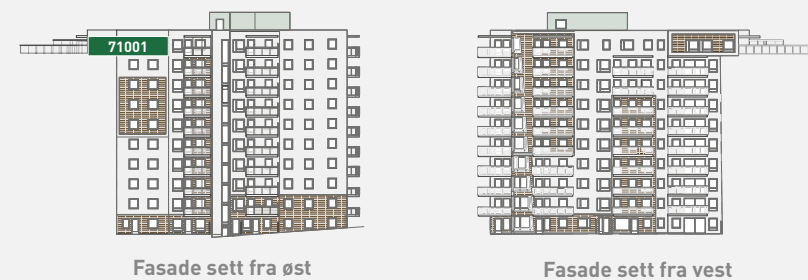


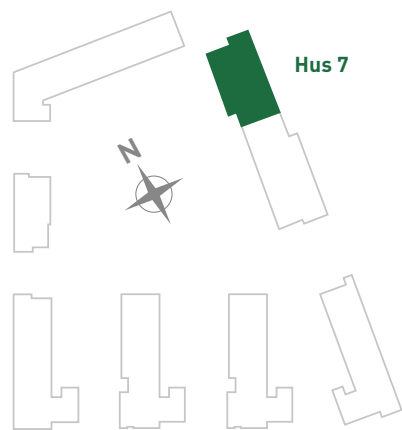
1 m 2 m 3 m
Målestokk 1:100



Hus 7

Leilighetstype: W
Leil. nr.: 71001
Etasje: 10
BRA: 98 m²
P-rom: 94 m²
Terrasse: 45 m²

