

Salgstrinn 2





SALGSTRINN 2

Dyrk lokalt, bo urbant

Med all respekt for bondens jobb: Løren botaniske er ikke et gårdsbruk med uvanlig sentral beliggenhet. Men du kan være litt bonde når du har lyst.



Innhold

Dyrk lokalt, bo urbant	2
Utomhusplan	6
Etasjeplaner	8
2-roms	16
3-roms	24
4-roms	36
4-roms +	54
Prosjektbeskrivelse	78
Salgsoppgave	86
Smart å bo i borettslag	94
Bostart	96
Deleie	97
Generell informasjon	99



UTOMHUSPLAN

Bonde i byen

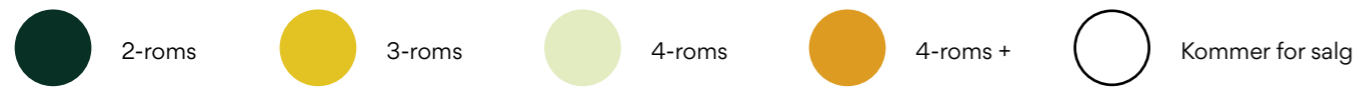
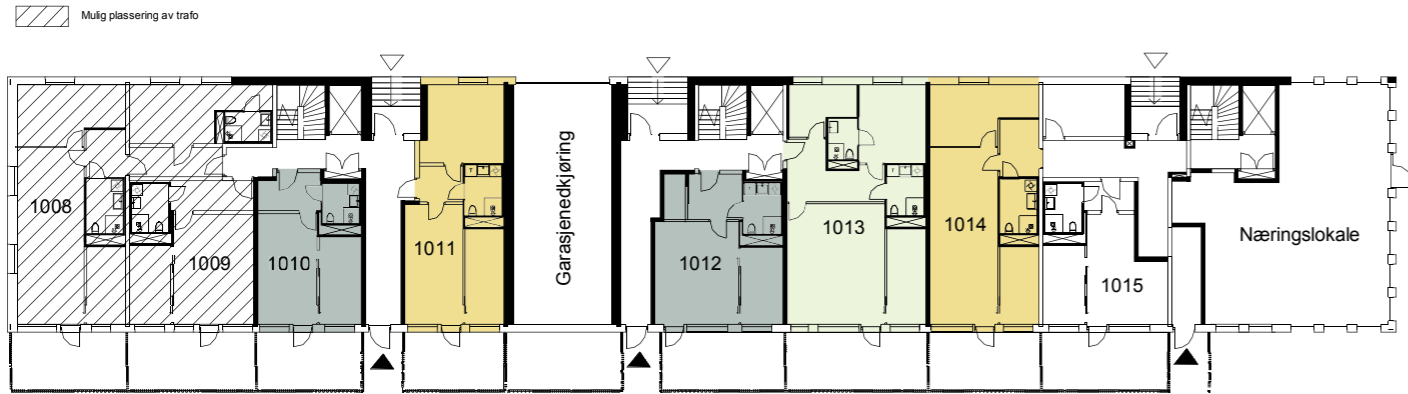
Uteområdene i Løren botaniske gir mulighet for rekreasjon og natur-opplevelser i hverdagen.

I gårdsrommene plantes det nyttevekster som frukttrær og bærbusker. Det etableres et drivhus på ca 30 m² i hvert gårdsrom til felles bruk for beboerne. Drivhusene vil bli levert med oppvarming.

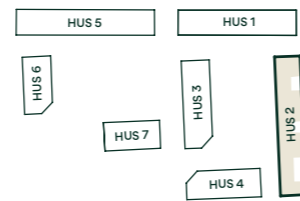
Utomhusanlegg i gårdsrommet skal disponeres og driftes i fellesskap av boligselskapene i Løren botaniske. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/markterrasse disponerer dette arealet alene.



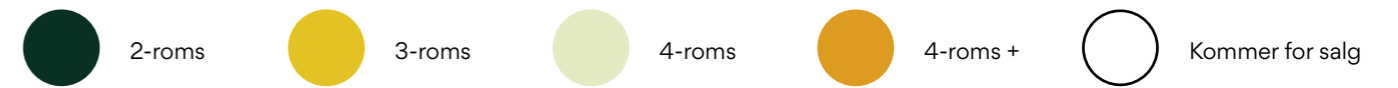
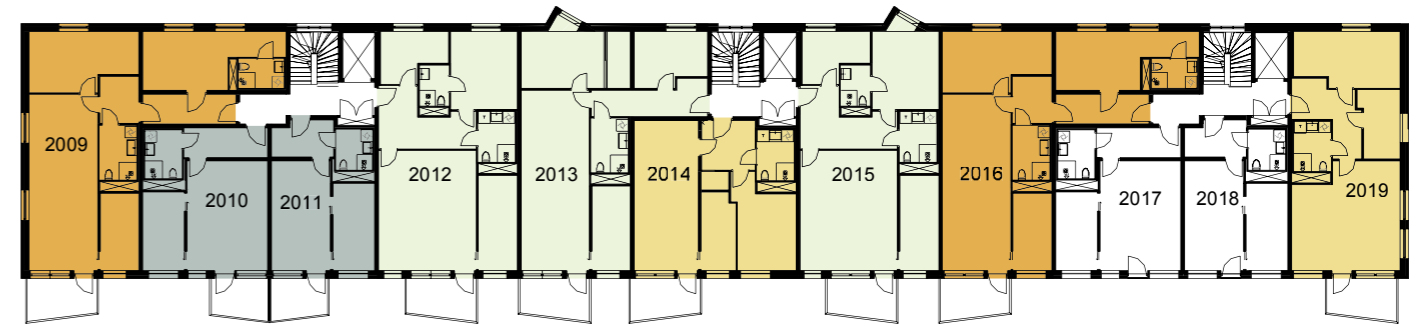
SALGSTRINN 2 Etasjeplan 1



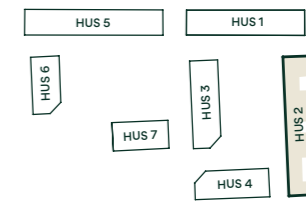
Fasade vest hus 2



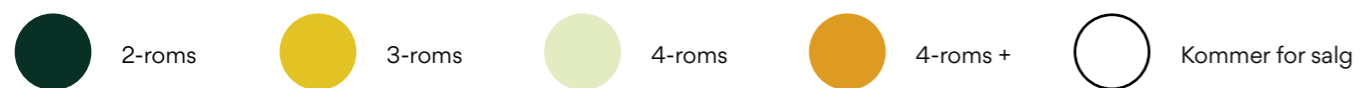
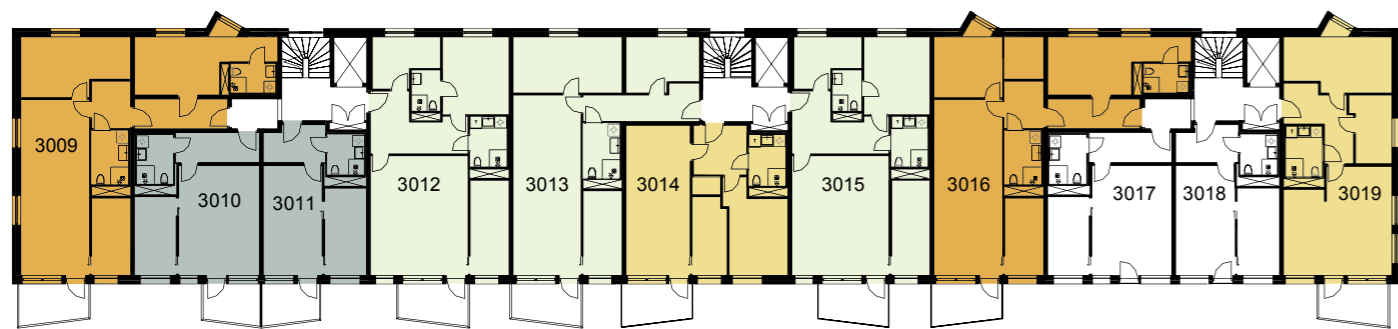
SALGSTRINN 2 Etasjeplan 2



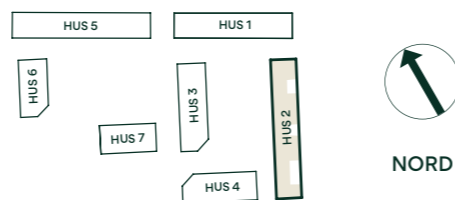
Fasade vest hus 2



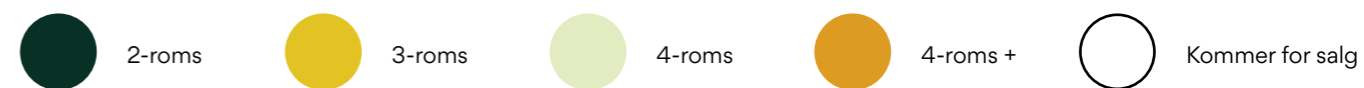
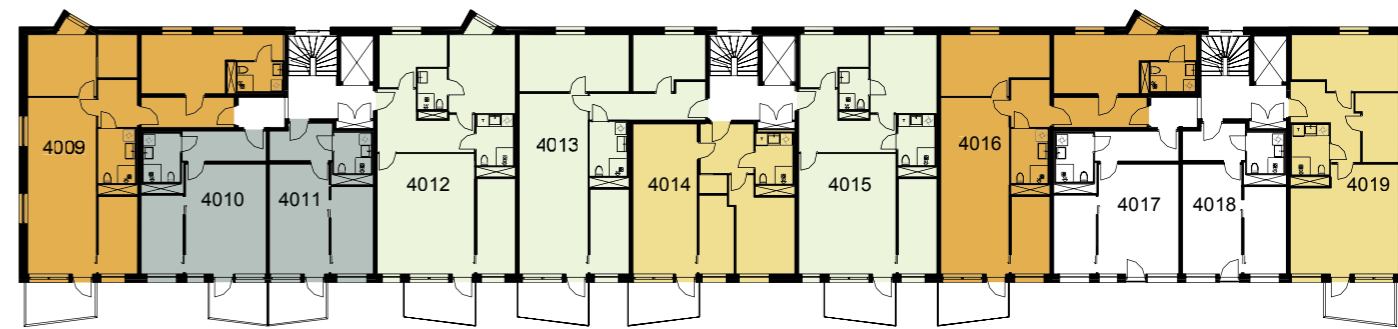
SALGSTRINN 2 Etasjeplan 3



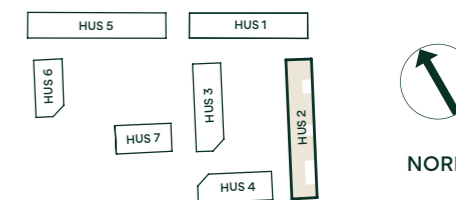
Fasade vest hus 2



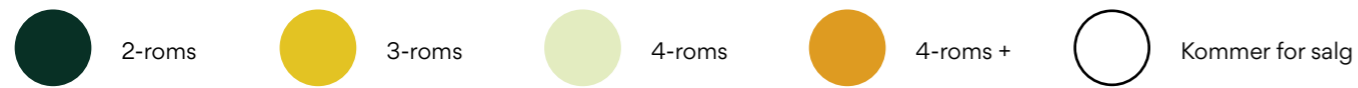
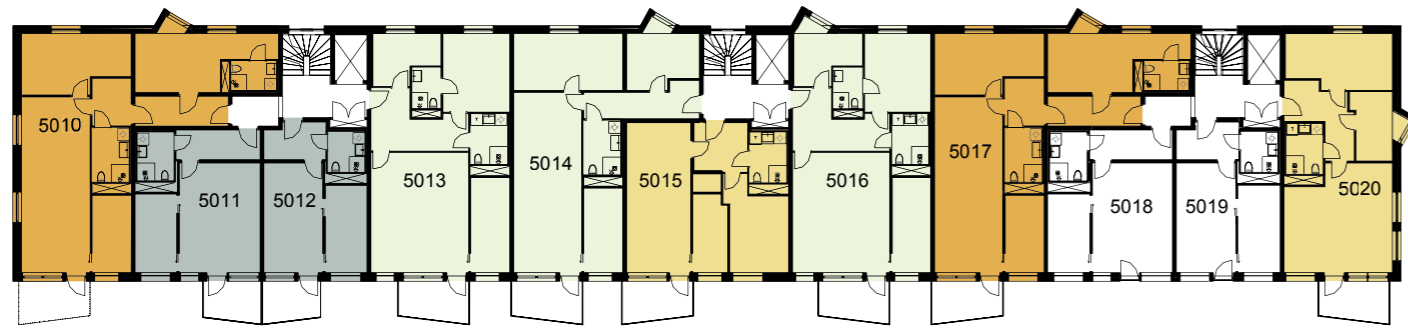
SALGSTRINN 2 Etasjeplan 4



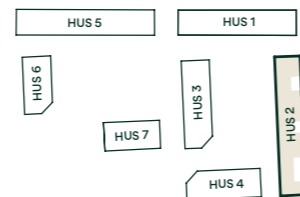
Fasade vest hus 2



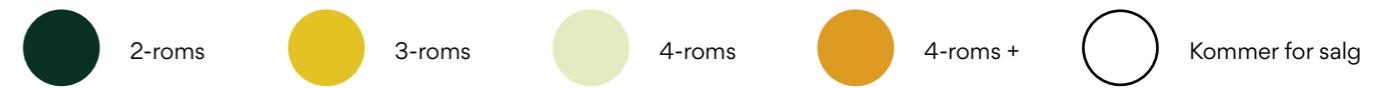
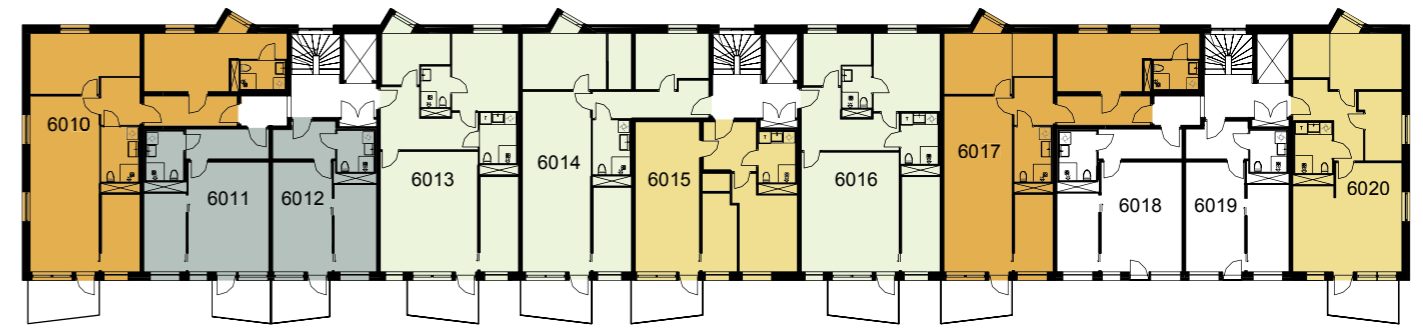
SALGSTRINN 2 Etasjeplan 5



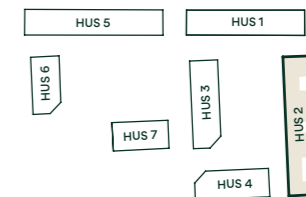
Fasade vest hus 2



SALGSTRINN 2 Etasjeplan 6



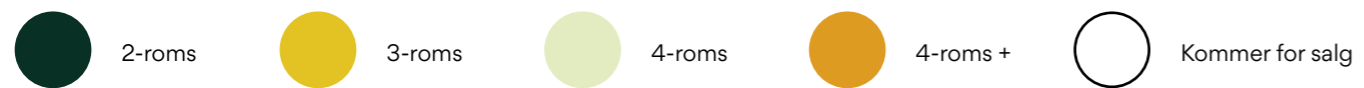
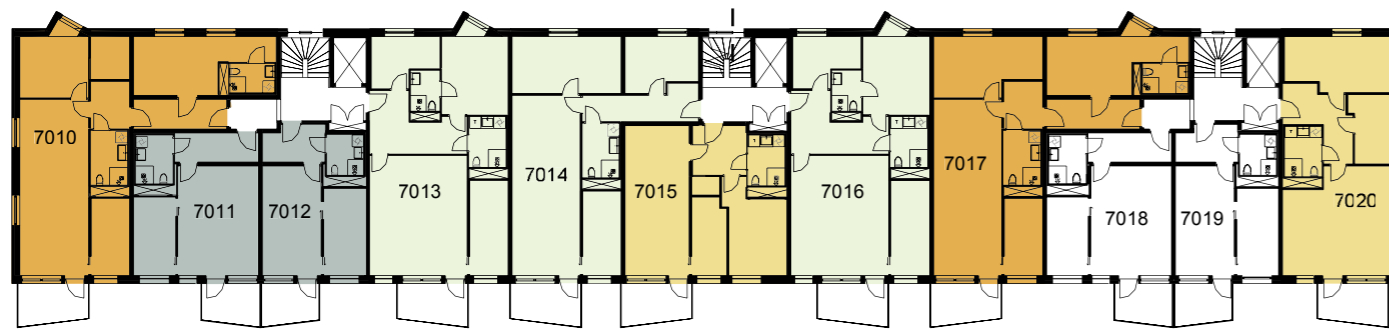
Fasade vest hus 2