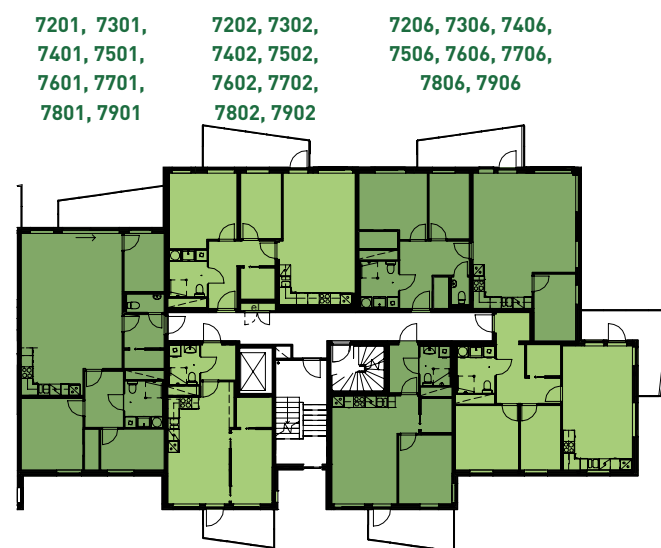




ETASJE 1

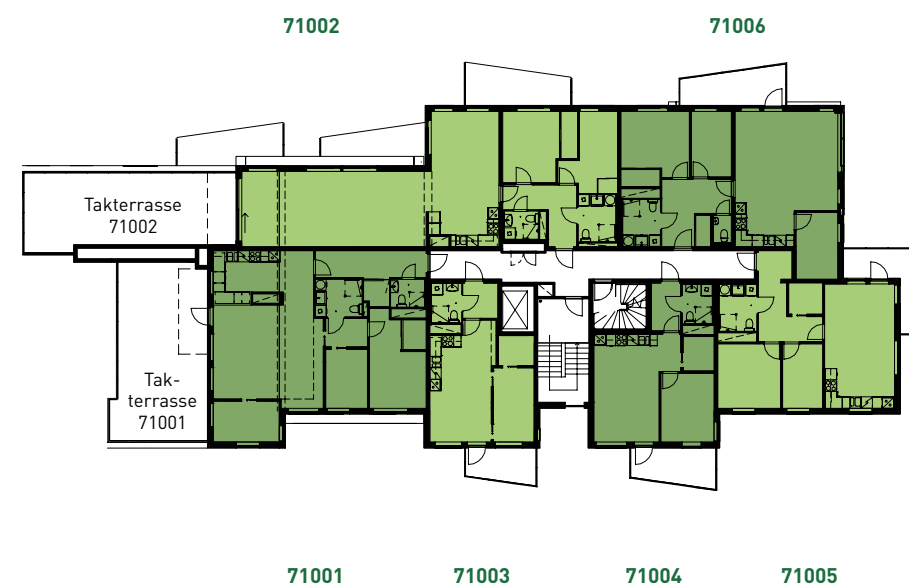


ETASJE 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9



7201, 7301, 7401, 7501, 7601, 7701, 7801, 7901	7202, 7302, 7402, 7502, 7602, 7702, 7802, 7902	7206, 7306, 7406, 7506, 7606, 7706, 7806, 7906
7203, 7303, 7403, 7503, 7603, 7703, 7803, 7903, 71001	7204, 7304, 7404, 7504, 7604, 7704, 7804, 7904, 71004	7205, 7305, 7405, 7505, 7605, 7705, 7805, 7905, 71005

ETASJE 10





A K T Ø R E N E

Tett samarbeid mellom erfarne aktører



Veidekke Eiendom

Veidekke er et av Skandinavias ledende entreprenørselskap og eiendomsutviklere med en omsetning på 32 milliarder kroner (2017) og 8 000 ansatte. Virksomheten omfatter bygge- og anleggsoppdrag, boligutvikling, asfaltvirksomhet, pukk og grus, samt veivedlikehold.

Våre verdier er profesjonell, redelig, entusiastisk og grensesprengende. Våre mål for HMS er likestilt med våre økonomiske mål. Veidekke kjennetegnes ved en sterk bedriftskultur med involvering og medeierskap som viktige byggesteiner. Halvparten av de ansatte eier aksjer i selskapet. Selskapet er notert på Oslo Børs, og har siden starten i 1936 aldri gått med underskudd.

Veidekke Eiendom driver eiendomsutvikling, herunder kjøp av tomter og eiendommer for utbygging til boliger, kontorer, forretninger eller bygg for offentlig virksomhet. Virksomheten er bygget på kompetanse innen kjøp, offentlig godkjenning, prosjektutvikling og salg. Vi jobber tett på markedet for å sikre at det vi bygger er attraktivt og gir merverdier for våre kunder. Vi skal ha godt innemiljø og ta vare på omgivelsene for dermed å sikre at de som jobber og bor i husene trives.

Les mer på veidekkebolig.no.



OBOS

OBOS BBL er en medlemsorganisasjon med over 450 000 medlemmer. Siden 1929 år har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte. De fleste av våre medlemmer bor i Oslo og omegn, men vi er også godt etablert i flere av landets store byer – blant annet i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud

For de fleste medlemmer er det forkjøpsretten og tilgangen til et stort boligmarked, samt våre nye boligprosjekter som oppleves som den største fordel. Vi bygger i dag i alle våre regioner. Men det skal alltid lønne seg å være medlem i OBOS – også for deg som har dekket ditt boligbehov.

Som medlem i OBOS kan du låne og spare penger til betingelser som er blant markedets beste. I tillegg gir medlemskortet deg tilgang til drøyt 60 gode rabattavtaler innenfor forsikring, bolig og interiør, kultur og fritid.

Norges største boligforvalter

I dag forvalter OBOS cirka 220 000 boliger over store deler av landet, mer enn hver tredje bolig i Oslo. OBOS har også et omfattende tilbud til boligselskaper og bedrifter innen bygging, vedlikehold og rehabilitering samt en betydelig spare- og finansvirksomhet. Vi eier blant annet OBOS Forretningsbygg, som er et stort eiendomsselskap.

Samfunnsengasjement

OBOS støtter flere arenaer innenfor kultur, sport og humanitært arbeid, og er nøye på at sponsorstøtten kommer medlemmene til gode.

Vi har som mål å støtte positive miljøtiltak i medlemmenes boområder, samt bidra til positive oppvekstvilkår for barn og unge.



Illustrasjon – avvik vil forekomme

LEVERANSEN

Gartnerkvartalet på detaljnivå

Leilighetene

Gulv

I alle oppholdsrom legges 13 mm 1-stavs eikeparkett med fas og fotlist i eik. Gulv på bad med dusj får mørkegrå fliser på 20 x 20 cm, og 10 x 10 cm i dusjsonen. Separat WC får belegg (ikke fliser) på gulv.

Vegger

Vegger i betong og gips sparkles og males. Bad med dusj får hvite fliser 20 x 40 cm på vegg. Separat WC leveres med malte vegger.

Himling

Himling leveres i hvitmalt betong-elementer med synlige v-fuger. Himling på bad blir i lakkerte plater eller hvitmalt betong. Deler av himling kan ha nedforinger/dragere pga. tekniske føringer som ikke er vist på plantegningene. Det leveres ikke taklister. Det er synlige sprinklerhoder i himling.

Maling

Innvendige vegger males i en hvit farge med fargekode NCS S 0502-Y. Himlinger males i fargekode NCS S 0500-N.

Romhøyde

I stuer og i de fleste soverom uten tekniske installasjoner i tak vil det bli en netto takhøyde på ca. 250 cm. På grunn av tekniske installasjoner i himling vil enkelte rom få nedføret himling eller innkassing langs tak/vegg. Typiske eksempler på dette er bad, toalett, entre/gang og kjøkken. Nedforinger og innkassinger er ikke vist på plantegningene.

Dører og vinduer

Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir i den enkelte leilighet. Innvendige dører leveres i glatt hvitmalt utførelse. Vinduer leveres med fabrikk malt hvit karm innvendig. Utvendig blir vinduene mantlet med lakkert aluminium som er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning. Innvendige foringer og belistning (gerikter) rundt dører og vinduer i hvit utførelse, gjæret og med synlig festestift. Inngangsdører leveres med FG-godkjente låser.

Kjøkken

Vi leverer kjøkkeninnredning av typen Uno fra Sigdal, med slett front i malt MDF i grå farge (NSC S 4000-N) og håndtak i stål. Benkeplate i laminat i utførelse «Grå marmor». Dersom det inngås avtale med annen kjøkkenleverandør blir innredning av tilsvarende kvalitet levert. Overskapene er 86,4 cm høye, og overkant overskap er 227,8 cm fra gulv. Det monteres foring mellom skap og tak. På grunn av doble kanalføringer vil det komme innkassing ut over overskap enkelte steder. Det leveres lysarmatur med stikk under overskap. Hvitevarer blir ikke levert som standard, men det forberedes for integrert komfyr med skrog for stekeovn og hel benkeplate for nedfelling av koketopp. Det settes av plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg av kjøkkenleverandør.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke som standard. Det er avsatt plass for én breddemeter skap per sengeplass. Garderobeløsning kan om ønskelig bestilles gjennom kjøkkenleverandør som tilvalg. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke kan montere garderobe som kommer i konflikt med reglene for tilgjengelighet (snusirkel), eller andre tekniske installasjoner som sprinkler eller kanalføringer.

Bad og WC

Bad leveres hovedsakelig som ferdige kabiner som produsert på fabrikk og fraktes til byggeplassen. Vegger og gulv flislegges, gulvet på bad får vannbåren gulvarme fra fjernvarme. Det leveres vegghengt klosett i hvit porselen med innkasset systerne. I de fleste hovedbad (unntatt leilighetstype A, N, P og Q) leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse og helstøpt benkeplate med servant fra vegg til vegg med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate på hver side av innredningen. I de øvrige badene leveres 60 cm baderomsinnredning med helstøpt servant. Over servant monteres speilskap med belysning og stikk. Det leveres downlights i himling. Det monteres dusjvegger i glass. Opplegg for vaskemaskin og kondenserende tørketrommel leveres med vann, ett avløp

og strøm der dette er tegnet inn på plantegning. På separat WC rom leveres det vegghengt klosett med synlig systerne, porselensservant og lysarmatur montert på vegg.

Bod

Bod leveres med parkett på gulv og malte vegger. Krav til finish på vegger og himlinger er ikke de samme i bod som i oppholdsrom, og kan ha synlige tekniske føringer.