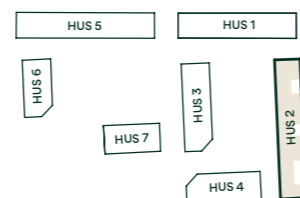
SALGSTRINN 2

Etasjeplan 7

Adkomst til felles takterrasse



Fasade vest hus 2



NORD



2-roms- leilighetene

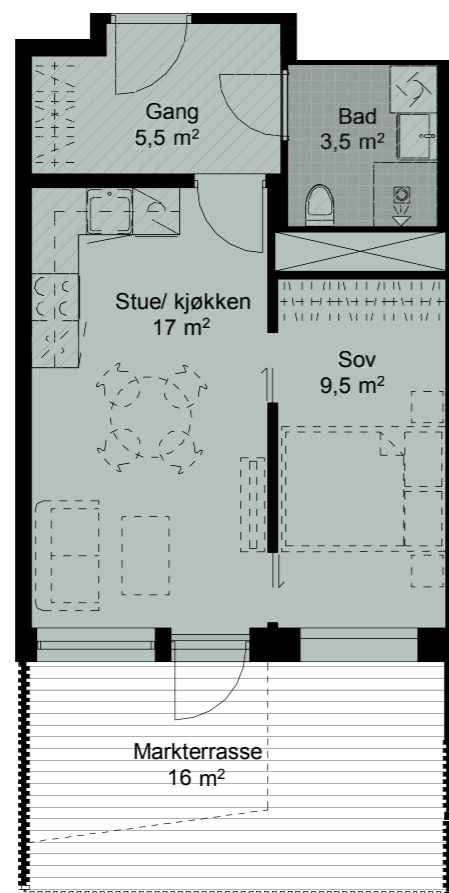
2-ROMS

39 m²

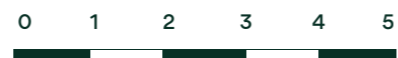
Leilighet: 1010
 Hus: Hus 2
 Bra: 39 m²
 P-rom: 39 m²
 Markterrasse: 16 m²
 Etasje: 1



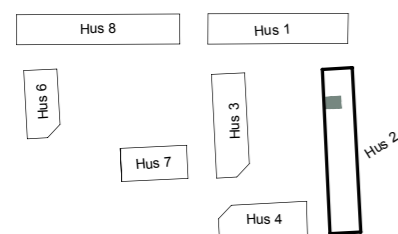
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

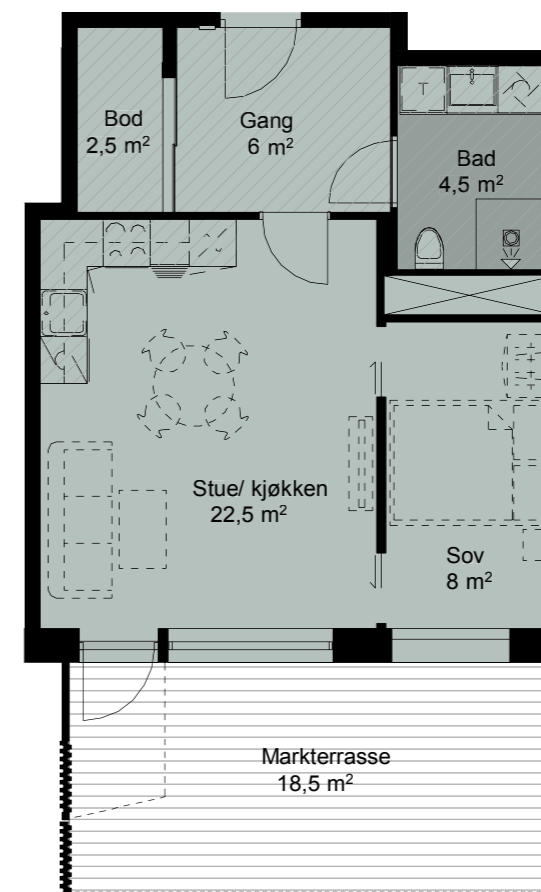
2-ROMS

48 m²

Leilighet: 1012
 Hus: Hus 2
 Bra: 48 m²
 P-rom: 44 m²
 Markterrasse: 18,5 m²
 Etasje: 1



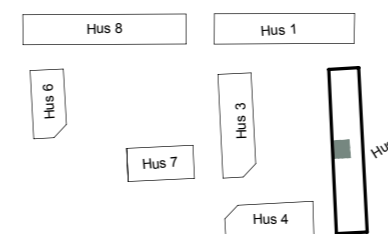
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

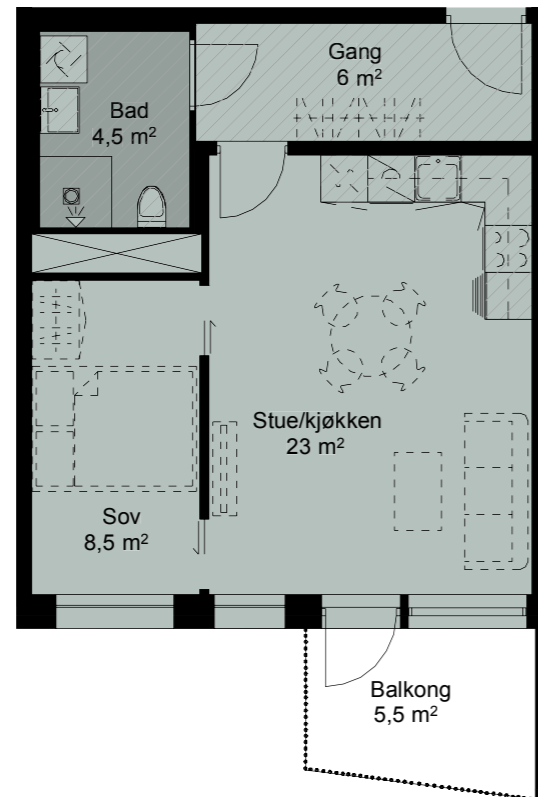
2-ROMS

46 m²

Leilighet: 2010, 3010 og 4010
 Hus: Hus 2
 Bra: 46 m²
 P-rom: 46 m²
 Balkong: 5,5 m²
 Etasje: 2, 3 og 4



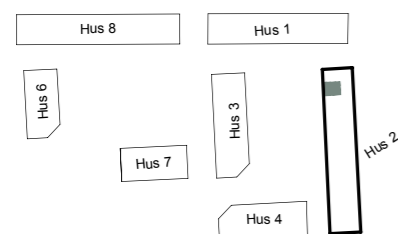
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

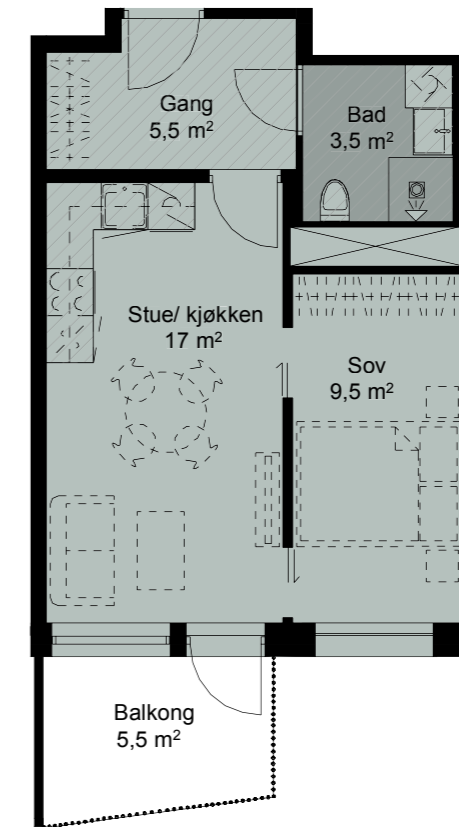
2-ROMS

39 m²

Leilighet: 2011, 3011 og 4011
 Hus: Hus 2
 Bra: 39 m²
 P-rom: 39 m²
 Balkong: 5,5 m²
 Etasje: 2, 3 og 4



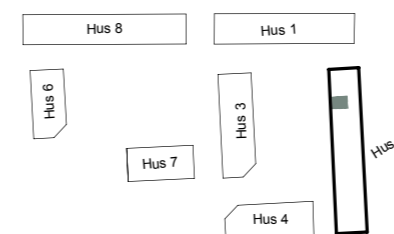
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

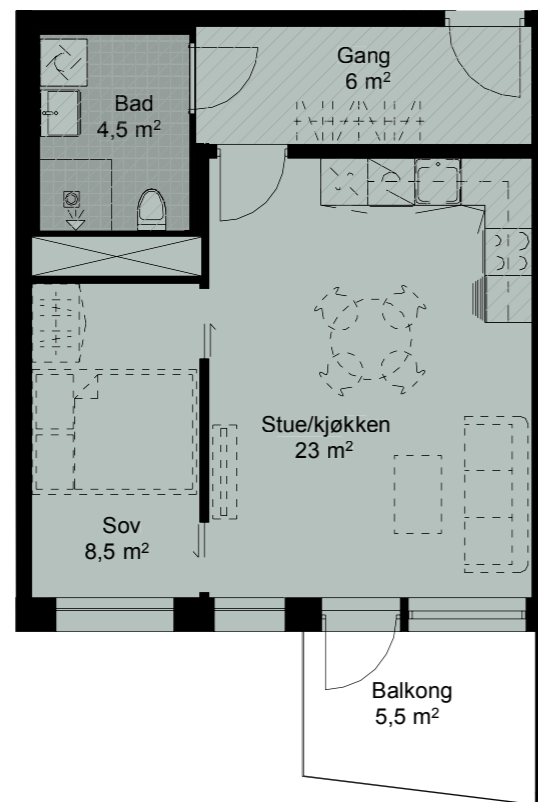
2-ROMS

46 m²

Leilighet: 5011, 6011 og 7011
 Hus: Hus 2
 Bra: 46 m²
 P-rom: 46 m²
 Balkong: 5,5 m²
 Etasje: 5, 6 og 7



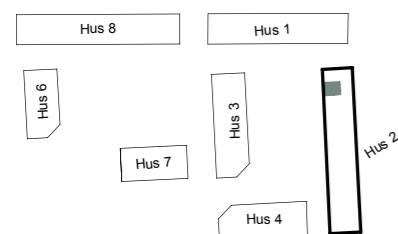
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

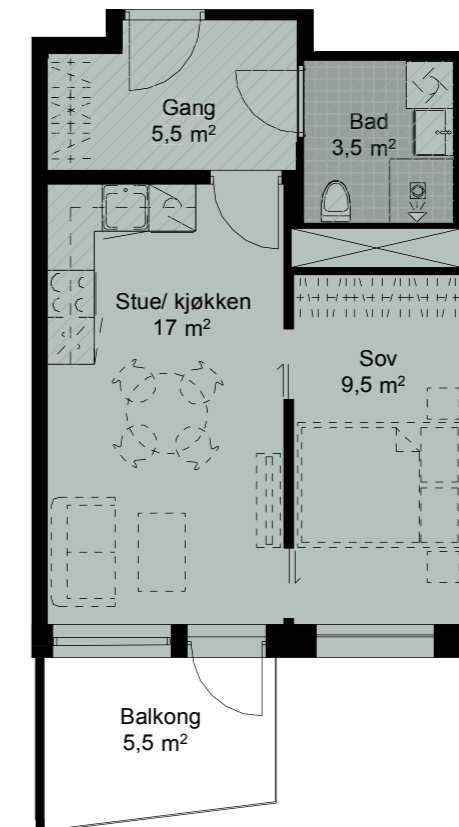
2-ROMS

39 m²

Leilighet: 5012, 6012 og 7012
 Hus: Hus 2
 Bra: 39 m²
 P-rom: 39 m²
 Balkong: 5,5 m²
 Etasje: 5, 6 og 7



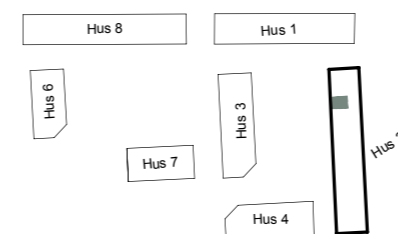
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest



3-roms- leilighetene

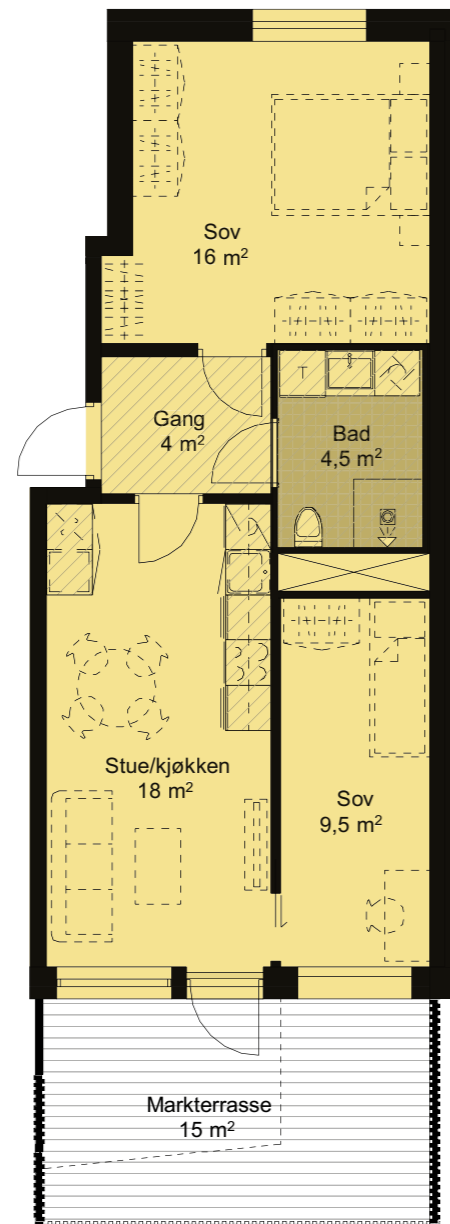
3-ROMS

56 m²

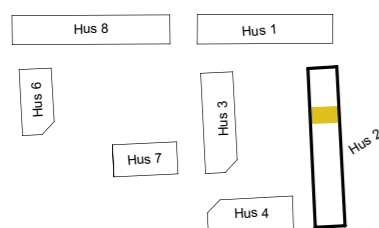
Leilighet: 1011
 Hus: Hus 2
 Bra: 56 m²
 P-rom: 56 m²
 Markterrasse: 15 m²
 Etasje: 1



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Målestokk: 1:100



Fasade vest

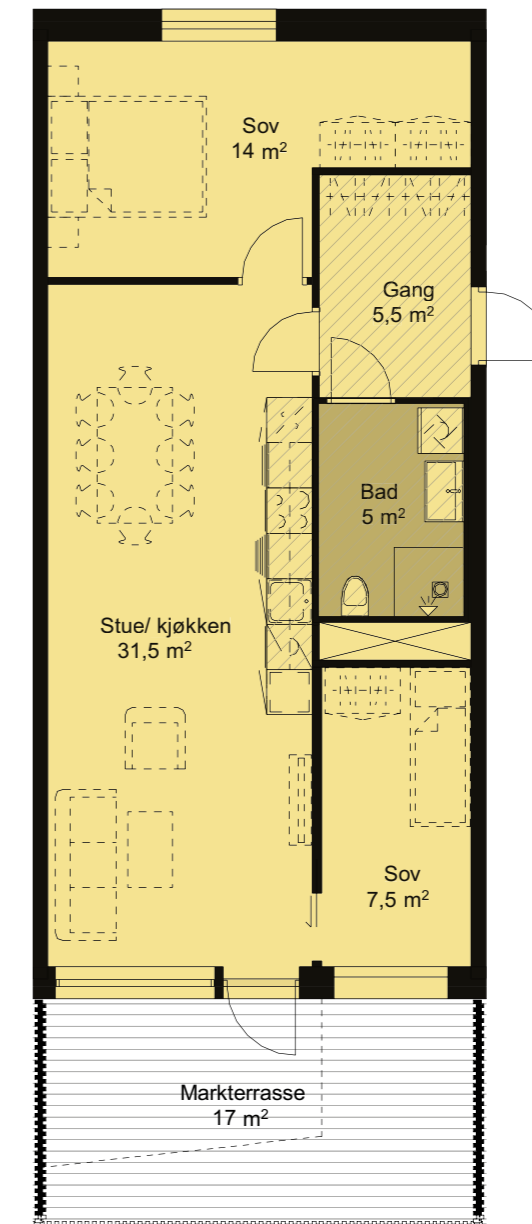
3-ROMS

68 m²

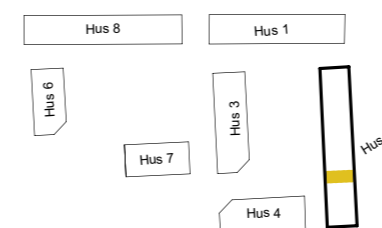
Leilighet: 1014
 Hus: Hus 2
 Bra: 68 m²
 P-rom: 68 m²
 Markterrasse: 17 m²
 Etasje: 1