Varmtvann og oppvarming

Prosjektet tilknyttet fjernvarme for oppvarming og tappevann. Boligene leveres med radiatorer som styres av direktevirkende termostater. Normalt plasseres radiator under/foran vinduer, men det kan også bli aktuelt med sentralt plasserte radiatorer som for eksempel i gang. Størrelse og tykkelse på radiatorer dimensjoneres ut fra fjernvarmeleverandørens temperaturkrav og antall radiatorer i leiligheten. Antall og størrelse på radiatorer kan avvike fra leilighet til leilighet og det blir ikke nødvendigvis radiator i alle rom. Baderom får gulvarme med regulering-smulighet. Separate WC rom får ikke gulvarme. Boligene får målere på varmtvann. Forbruk til oppvarming og tappevann faktureres etter forbruk. Energi-merking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge ved overtakelse eller innen rimelig tid etter overtakelse.

Ringeklokke

Det leveres callinganlegg med porttelefon for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør.

Internett, TV og telefon

Det leveres uttak for bredbånd, Kabel-TV og telefoni. På vegne av sameiet vil utbygger bestille installasjon av grunnpakke for TV-signaler og bredbåndtilknytning fra Get med ett uttak. Bindingstid for avtalen er fem år. Avtale for telefoni og trådløst nettverk bestilles av den enkelte.

Elektro

Det elektriske anlegget er skjult. På betong- og lydvegger og i himlinger kan det forekomme synlige ledninger. Hver leilighet får sikringskap med automatsikringer.

Leilighetene leveres med belysning i bod, på bad og lysarmatur over kjøkkenbenk. Hovedsikring og måler for strøm blir plassert i fellesareal eller i kjeller. Krav til materiell, utførelse, tekniske bestemmelser etc. i henhold til NS3420, FEL og NEK400:2014.

Brannsikring

Alle leiligheter sprinkles, det blir synlige sprinklerhoder. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer i fellesarealene monteres etter gjeldende forskrifter. Kjelleretasjen sprinkles.

Ventilasjon

Det blir balansert ventilasjon med varme-gjenvinner med felles ventilasjonsaggregat iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra kjøkken og bad. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset med unntak av kanalføringer i bod. Volumhetten i kjøkken har effektregulator for økt avtrekk ved matlaging. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i tre og ubehandlet betong underside. Dekkeforkant på balkong blir beslått. Det

monteres utelampe og stikk på balkong. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Rekkverk leveres i metall og glass. Alle balkonger leveres med fall utover. Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket under tremmegulv ved nedbør. Terrasser på terreng blir levert med tremmegulv i tre. Leilighetene 6104, 7102, 7105 og 7106 med utgang til terreng får en hageparsell med plen i tillegg til terrassen. Omfanget av disse er vist på plantegningen og i prislisten. Vi gjør oppmerksom på at dette arealet kan bli gjenstand for mindre justeringer i forbindelse med endelig terrengtilpasning av utomhusområdet.

Inspeksjonsluker og -dører

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør-system, luke til fordeler for fjernvarme og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom, og det kan være inspeksjonsluke på vegg der kjøleskap er inntegnet. Her vil det ikke være mulig å montere integrert kjøleskap/fryseskap.

Tilvalgsmuligheter

Vi har i utgangspunktet lagt opp til en god og tidsriktig standard. Nå er det likevel slik

at smak og behag er forskjellig, og vi tilbyr, mot pristillegg, et begrenset utvalg av tilvalgsmuligheter. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av opplistingen under. Retten til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9. Det er ikke anledning til å gjøre endringer som kan være søknads-pliktige, som for eksempel vinduer, balkongrekkverk eller fasade.

Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen av pristilbud m.v. ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Tilvalgene blir presentert og bestilles gjennom et web-basert kundebehandlings-system «Bolig-basen» som hver kjøper får et brukernavn og passord til.

Tilvalgsmulighetene er presentert i egen tilvalgsbrochure som er tilgjengelig ved salgsstart.



Illustrasjon – avvik vil forekomme



Illustrasjon – avvik vil forekomme

Fellesarealene

Inngangsparti og trappeoppganger

Inngangsparti får keramiske fliser på gulv. Trappeoppganger får gulvbelegg. Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall/stål. Vegger i trapperom leveres sparklet og malt. Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger og belysning. Det blir etablert en vertikal plantevegg i oppgangene med levende planter som holdes i live med spesiell plantebelysning og vanningsystem. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en serviceavtale for drift og vedlikehold av planteveggen.

Garasje og sportsboder

Det bygges underjordisk garasjeanlegg med biloppstillingsplasser med adkomst via heis og trapp. Minimumshøyde i kjøresoner er

215 cm. Sykkelparkering vil bli etablert i kjeller og på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser/plassering av sykkelparkering ute. Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger.

Garasjeportene får motordrift med løsning for fjernbetjening. Alle leilighetene får sportsbod på ca. 5 m² i egne bodanlegg som ikke nødvendigvis ligger i tilknytning til heis fra hvert bygg. Gulv i bodanlegg leveres med betonggulv mens vegger og dører i sportsboder leveres med nettingvegger. Sportsbodene er ikke egnet for oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander.

Heis

Alle bygg får heis med adkomst til garasjeanlegg. Mål på heisstolene tilfredsstiller kravene for bæreheis. Heisene får 24 timers

tefontilknytning med toveiskommunikasjon til vaktjeneste.

Renovasjon

Prosjektet får avfallsbrønner for søppelhåndtering som plasseres ulike steder på området, bl.a. på nordsiden av Hus 7.

Konstruksjon

Byggene fundamenteres til fjell og bygges i plasstøpt betong og bindingsverk i tre-/stålstendere. Etasjeskiller og skillevegger mellom leilighetene utføres hovedsakelig i betong. Fasader utføres i en kombinasjon av puss, platekledning og beiset panel. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.



Illustrasjon – avvik vil forekomme

I N F O R M A S J O N

Salgsoppgave for Gartnerkvartalet

Til denne salgsoppgaven finnes ett vedlegg:

- Prislister

Kontakt selger for å motta dokumentet.

Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtalar med Forbrukar om oppføring av ny bustad med mer). Hvis kjøper ikke er forbruker benyttes Avhendingslovens bestemmelser.

Prosjektet

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet blir delt inn i flere byggetrinn med til sammen omkring 540 leiligheter og 4 næringslokaler mot Lørenveien. Prosjektet gjennomføres som en trinnvis utbygging, og antall boliger i prosjektet vil kunne bli justert underveis.

Eiendommen

Gnr. 124 Bnr. 75 i Oslo kommune. Prosjektet vil bestå av flere Gårds- og Bruksnumre som vil bli fradelt. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

Adresse

Lørenvangen 21, 0585 Oslo. Adressen kan bli endret før overtagelse.

Tomt og grunnareal

Hus 6 og 7 blir liggende på en fremtidig fradelt del av Gnr. 124 Bnr. 75 som er en eiet tomt på 16.178 m². Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

Hjemmelshaver, eier og selger

Lørenvangen Utvikling AS – Org.nr. 940 531 721.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Sentralt i prosjektet blir tunet med lekeplass og oppholdsarealer til glede for både store og små. Vi oppfordrer alle til å

sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen. De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av alle boligene på hele Gartnerkvartalet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget/-ene og sameiet/-ene i fellesskap. Gang- og sykkelstien gjennom Gartnerkvartalet som er inntegnet i utomhusplanen vil være åpen for offentlig ferdsel. Gang- og sykkelveien vil etter ferdigstilling av prosjektet overskjøtes til, og driftes av, Oslo kommune.

Reguleringsforhold /rammetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til egen reguleringsplan for tomten. Kopi av reguleringsplan/kart/vedtekter kan fås ved henvendelse prosjektets selger. Reguleringsplan og rammeslusknad er godkjent. Selger tar forbehold om at igangsettingstillatelse innvilges av Oslo kommune. Det tas i tillegg forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Det er prosjektert å bygges iht. Teknisk byggeforskrift 2010 (TEK10). Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Løren

Løren og omkringliggende steder er et område som er under stor utvikling. Nabotomten øst for Gartnerkvartalet, ved siden av Hus 1, er i skrivende stund under planlegging til en aktivitetspark. Tvers over Lørenveien blir det bygget til nye boligblokker med arealer for næringsvirksomhet. Tvers over Lørenvangen/Vekslerveien er det flere boliger under planlegging. Bygget øst for Hus 6/7 (Medical City) er planlagt ombygget som en del av Økern portal (se side 40). Bygget vil beholde sin nåværende form, og fasadene blir rehabilitert. Se mer på Oslo kommune Plan- og bygningsetatens hjemmesider, www.oslo.kommune.no.