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Målestokk: 1:100



Fasade vest

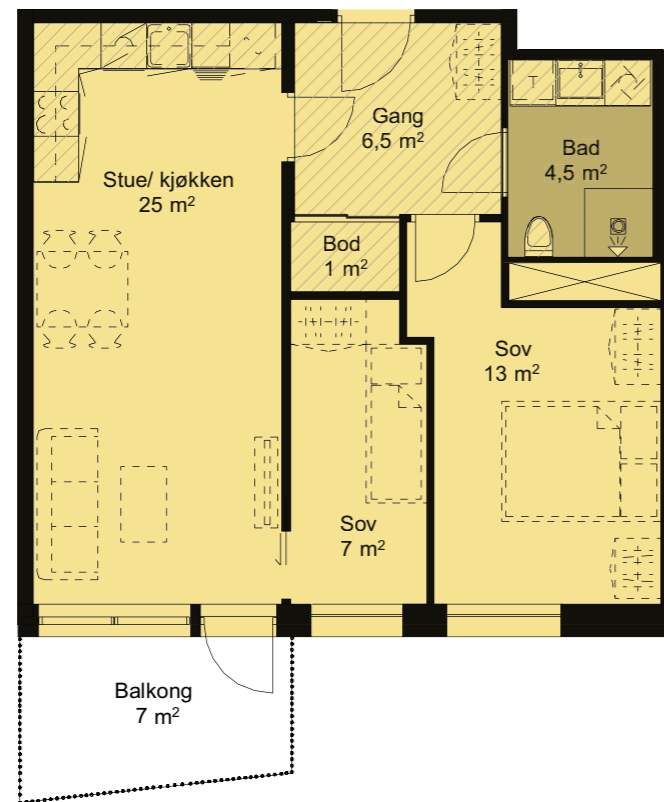
3-ROMS

62 m²

Leilighet: 2014
 Hus: Hus 2
 Bra: 62 m²
 P-rom: 60 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2



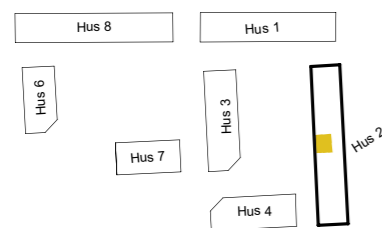
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

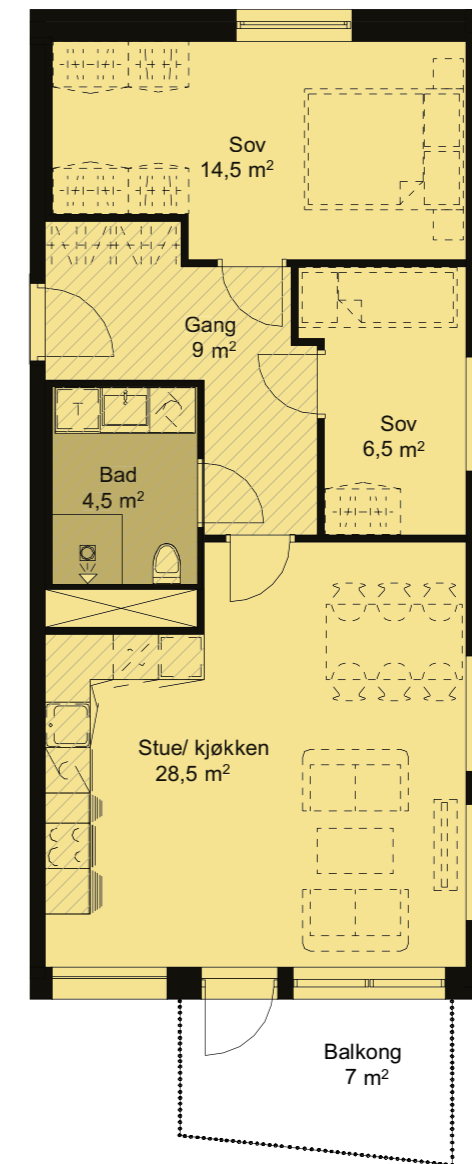
3-ROMS

67 m²

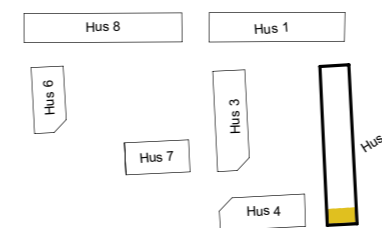
Leilighet: 2019 og 4019
 Hus: Hus 2
 Bra: 67 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2 g 4



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Målestokk: 1:100



Fasade vest

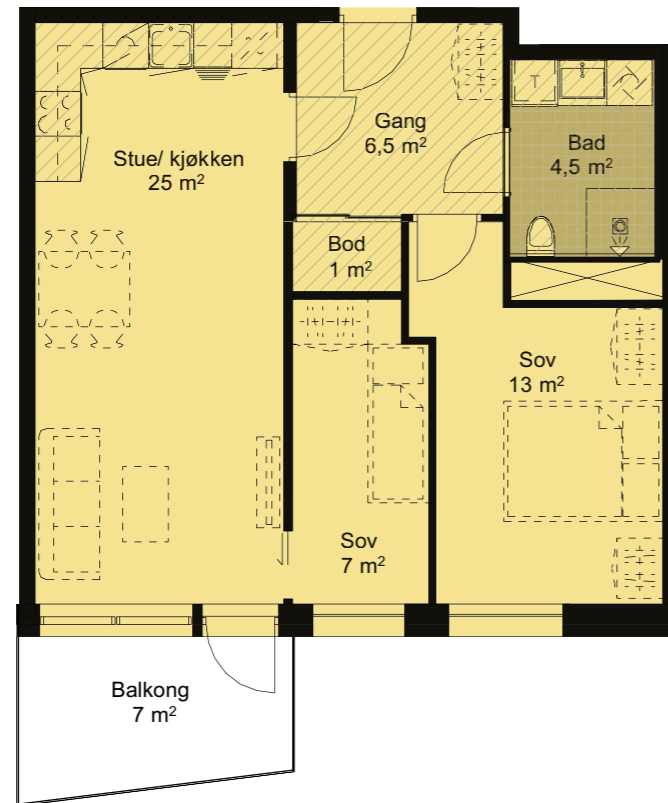
3-ROMS

62 m²

Leilighet: 3014, 4014, 5015, 6015 og 7015
 Hus: Hus 2
 Bra: 62 m²
 P-rom: 60 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 3, 4, 5, 6 og 7



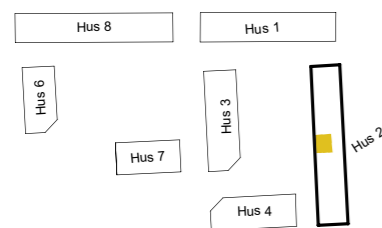
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

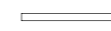
3-ROMS

67 m²

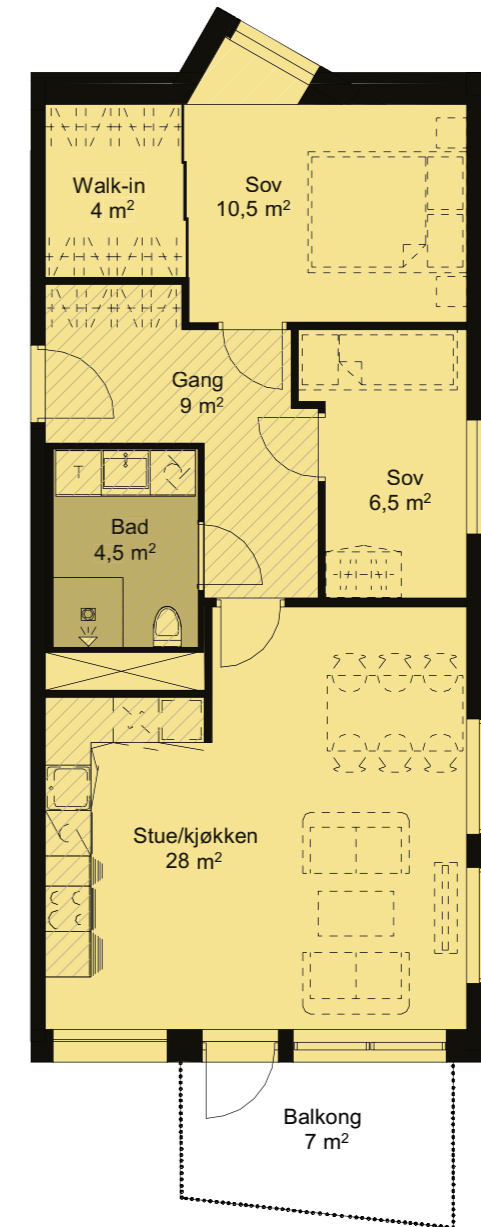
Leilighet: 3019
 Hus: Hus 2
 Bra: 67 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 3



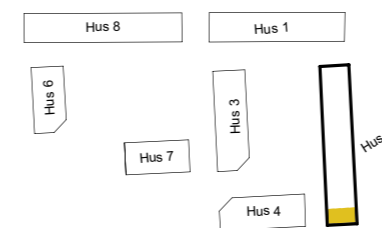
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Lydskodde



Målestokk: 1:100



Fasade vest

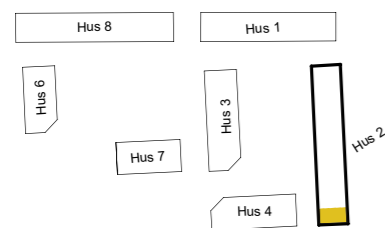
3-ROMS

67 m²

Leilighet: 5020
 Hus: Hus 2
 Bra: 67 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Fasade vest

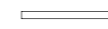
3-ROMS

67 m²

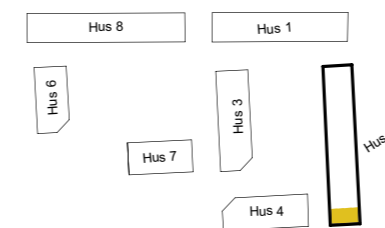
Leilighet: 6020
 Hus: Hus 2
 Bra: 67 m²
 P-rom: 63 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Lydskodde



Fasade vest

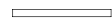
3-ROMS

67 m²

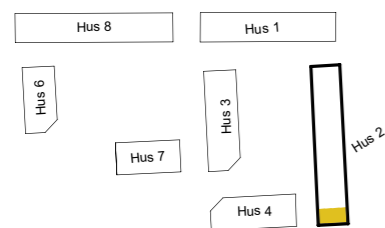
Leilighet: 7020
 Hus: Hus 2
 Bra: 67 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Lydskodde



Fasade vest



4-roms- leilighetene

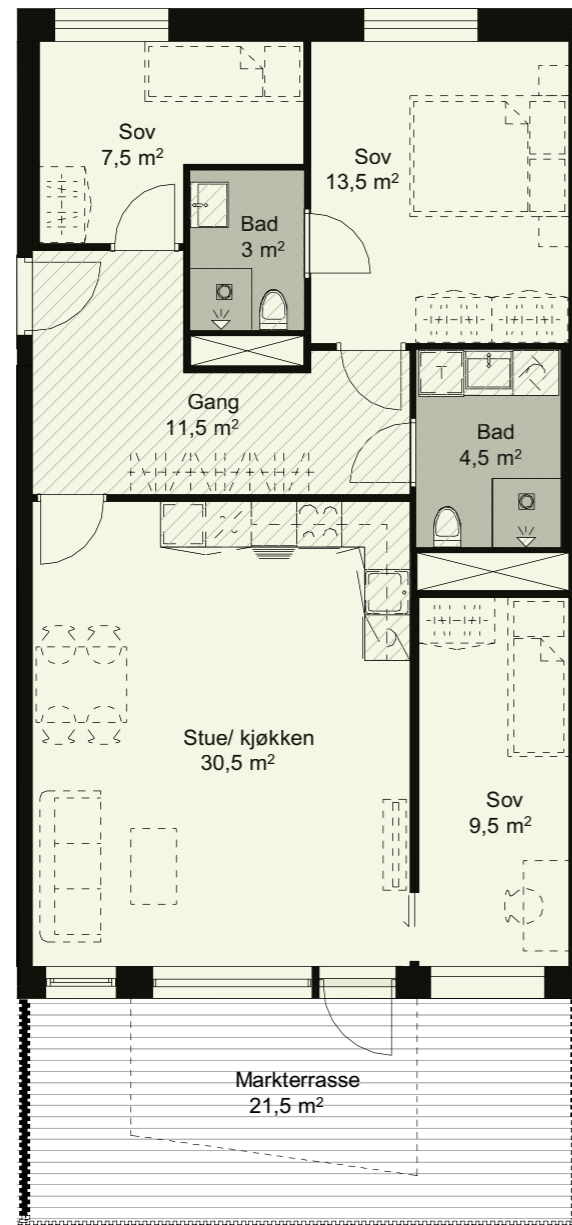
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 1013
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Markterrasse: 21,5 m²
 Etasje: 1



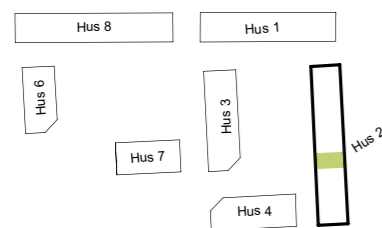
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade vest

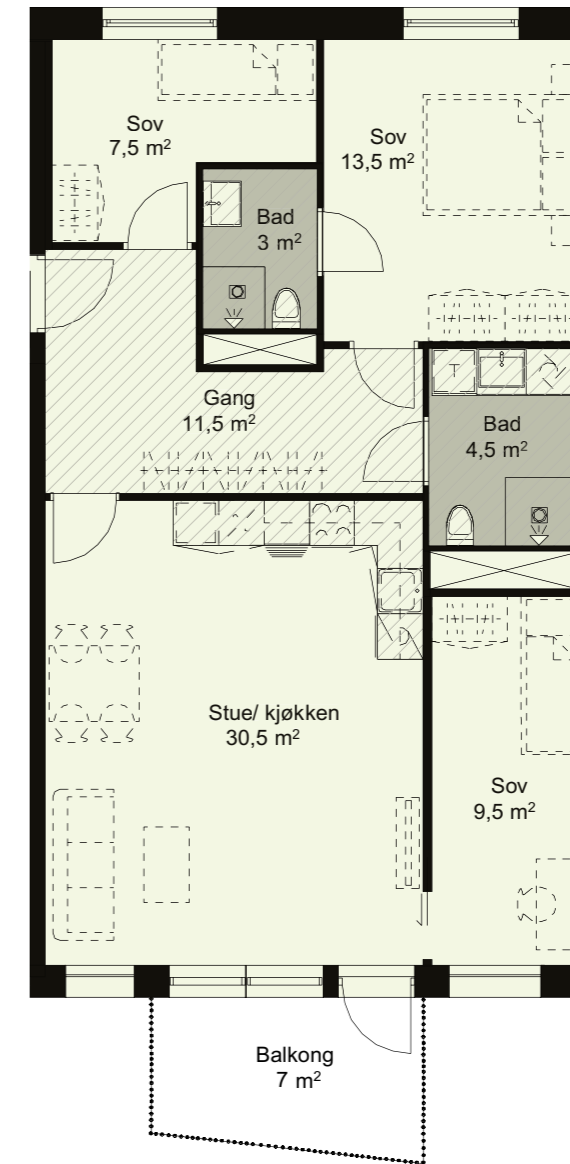
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 2012 og 3012
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2 og 3



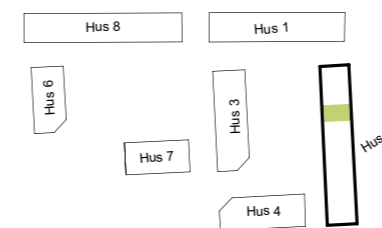
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



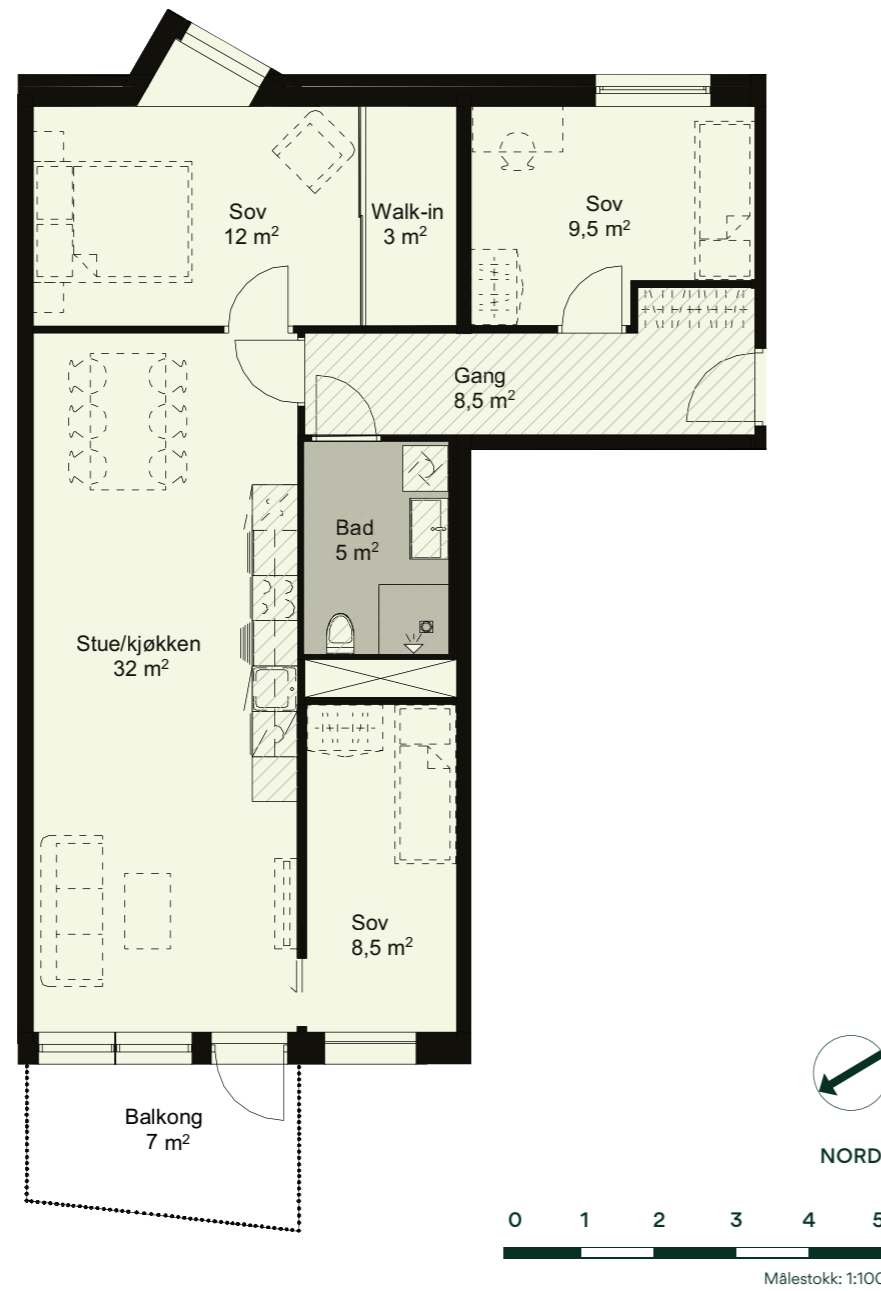
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 2013
 Hus: Hus 2
 Bra: 85 m²
 P-rom: 81 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



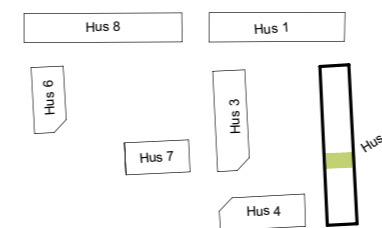
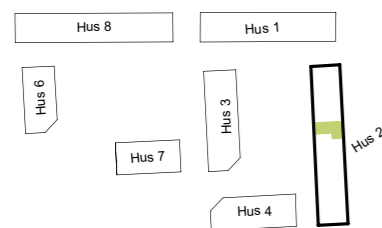
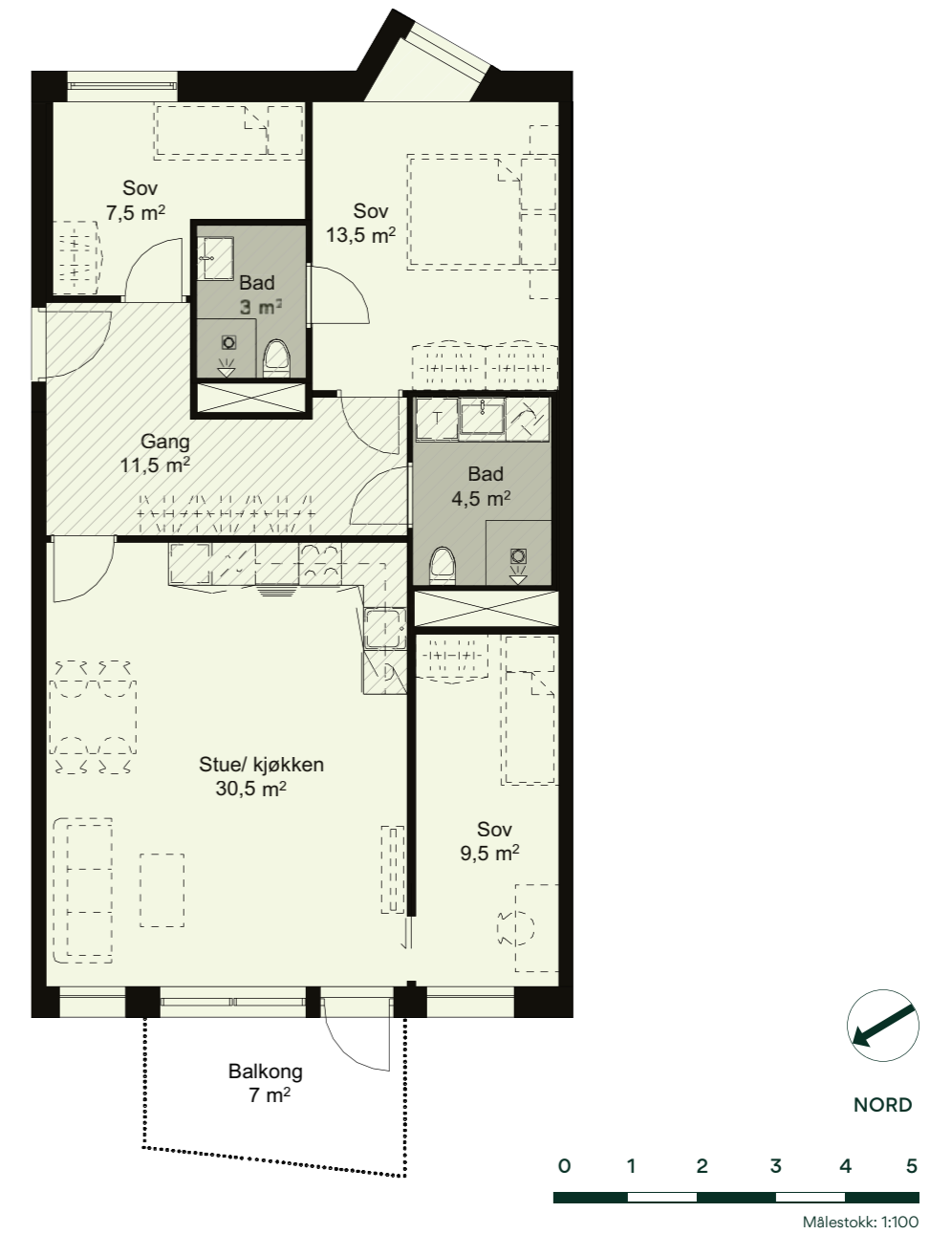
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 2015
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



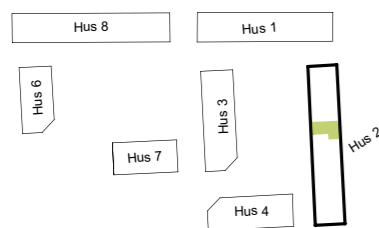
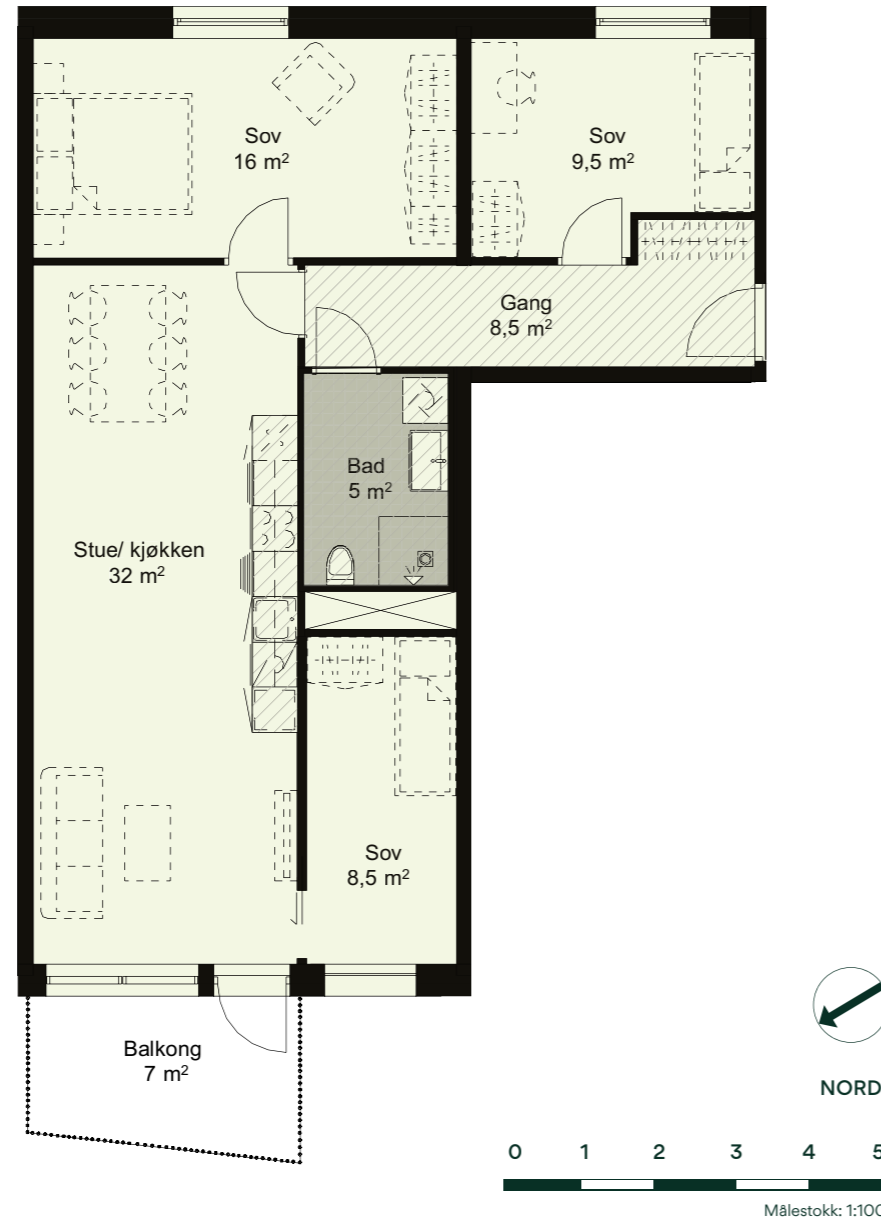
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 3013
 Hus: Hus 2
 Bra: 85 m²
 P-rom: 81 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 3



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Fasade vest

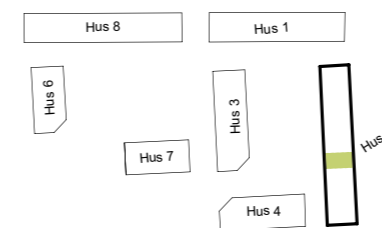
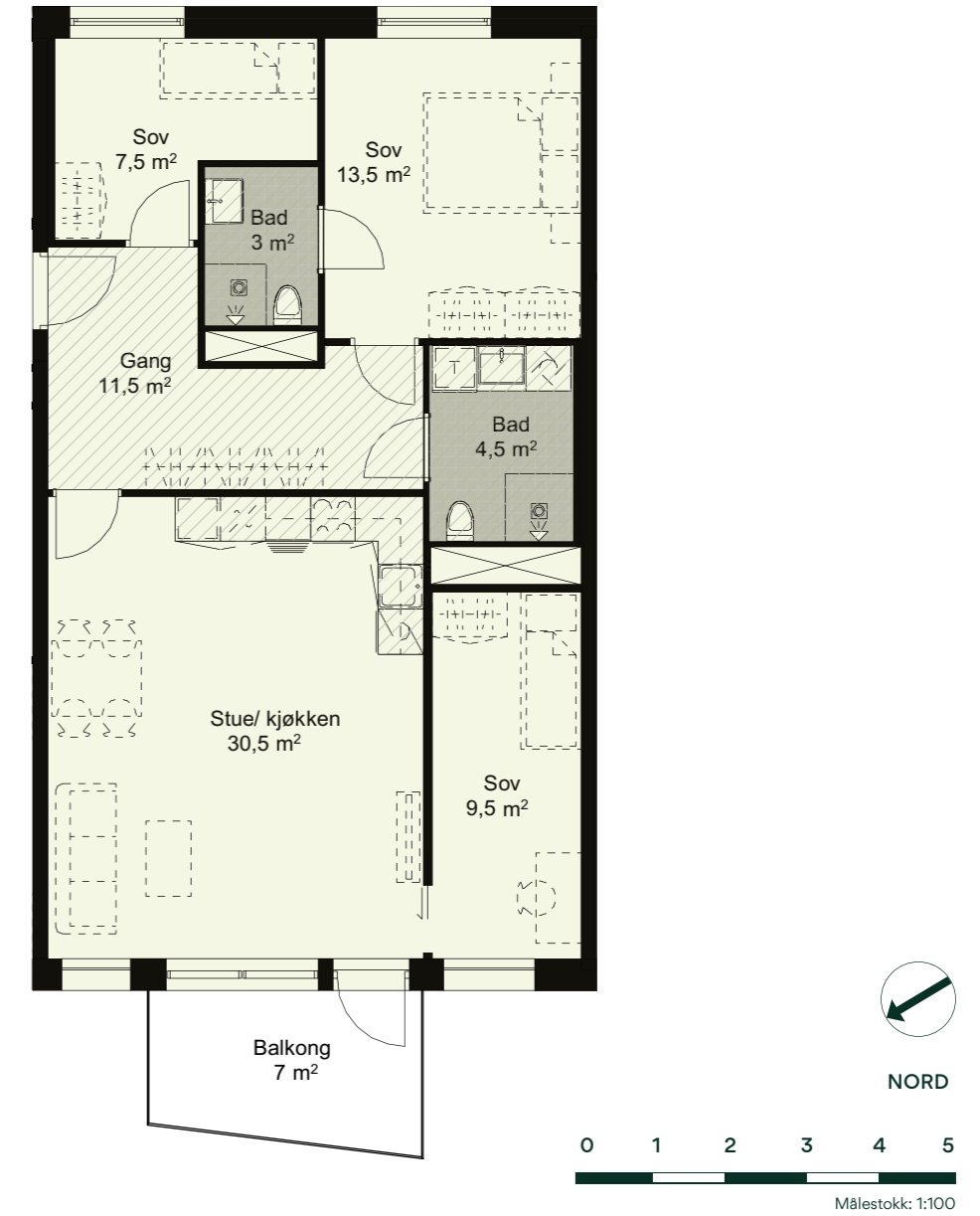
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 3015, 4015 og 6016
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 3, 4 og 6



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



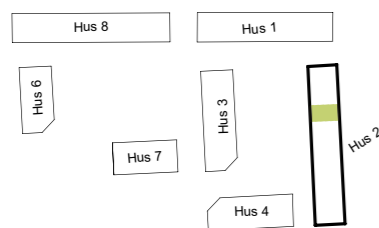
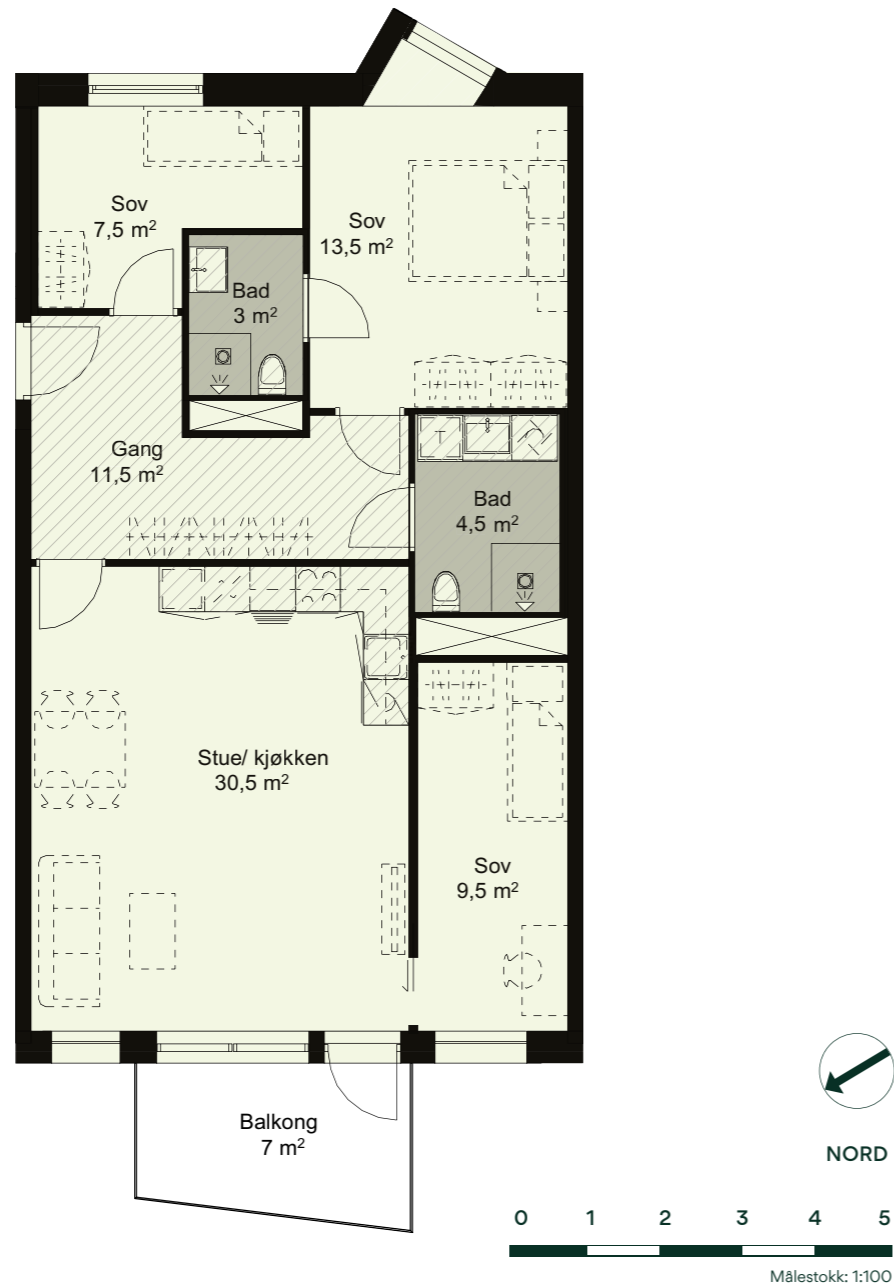
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 4012 og 7013
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 4 og 7