Servitutter/rettigheter

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kopi av servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av prosjektets selger.

Eier- og organisasjonsform

Solhatt Boligsameie (sameiets navn kan bli endret ved registrering) inngår i et byggeprosjekt som er planlagt å inneholde 8 bygninger (Hus 1 til 8) med til sammen ca. 540 boliger, to underjordiske garasjeanlegg samt 4 næringslokaler og et sameie for utomhus eiendommen på bakkeplan. Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn, og det vil bli en kombinasjon av eierleiligheter og borettslagsleiligheter. Sameiet inngår i fjerde byggetrinn som består av Hus 6 og 7 som blir en blokk som til sammen er planlagt å inneholde 130 boligenheter.

Eiendommen som inngår i prosjektet blir oppdelt i flere eiendommer, utbygger vil også fastsette vedtekter for utomhusarealene som skal være felles for alle boligene. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for Sameiet.

Sameiet for Hus 6/7 tomt begrenses til kun å omfatte et areal som i størrelse er omtrent likt husets fotavtrykk med tillegg av utomhusarealene som disponeres av boligene på bakkeplan. I tillegg en ideell eierandel i felles utomhusareal og garasjeanlegg.

Sameiet ligger på eiet grunn og er planlagt å inneholde totalt 130 eierseksjoner (Hus 6/7), dog forbeholdet om antall boliger etc. Sameiet skal eie eller ha bruksrett til 67 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg. Antall P-plasser kan endres dersom sameiet ikke blir bestående av 130 eierseksjoner, men også om det selges

ekstra P-plasser eller leiligheter selges uten oppsatt P-plass. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Betalingsbetingelser

10% av kjøpesummen betales ved kontraktingåelse. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Megleroppgjør AS avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Hvis kjøper ikke er forbruker betales 20 % av totalprisen i forbindelse med kontraktingåelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktingåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne.

Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av skjøte . . . kr 525,-
Gebyr for tinglysning av pantobligasjon kr 525,-
Gebyr pantattest kr 172,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Andel oppstartskapital: 3 mnd. fellesutgift (Se prislisen for stipulert størrelse på leilighetens fellesutgift)
Dokumentavgift andel tomteverdi . . . kr 8.500,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org. nr. 977 040 949.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er

forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Garantien stilles først fra tidspunktet forbehold inntatt i punkt 1 til 4 i «Forbehold om gjennomføring» er bortfalt. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jfr. bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel. Dette er kjøpers risiko. Hybel delen er ikke formelt godkjent som separat boenhet. Utleie av det aktuelle arealet vil således være kjøpers risiko og kan være i strid med gjeldende lovverk.

Felleskostnader

Felleskostnadene fordeles i henhold til leilighetenes areal BRA og er anslått til kr 32,- pr. kvm BRA/mnd. I tillegg kommer

kostnader som ikke fordeles på areal som utgjør følgende: kr 210,- samt kr 300,- for kabel-TV/bredbånd per måned. Fellesutgifter for seksjoner som har garasje plass kommer i tillegg med ca. kr 150,- pr. Garasje plass per måned. For plasser med ladepunkt kommer ytterligere kr. 200,-. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk. Felleskostnadene skal dekke bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold av sameiet, forretningsførsel og grunnpakke for kollektiv avtale for TV og bredbånd, samt drift av digital FDV. Betaling for fjernvarme til oppvarming og tappevann, samt forbruk av elektrisk strøm kommer i tillegg.

Flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Kjøpsbetingelser / priser

Se den til enhver tid gjeldende prislise. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktingåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger. Ved kontraktingåelse innbetales 10 % av kjøpesummen til Megleroppgjørs klientkonto. Restbeløpet og eventuelle tilvalg forfaller til betaling ved overtagelse. Renter på alle beløp innbetalt til Megleroppgjørs klientkonto tilfaller i sin helhet selger, såfremt selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det må påregnes at det stilles krav om finansieringsbevis eller annen tilfredsstillende dokumentasjon for finansiering av kjøpesummen før kjøpstilbud aksepteres. Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som

dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes krav om at håndpenger tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktunderskrift. Innbetaling av deloppgjør ved kontraktingåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen eller i eiendommen hvor boligen inngår som sikkerhet for kjøpers finansiering av 10 % innbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, eventuelle tilvalg og omkostninger) skal innbetales til Megleroppgjørs klientkonto før overtagelse. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktingåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig mislighold og selger har rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

Arealoppgaver

I prislisen er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. Arealet er justert opp eller ned til nærmeste hele tall. P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Arealet er justert opp eller ned til nærmeste hele tall.

Ligningsverdi

Ligningsverdi skal utgjøre ca. 30 % av markedsverdi for primær bolig (der eier er folkeregistrert pr. 01. januar), og ca. 90 % for sekundær bolig (alle andre boliger). For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av ligningsverdi.

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Fra 2018 er regelen som følger: Bunnfradag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille. Se

www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

Energiattest

Leilighetene i prosjektet får energimerke grønn D.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for Sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet. Utkast til vedtekter kan fås av prosjektselger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er prosjektert og bygges i henhold til Byggeforskrift 2010, TEK 10. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Overføring av OBOS-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Kjøpekontrakten (Kjøpers rettigheter og plikter) må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av kjøpekontrakten til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt OBOS medlemservice ved ytterligere spørsmål.

Lev vel med OBOS

Boligene vil bli organisert som et boligsameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at boligsameiet får en trygg og sikker drift. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Seksjonseierne får felles bruksrett til



Illustrasjon – avvik vil forekomme

sameiets fellesareal og bruksrett til areal som er i nær tilknytning til egen bolig.

Plantegninger

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av spesialbestilt innredning eller møbler. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger.

Forbehold

Leilighet type A på 40 m² (leilighet 6107, 6207, 6307, 6407, 6507, 6607, 6707, 6807, 6907), samt leilighet type N og P på 37 m² og 40 m² (leilighetene 7103, 7104, 7203, 7303, 7403, 7503, 7603, 7703, 7803, 7903 og 71003) er unntatt regelen om tilgjengelig-hetskrav i TEK 10.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpsbekreftelse legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes hos prosjektselger.

Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall seksjoner i bygningene. Prosjektet er byggemeldt i henhold til tekniske forskrifter TEK 10. Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av byggingen og de enkelte enheter.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen. Alle

3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn hvordan vindusløsningen blir for den enkelte leilighet. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger. Utomhusplanen viser planlagt utforming av private hageparseller på terreng. Vi understreker at arealangivelsen på disse må tas med forbehold. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtakelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den

endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og liknende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Fremdrift

Byggingen er igangsatt og periode for overtagelse er for Hus 6 satt til mellom 15.09.2020 - 15.12.2020, for Hus 7 er periode for overtagelse satt til mellom 10.11.2020 - 10.02.2021 (Overtagelsesperioden). Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontraktens pkt. 12.

Hvitvasking

Megleroppgjør er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse og overskjøting av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres



Illustrasjon – avvik vil forekomme

oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr 100.000,-, jf. bufl. § 54. Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bufl. § 53.

Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av bufl. § 18 jfr. også §§ 10 og 11.

Forsikring

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil sameiet er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtakelse.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/SMS/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering,

finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelse med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune

Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktrakttegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Garanti § 12 og § 47
- Bustadoppføringslova

Oppgjør

Oppgjør mellom partene foretas av
Megleroppgjør AS, org nr. 982 577 675,
Pb 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Byggherre

Lørenvangen Utvikling AS som eies 50 %
av Veidekke Eiendom og 50 % av OBOS
Nye Hjem

Entreprenør

Veidekke Entreprenør AS

Arkitekt

Lillestrøm Arkitekter AS

3D-illustrasjoner

Oxivisuals

Salg ved

Lørenvangen Utvikling AS
c/o Veidekke Eiendom AS
Skabos vei 4, 0214 OSLO

E-post: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer: 940 531 721

Prosjektseiere

Hanne Larsen
Tlf: 913 76 360
E-post: hanne.larsen@obos.no

Jenny Nicoline Olsen
Tlf: 975 96 416
E-post: jenny.nicoline.olsen@obos.no





S A M E I E

Bo trygt i sameie

OBOS har mange års erfaring med å bygge og drifte boligeiendommer. En ny bolig i et av våre sameier er derfor et trygt kjøp!