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Fasade vest

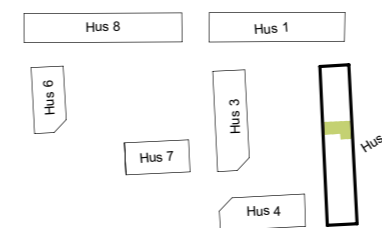
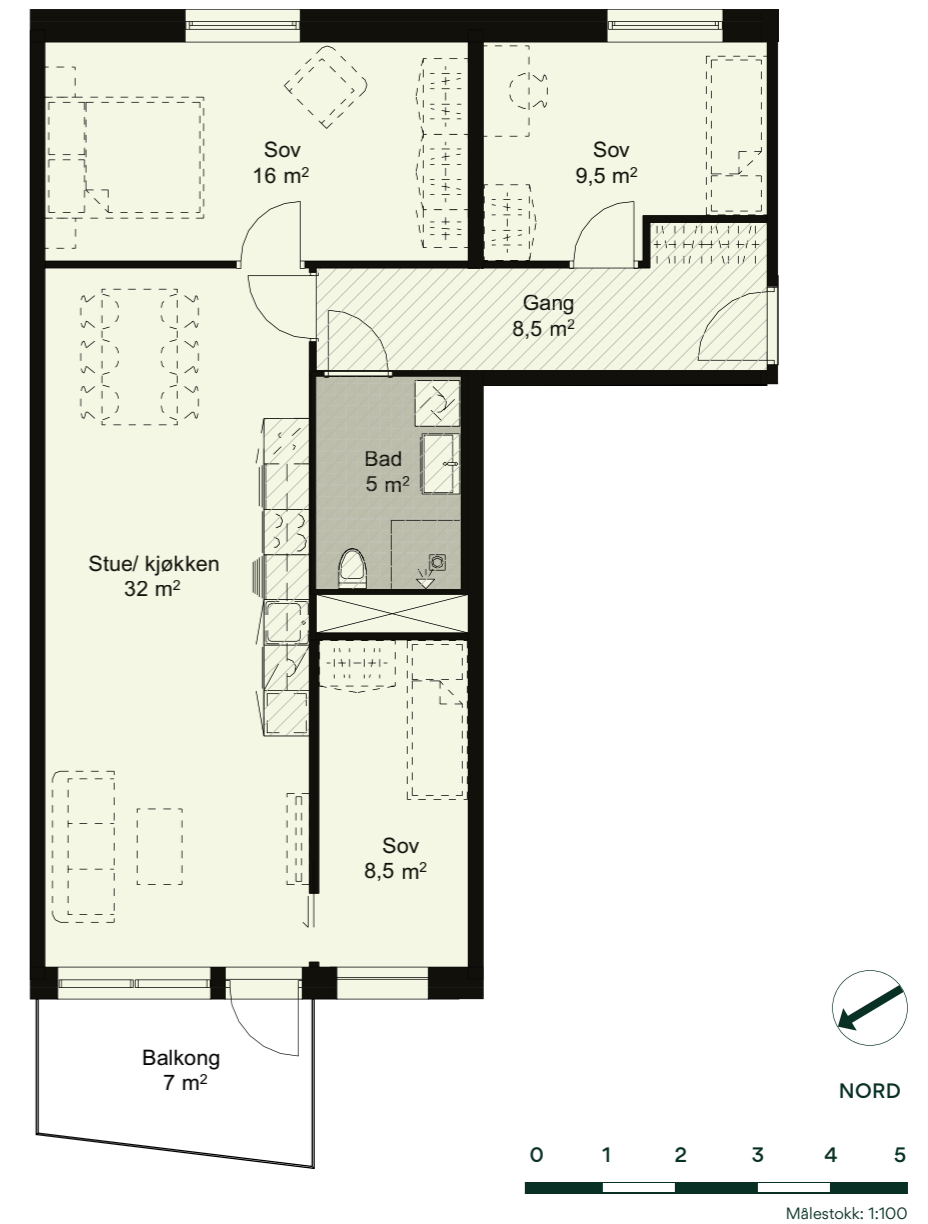
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 4013
 Hus: Hus 2
 Bra: 85 m²
 P-rom: 85 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 4



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



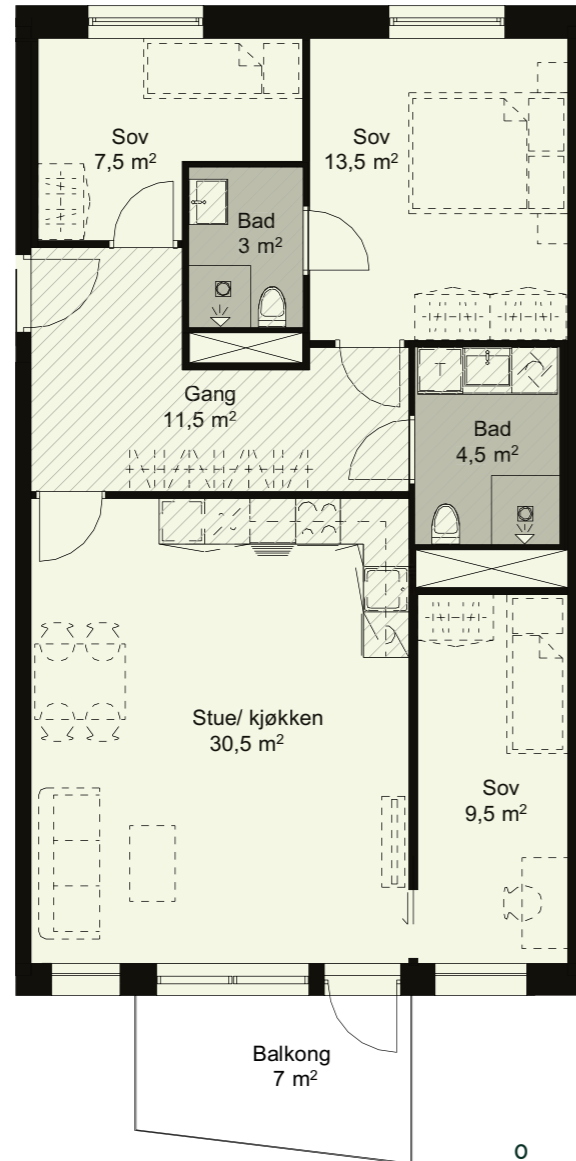
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 5013
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5



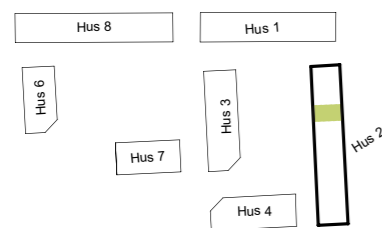
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade vest

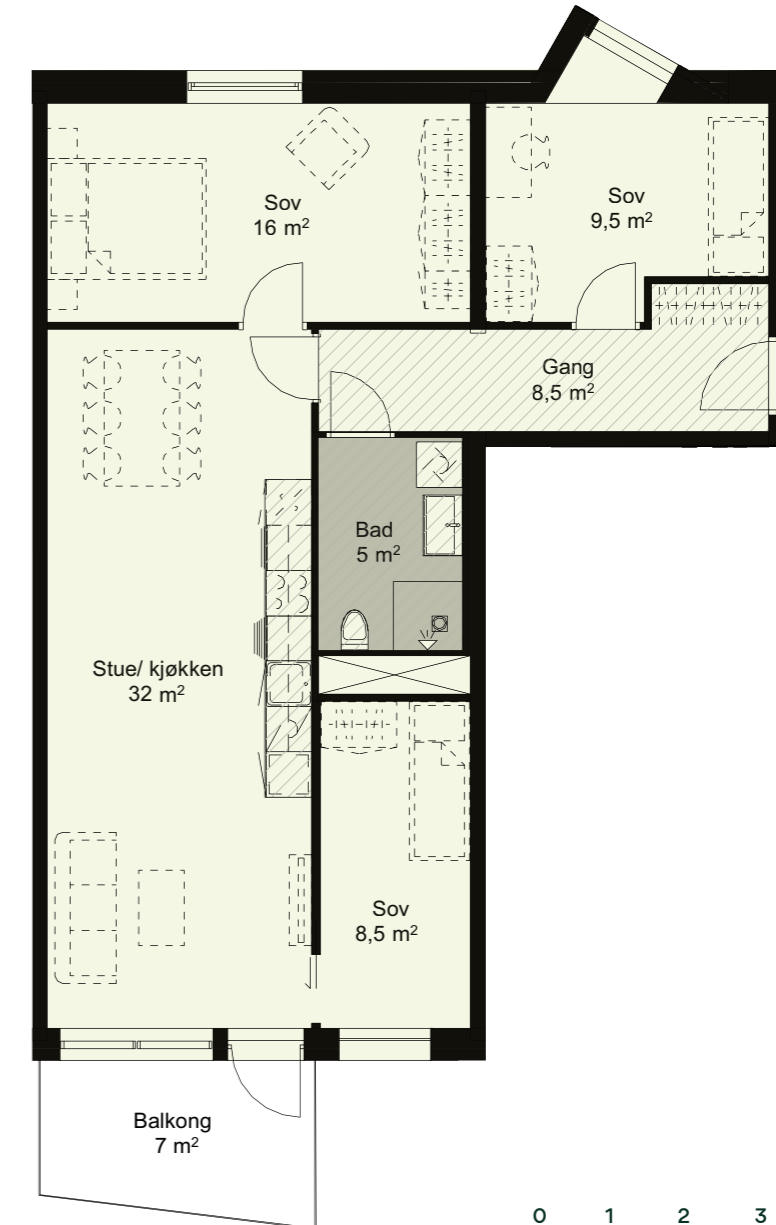
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 5014
 Hus: Hus 2
 Bra: 85 m²
 P-rom: 85 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5



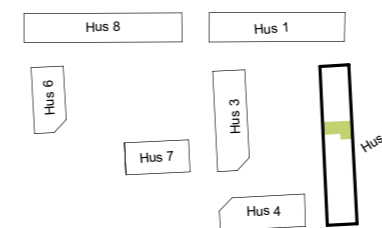
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



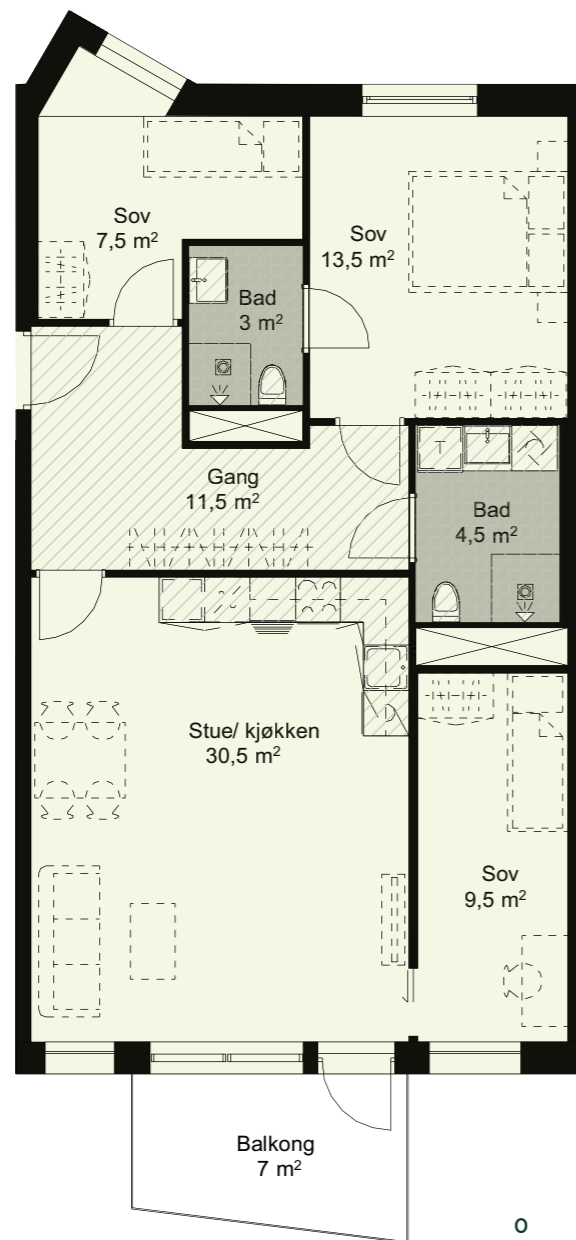
4-ROMS

86 m²

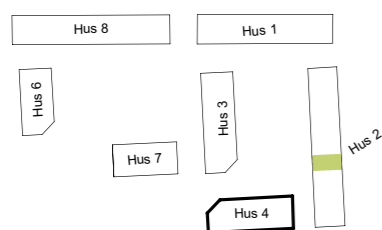
Leilighet: 5016
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Målestokk: 1:100



Fasade vest

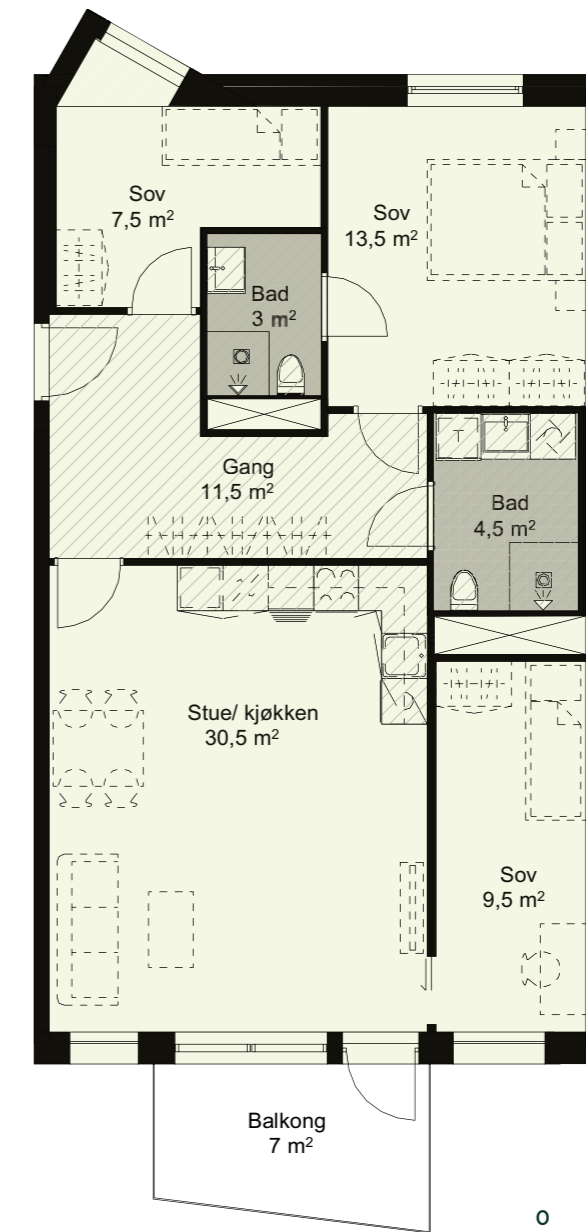
4-ROMS

86 m²

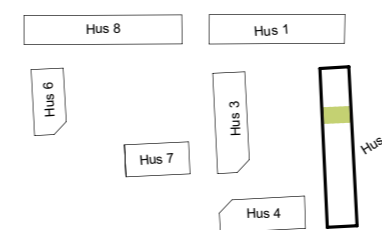
Leilighet: 6013
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Målestokk: 1:100



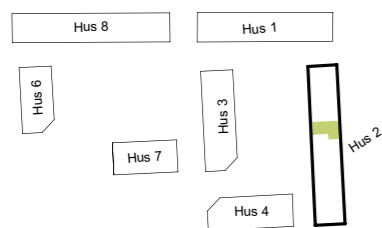
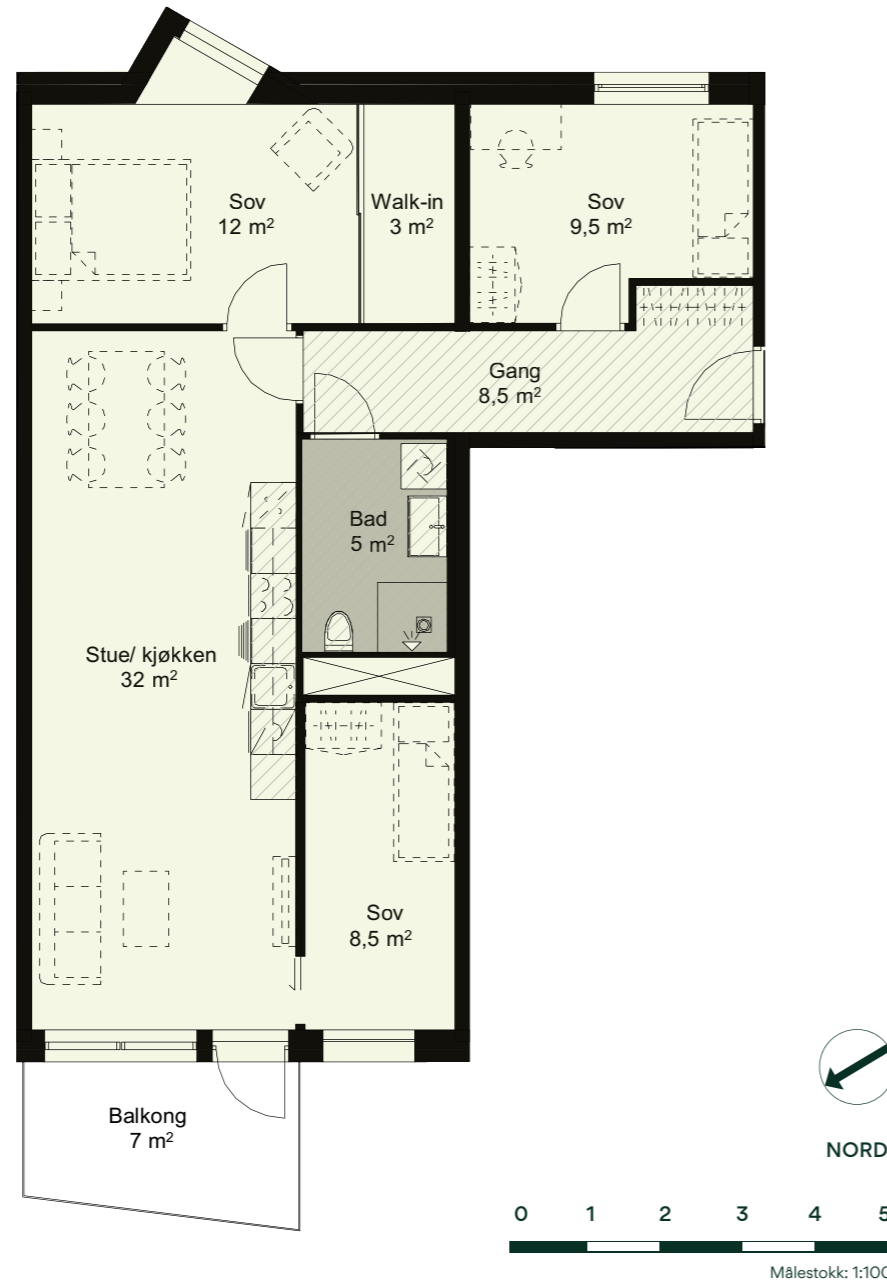
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 6014
 Hus: Hus 2
 Bra: 85 m²
 P-rom: 81 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Fasade vest

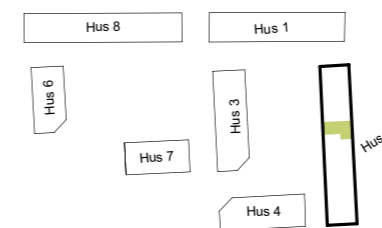
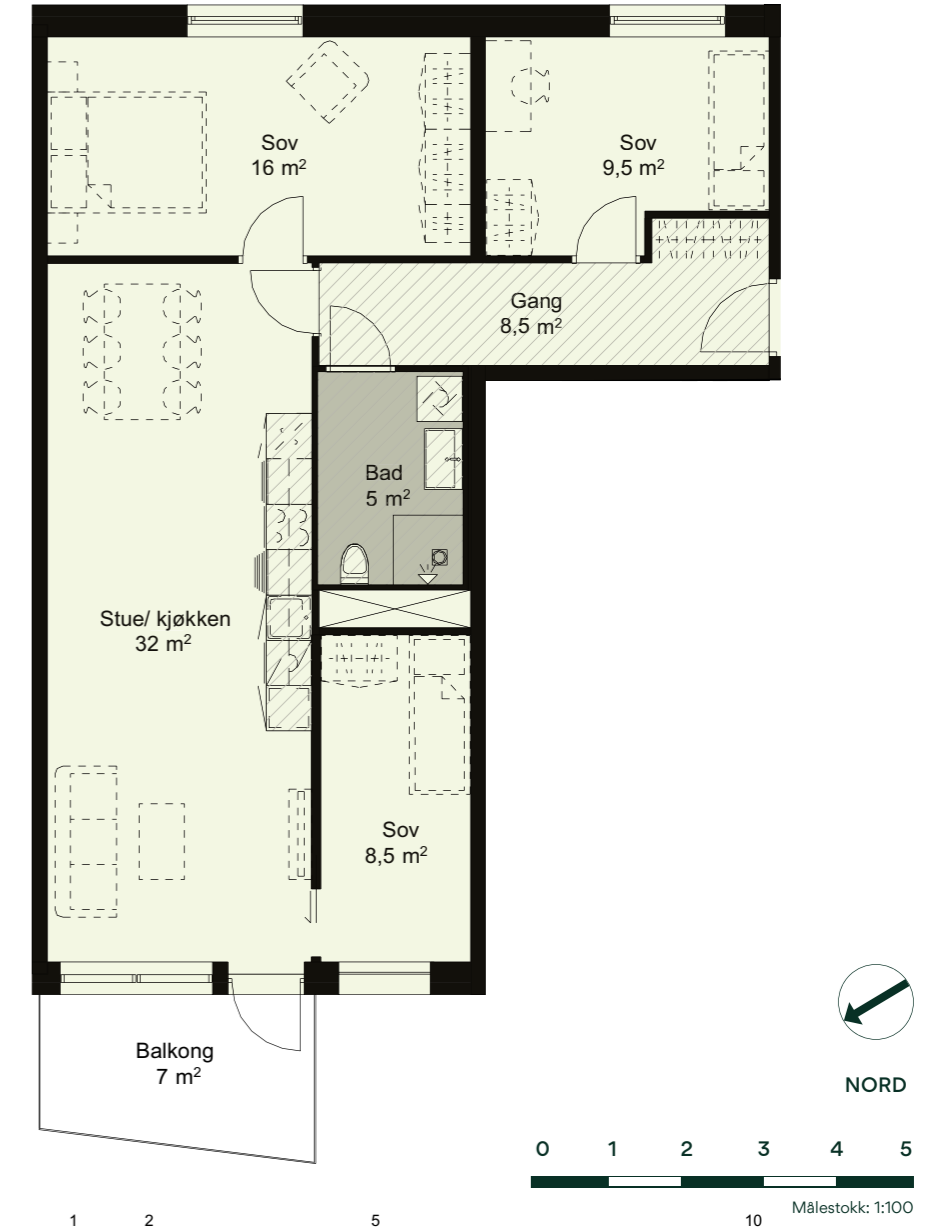
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 7014
 Hus: Hus 2
 Bra: 85 m²
 P-rom: 85 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



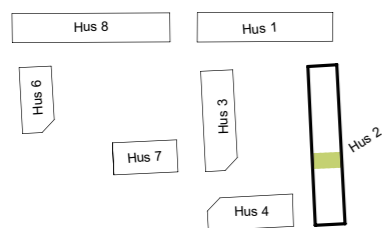
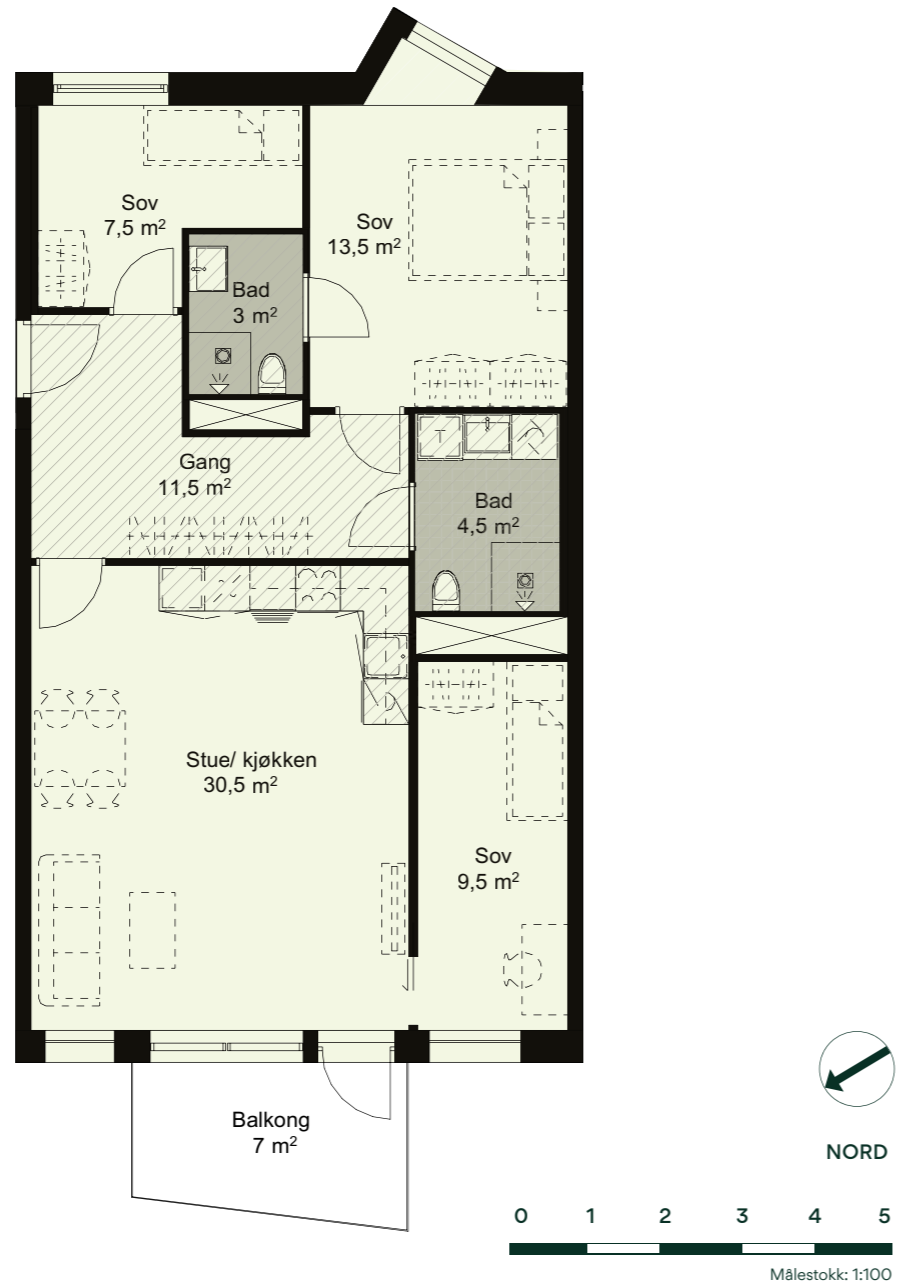
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 7016
 Hus: Hus 2
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Fasade vest



4-roms + leilighetene

4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 2009
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2

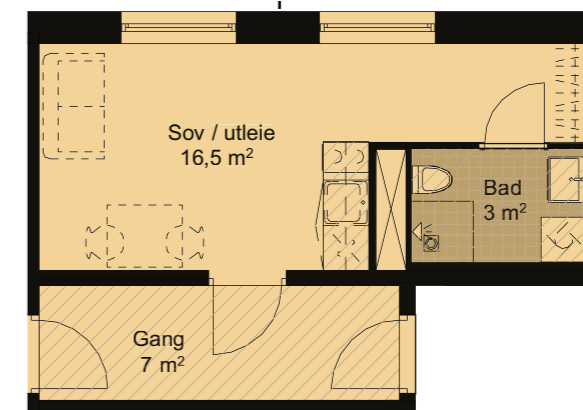


Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.

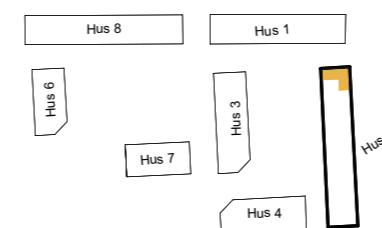
Leiligheten kan leveres med
 utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

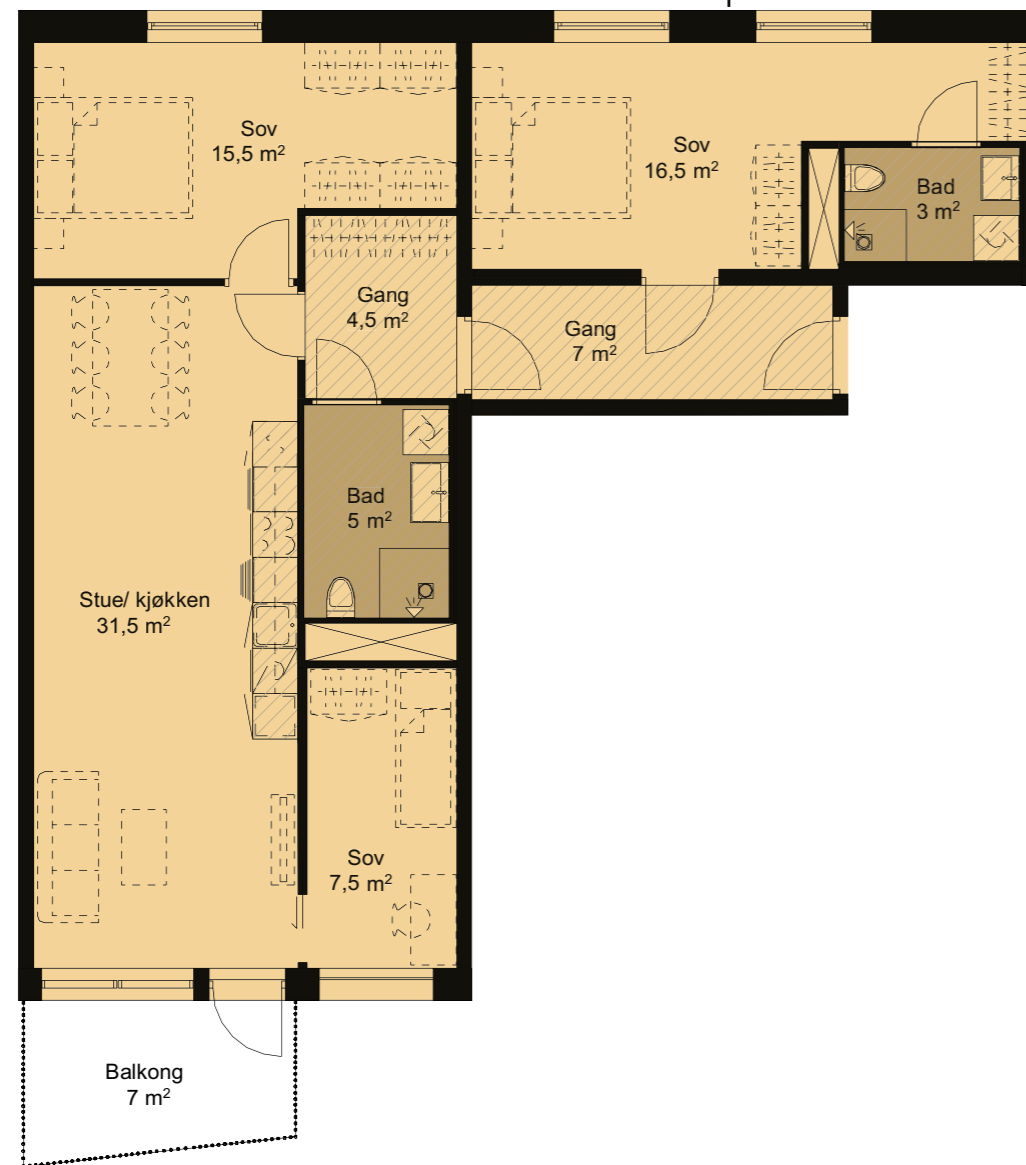


4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 2016
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2

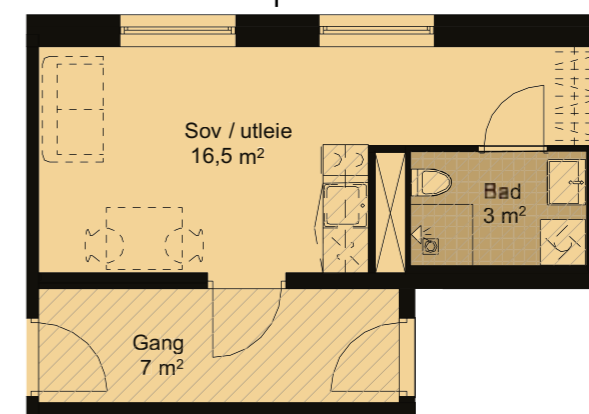


Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.