Har du bolig i et sameie, eier du noe som kalles for en seksjon. Den består av boligen din og eventuelle andre deler av sameiet, som for eksempel parkeringsplass og bod. Du har full enerett til din seksjon. Det som ikke hører til de ulike seksjonene, som for eksempel felles vaskerom og trappeoppganger, eies av deg og de andre seksjonseierne i felleskap.

Hvem bestemmer i sameiet?

En gang i året er det sameiermøte. Da møtes alle eiere, blant annet for å godkjenne regnskap og stemme over forslag om drift og vedlikehold. Det er også sameiermøtet som stemmer over endringer i vedtektene (et sett med regler som gjelder for sameiet). Sameiermøtet er den øverste bestemmende myndigheten i sameiet. Alle sameierne har rett til å delta på møtet og komme med forslag som gjelder sameiet. På sameiermøtet velger dere også et styre som har ansvaret for drift og forvaltning av sameiet. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge vedtektene og andre beslutninger som sameiermøtet har tatt.

Hvilke rettigheter og plikter har du?

Det er først og fremst eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som bestemmer hvilke rettigheter og plikter du har i et sameie. Sameiermøtet bestemmer hvilke vedtekter (regler), som skal gjelde i sameiet, så lenge minimumskravene i loven blir fulgt.

Hvordan fordeles felleskostnadene, og hva brukes pengene til?

Hovedregelen er at sameiets totale kostnader fordeles på hver seksjon, ut i fra hvor stor den er. Det betyr at de som har en stor bolig betaler en noe større del av felleskostnadene enn de som eier en mindre bolig. Et nytt sameie har som regel ingen fellesgjeld. Felleskostnadene du betaler brukes derfor kun til drift av sameiet; blant

annet forsikring av bygningene, offentlige avgifter, felles energiforbruk, renhold og vedlikehold. Husk at du må skaffe deg egen innboforsikring.

Ansvar for din egen seksjon

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden i din seksjon, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne.

Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din. I noen tilfeller kan det stå i vedtektene at sameiet skal godkjenne salg eller utleie, men for at du skal kunne nektes må det må det være en saklig grunn.

Forretningsfører

I et OBOS-sameie er OBOS forretningsfører. Sameiet har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Han eller hun hjelper også til med å gjennomføre sameiermøtene, og er en viktig samarbeidspartner for styret. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av sameier gjennom kurs som OBOS tilbyr.

Hva skjer hvis noen ikke betaler felleskostnadene, eller påfører sameiet andre skader eller tap?

Sameiet har sikkerhet i hver eierseksjon. Det betyr at hvis en av eierne ikke betaler sine utgifter, eller ødelegger felles eiendom, har de andre eierne pantsikkerhet (inntil 2G i henhold til ny lov) i hans eller hennes bolig. Det vil si at hvis en eier ikke klarer å betale det han eller hun skylder, kan sameiet kreve tvangssalg. Sameiet har da førsteprioritet på å få tilbake det som eieren skylder sameiet. Disse reglene er med på å gi deg som bor i et sameie økonomisk trygghet.



Prosjektselgerne våre har god kunnskap om Gartnerkvartalet og nærområdet på Løren. Hanne og Jenny svarer gjerne på dine spørsmål.



Hanne Larsen

Telefon: 22 86 57 52
Mobil: 913 76 360
E-post: hanne.larsen@obos.no



Jenny Nicoline Olsen

Telefon: 22 86 83 55
Mobil: 975 96 416
E-post: jenny.nicoline.olsen@obos.no

For mer informasjon, besøk gartnerkvartalet.no

Alle 3D-presentasjoner og fotografier er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene.

Prospektet er trykket i desember 2018