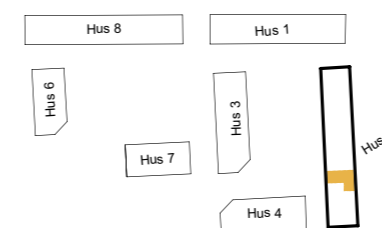
Leiligheten kan leveres med
 utleiedel som tillegg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

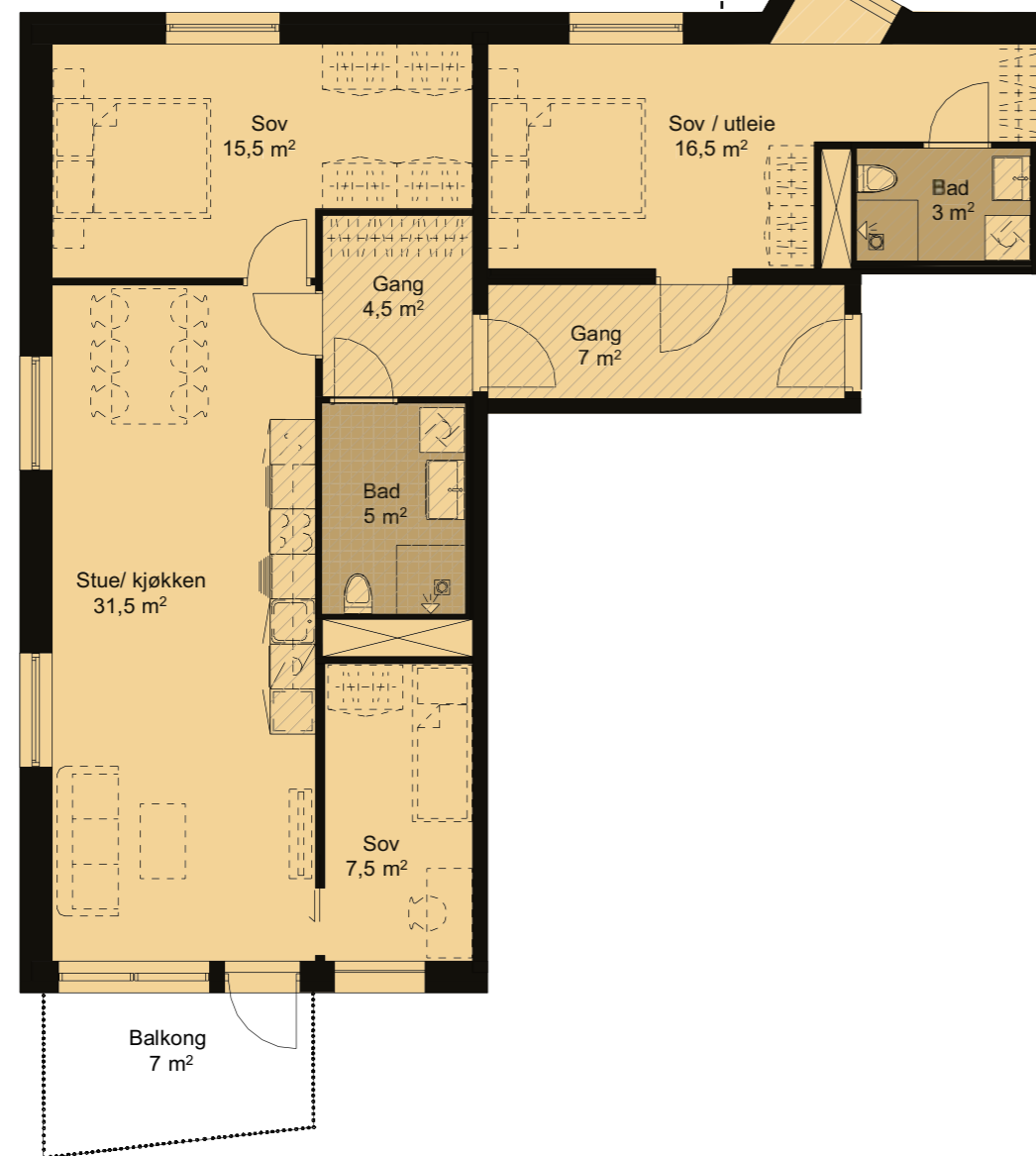


4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 3009
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 3

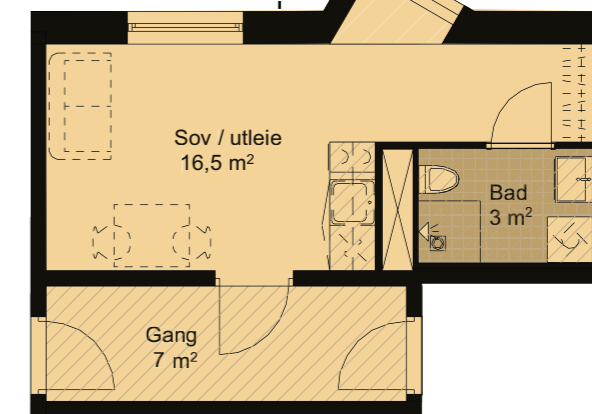


Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.

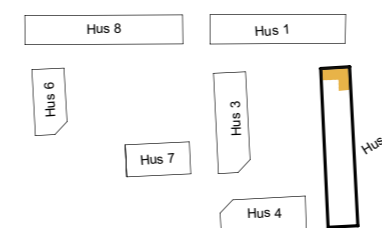
Leiligheten kan leveres med
utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 3016 og 6017
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 94 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 3 og 6

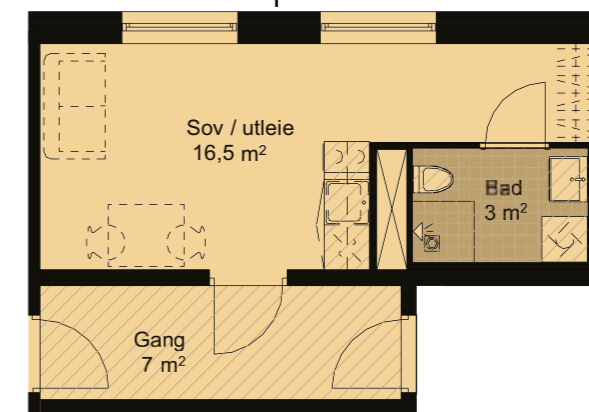


Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.

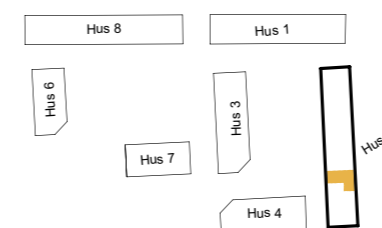
Leiligheten kan leveres med
utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

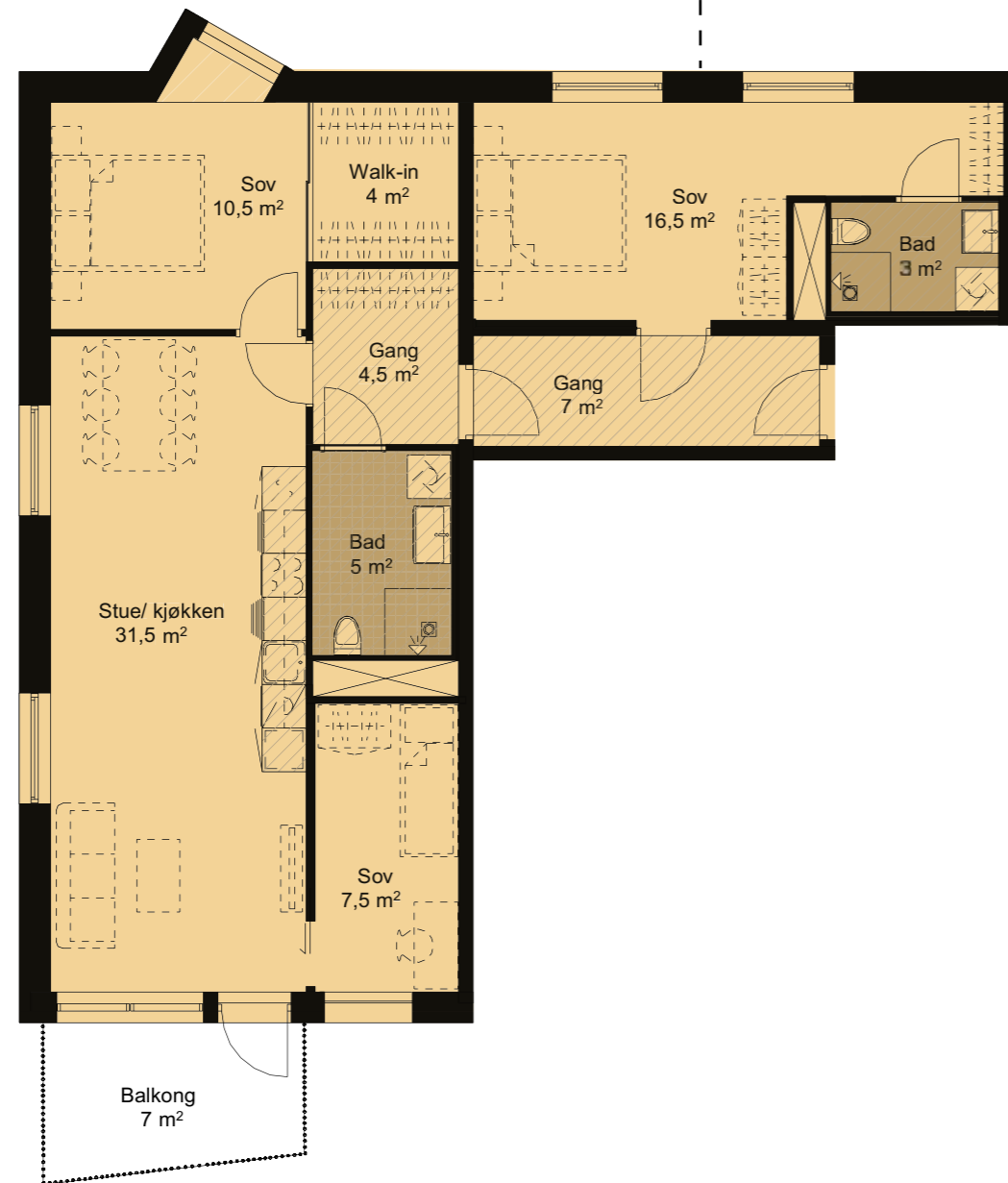


4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 4009
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 94 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 4

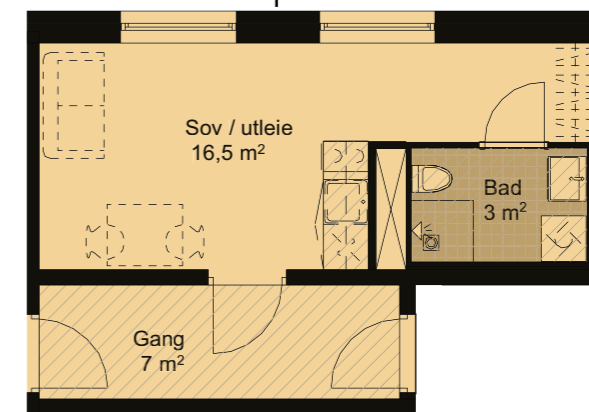


Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.

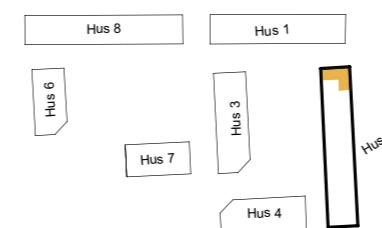
Leiligheten kan leveres med
utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

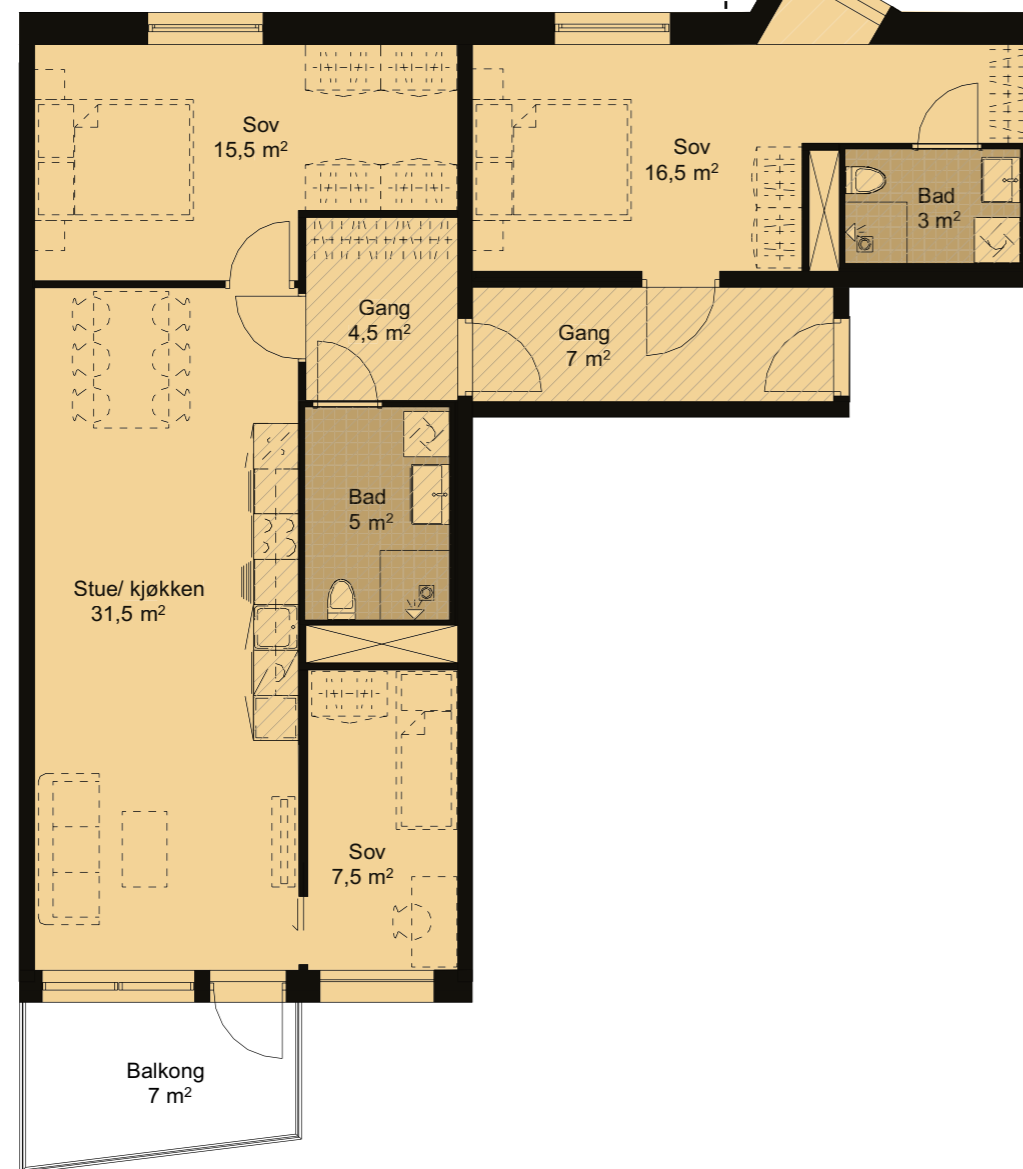


4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 4016 og 7017
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 4 og 7

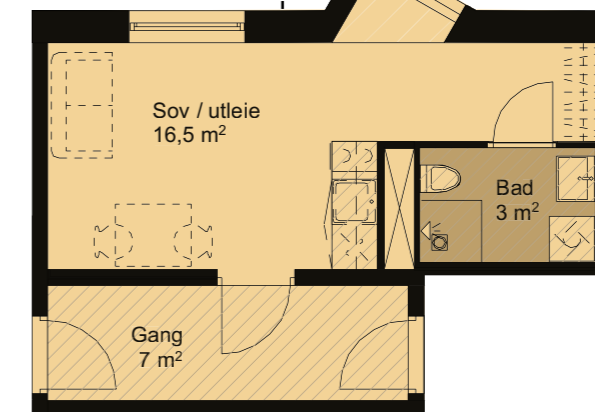


Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.

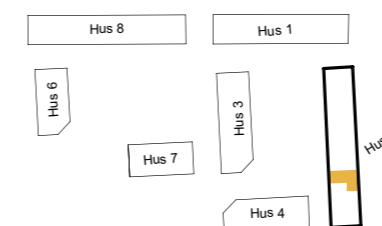
Leiligheten kan leveres med
utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 5010
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5

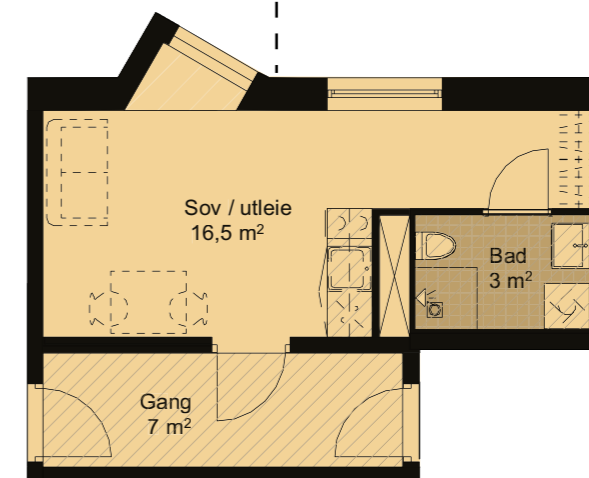


Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.

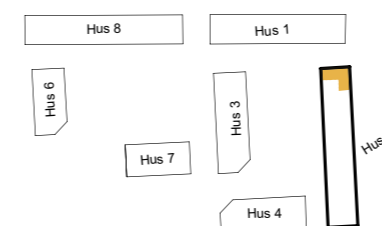
Leiligheten kan leveres med
utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 5017
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5

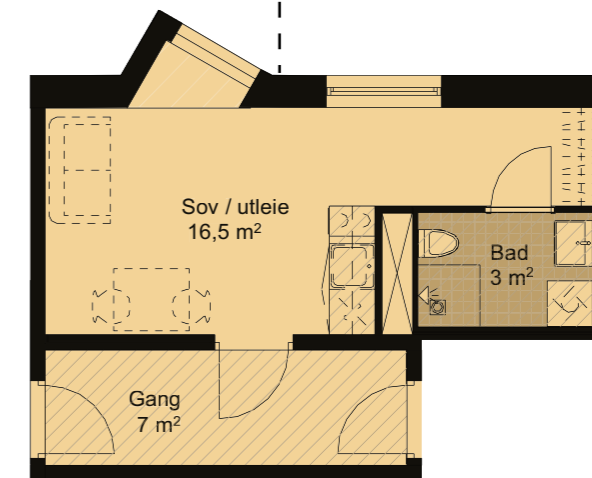


Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.

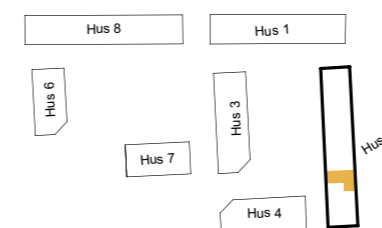
Leiligheten kan leveres med
 utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 6010
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6

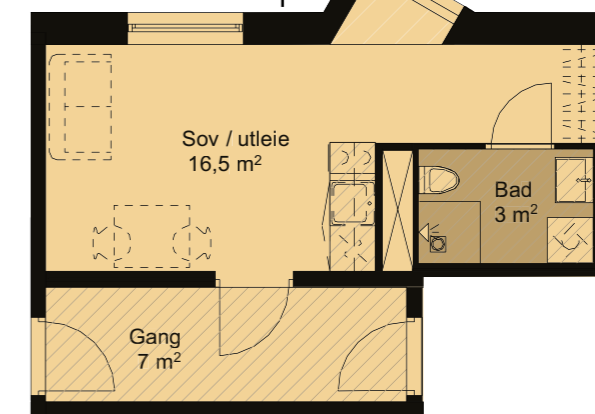


Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.

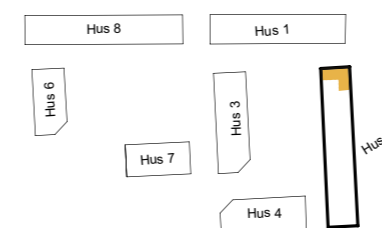
Leiligheten kan leveres med
 utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



4-ROMS + 98 m²

Leilighet: 7010
 Hus: Hus 2
 Bra: 98 m²
 P-rom: 94 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7

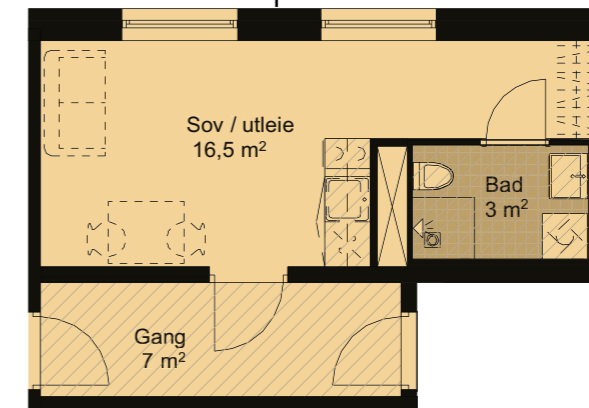


Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.



Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.

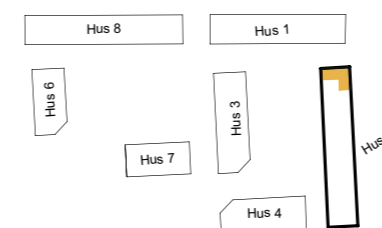
Leiligheten kan leveres med
utleiedel som tilvalg.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100





PROSJEKTBEKRIVELSE

Løren botaniske Hus 2

Løren botaniske blir et moderne boligprosjekt på Løren med grønne og dyrkbare uteområder. Boligene har store variasjoner i størrelse og planløsninger. Her legger vi til rette for et mangfold av mennesker i ulike livssituasjoner.



Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, for eksempel møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Løren botaniske bygges i henhold til gjeldende lover og forskrifter, deriblant byggteknisk forskrift 2017 (TEK 17) som er gjeldende ved tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Prosjektets organisasjon

Peter Møllers vei 8-14 AS er utbygger for prosjektet. Selskapet eies 50/50 av Veidekke Eiendom AS og OBOS Nye Hjem AS. Peter Møllers vei 8-14 AS står for gjennomføring av Løren botaniske (prosjektet). OBOS Nye Hjem AS er engasjert som prosjektselger og vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS.

Eiendommen

Hus 2 planlegges organisert som et borettslag.

Eiendommen

Løren botaniske er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn. Prosjektets arealmessige avgrensning fremgår av plankartet som følger reguleringsplanen, og alt i alt regnes det med at prosjektet etter ferdigstilling vil omfatte ca. 390 boliger fordelt på 7 bygg, en barnehage med fire avdelinger, og 2 eller flere næringsseksjoner.

Løren botaniske planlegges organisert som fire borettslag og/eller sameier, men prosjektet kan også komme til å bestå av færre eller flere borettslag og/eller sameier. Hvert sameie/borettslag vil i utgangspunktet få et tomteareal som tilsvarer omtrent «fotavtrykket» til det enkelte sameies/borettslags bygningssmasse.

Planen for Løren botaniske er at utomhusarealene, som er felles for boligselskapene (borettslagene/sameiene), med unntak av boligene på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal eies og/eller disponeres og driftes av et fellessameie som etter hvert etableres og inngår i prosjektet. Det vil bli utarbeidet vedtekter for dette sameiet, som det enkelte boligselskap vil være bundet av.

Det er planlagt bygd et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Selger tar sikte på å gjøre garasjeanlegget til en egen anleggseiendom, som eventuelt kan bli oppdelt i flere seksjoner. Det legges opp til at eierne av garasjeanlegget vil være eierseksjonssameiene/borettslagene som etableres i prosjektet eller de enkelte kjøperne av garasjeplasser i de forskjellige boligselskapene.

Andre byggetrinn – Hus 2

Hus 2 blir det andre av syv byggetrinn i Løren botaniske, bestående av cirka 70 borettslagsleiligheter. Det planlegges for at boligene i Hus 1 og hus 2 skal organiseres som enten ett eller to borettslag i henhold til lov om borettslag (borettslagsloven). Dersom hus 1 og 2 blir ett borettslag vil det bestå av totalt cirka 137 andeler og tilsvarende antall boliger. Om hus 2 blir et eget borettslag vil det bestå av cirka 70 andeler og tilsvarende antall boliger. Det tas forbehold om at antallet boliger kan bli justert. Det er også næringslokaler i både hus 1 og 2, noe som innebærer at eiendommen(e) vil bli seksjonert. Borettslaget/borettslagene vil derfor eie eierseksjon(er) i sameiet/sameiene.

Hus 2 er i utgangspunktet planlagt lagt ut for salg i to salgstrinn. 59 boliger legges ut for salg 24. juni 2020. Øvrige boliger vil bli lagt ut for salg på et senere tidspunkt. To boliger i plan 1 avventer avklaring vedrørende plassering av nettstasjon/trafo. Boligene som er merket kommer for salg, vil bli lagt ut for salg som 2-roms eller 3-roms leiligheter, avhengig av utfallet av en søknad om dispensasjon som utbygger vil sende Plan- og bygningsetaten. Planløsningene for disse leilighetene vil presenteres i et eget vedlegg til prospektet.



Andre byggetrinn – Hus 2

Hus 2 blir det andre av syv byggetrinn i Løren botaniske, bestående av ca. 70 borettslagsleiligheter.



Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer og takplan vises i prospektet. Planene viser hvordan gårdsrom, øvrige utearealer og takarealer planlegges disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet.

Dersom hus 1 og 2 blir et borettslag er takterrassene for hus 1 og 2 planlagt til felles bruk for beboerne i disse byggetrinnene. Det tas forbehold om at takterrassene organiseres slik at tilgang til takterrassene begrenses til respektive hus. Felles takterrasser vil blant annet bli innredet med tremmegulv, blomsterkasser/dyrkningskasser og det legges sedum og/eller blomstereng på resterende takflater. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere de resterende takflater til hageparseller og selge bruksretter til disse.

Utomhusanlegg i gårdsrommet skal disponeres og driftes i felleskap av boligselskapene i Løren botaniske. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/markterrasse disponerer dette arealet alene. Uteareal/markterrasse leveres med omkransende gjerde som adskiller arealet fra omkringliggende utomhusanlegg.

I gårdsrommene planter det nyttevekster som frukttrær og bærbusker. Det etableres et drivhus på ca. 30 kvm i hvert gårdsrom til felles bruk for beboerne i prosjektet Løren botaniske. Drivhusene vil søkes tilrettelagt med oppvarming.

Prosjektets utomhusarealer blir trinnvis opparbeidet og blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater det. Det vil derfor kunne være utomhusarbeider som det gjenstår å ferdigstille etter at boligene er innflyttet.

Konstruksjon og utvendig fasade

Bygget fundamenteres direkte og/eller med peler til fjell og bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, enkelte steder i betong. Utvendig er veggene i hovedsak forblendet med rødlig eller brun teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Yttertak er isolert og tekket. Vann fra yttertak føres til sluk via fall og renner.

Langs vestfasaden, mot gårdsrommet, vil de fleste leilighetene få vestvendt balkong eller markterrasse. Resterende fasader vil stedvis bli levert med karnapper.

Noen gjennomgående leiligheter med fasade mot Peter Møllers vei vil få en glasskjermet (lydskodde) i glass foran deler av vindusfeltet, i hovedsak på et av soverommene.

Foreløpig plassering av glassfelt er markert på salgsteining/kontraktstegning for de aktuelle boligene. Det tas forbehold om at omfanget av glassfelt kan variere noe fra det som er illustrert på salgsteining/kontraktstegning.

Balkonger/terrasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong med tremmegulv i impregnert treverk, spillerekkverk eller glassrekkverk og ubehandlet betongunderside. Enkelte balkonger vil kunne bli levert med absorbenter i himling. Totalhøyden på balkongrekkverket kan variere avhengig av forskriftskrav.

Tilknyttet balkong eller markterrasse monteres det utelampe og elektrisk stikkontakt på fasaden. Det tas forbehold om at noen balkonger kan bli delvis innglasset. Sammenkoblede balkonger/terrasser vil bli levert med skillevegger på ca. 1,80 m mellom leilighetene.

Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket ved nedbør. Ved nedbør må det påberegnes avrenning fra overliggende balkong. Tremmegulv på takterrasser vil ha inspeksjonsluker over sluk og nedløp. Solavskjerming leveres iht. myndighetskrav. Der hvor myndighetskrav ikke krever solavskjerming, vil dette tilbys som tilvalg. Det blir ikke levert solavskjerming på balkong- og terrassedører.

Balkong- og terrassedører leveres som vindusdører med lav brystning og med minimum 3 punkts låsing og mulighet for låsing i vilkårlig luftestilling. FG-godkjent sylindrelås leveres der det er påkrevd, og alltid der terskel er under 2 meter over terreng eller tilgjengelig for andre enn beboer.

Innvendige vegger

Innvendige lettvegger er isolerte og består av lettmetallstendere eller treverk og er kledd med gipsplater. Veggene sparkles og males.

Innvendige bærevegger er hovedsakelig av betong. Disse helsparkles, grunnes og males. Overgangen mellom betong og gipsvegger kan på grunn av ulike materialer over tid påregnes å få synlige riss. Svinn- og setningssprekker, samt sprekker som er en følge av naturlig krymping i og mellom materialer, er noe vi ikke utbedrer etter overtakelsestidspunktet. Kun sprekker utover normale svinn/setningssprekker vil bli utbedret.

Vegger i bad leveres med sandfargede fliser med matt overflate i størrelse 30x60 cm. Det er muligheter i tidlig fase for tilvalg av andre fliser.

Vegger mellom over- og underskap på kjøkken males. Det er mulig å kjøpe tilvalg med fliser.



Himling, takhøyder og nedforing/innkassing

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt i hvit farge. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plass-støpt betong. Det vil være synlige v-fuger i betonghimlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,6 meter, med unntak av leilighetene i plan 1 som vil ha en generell takhøyde i oppholdsrom som er ca. 3,2 meter. Leiligheter i plan 1 kan få oppforet gulv (granab). Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,20 meter over gulv på grunn av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkleranlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og innvendig bod. Over kjøkkenskap vil det være innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgsteining/kontraktstegning kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassing monteres. Det leveres ikke taklister. Det er synlige sprinklerhoder i himling.

Brann- og røykvarsling



Alle leilighetene leveres med bolig-sprinkleranlegg. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst en detektor i hver leilighet.

Takhøyde/vindusdører



Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,6 meter, med unntak av leilighetene i plan 1 som vil ha en generell takhøyde i oppholdsrom som er ca. 3,2 meter.



Kjøkken



Det leveres kjøkkeninnredning av typen Uno fra Sigdal/ Focus fra HTH eller tilsvarende, med slett front i malt MDF, håndtak i stål og benkeplate i laminat og nedfelt vask/kum type Intra eller tilsvarende. Benkeplatene leveres uten utskjæring til platetopp. I samarbeid med kjøkkendesigner er det valgt ut 4 forskjellige kostnadsfrie standardvalg som gjøres i tilvalgsperioden.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning av typen Uno fra Sigdal/ Focus fra HTH eller tilsvarende, med slett front i malt MDF, håndtak i stål og benkeplate i laminat og nedfelt vask/kum type Intra eller tilsvarende. Benkeplatene leveres uten utskjæring til platetopp. I samarbeid med kjøkkendesigner er det valgt ut 4 forskjellige kostnadsfrie standardvalg som gjøres i tilvalgsprosessen. Stil nr.1 leveres med front i hvit farge, benkeplate av typen «Grå betong»/ «Lys betong», og håndtak av typen «Edge antrasitt»/ «Line antrasitt», stil nr. 2 leveres med front i grå farge, benkeplate i utførelse «Hvit betong» og håndtak av typen «Edge antrasitt»/«Line antrasitt», stil nr. 3 leveres med front i beige/brun farge, benkeplate i utførelse «Mørk eik struktur» og håndtak av typen «Edge antikk brun»/ «Line eloxert brun» og stil nr. 4 leveres med front i grønn farge, benkeplate i utførelse «Sort skimmer»/ «Grafitt» og håndtak av typen «Edge antikk brun»/ «Line eloxert brun». Det vil være mulig å velge stil på kjøkkenet i tilvalgsprosessen. Ytterligere omfang av tilvalg på kjøkken vil være mulig i tilvalgsprosessen.

Generelt leveres det høye overskap som er ca. 228 cm over gulv. Kjøkken leveres klargjort for integrerte hvitevarer. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg. Kjøkkenavtrekk vil bli levert som standard hvit volumhette. Denne skal kunne kobles til system for balansert ventilasjon. I leiligheter der det ikke leveres overskap, leveres det fritthengende kjøkkenavtrekk.

Garderobe



Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

Foringer til tak over alle overskap på kjøkkenet vil bli hvite. Med hensyn til takhøyde i plan 1 leveres det ikke foringer over overskap, her vil avtrekk til kjøkken og eventuelt andre tekniske installasjoner bli innkasset. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning. Det monteres LED-belysning (ca. 1,2 m lengde) under overskap, fortrinnsvis over vask.

Leilighetene 1010, 2011, 3011, 4011, 5012, 6012 og 7012 vil bli levert med kjøkkenmodul som er beregnet for 45 cm oppvaskmaskin.

Kildesortingsenhet med tre fragmenter er inkludert.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegnningene/kontraktstegning. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når kjøkkenleverandør er valgt.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

Gulv

Baderomsgulv leveres sandfarget i størrelse 10x10cm. Det vil være mulig å gjøre tilvalg på farge på gulvflis i tidlig fase. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 14mm tre-stavs hvitlasert eikeparkett natursortering.

Innvendige dører

Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmene og utforinger. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. De fleste dører leveres med flate terskler. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømming.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse og med kikkhull. Det leveres ringeklokke utenfor døren.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin). Enkelte bad kan bli plassbygd. Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i klart herdet glass. Enkelte dusjvegger kan bli levert som leddet foldedører. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterner.

Bad leveres med sandfargede fliser med matt overflate i størrelse 30x60 cm på vegg og i størrelse 10x10 cm på gulv. Flisene vil ikke ha fugefølge mellom gulv og vegg. Farge på flis kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med skuffer i hvit utførelse, bredde ca. 60 - 80 cm, avhengig av rommets bredde, med helstøpt servant. Over servant monteres speilskap med belysning og elektrisk stikkontakt. Det leveres innfelte LED-downlights i tak med dimmer og lavtemperert vannbåren

Grunnoppvarming



Grunnoppvarming er basert på vannbåren varme med radiatorer/konvektorer, normalt plassert i stue/kjøkken. På enkelte soverom vil det bli levert radiator eller elektrisk panelovn.

Bad



Bad leveres med sandfargede fliser med matt overflate i størrelse 30x60 cm på vegg og overflate i størrelse 10x10 cm på gulv.

gulvvarme. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulv.

Toalettpeppirholder og knagger til håndkle medfølger.

På hovedbad og enkelte sekundærbad er det avsatt plass og leveres opplegg til vaskemaskin og kondensstørketrommel som vaskesøyle eller på hver side av servant, avhengig av baderomstype. Alt sanitærutstyr med unntak av armaturer, blir levert i hvit utførelse.

Lister/gerikter

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig innfesting.

Vinduer/vindusdører

Vinduer og balkongdører leveres hvit malt med nødvendige utforinger. Balkongdører leveres med dørbrems.

Dugg på utsiden av glass kan oppstå på grunn av god varmeisolerings i glasset.

Brann- og røykvarsling

Alle leilighetene leveres med boligspinkleranlegg. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst en detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og bruksinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

Sanitær

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

Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Vann- og varme-fordelingsskap vil plasseres i tilknytning til baderom.

Leiligheter med mulighet for utleiedel (4-roms +)

Leiligheter som er illustrert med mulighet for utleiedel leveres i utgangspunktet som en standard 4-romsleilighet. Det vil være mulig å gjøre tilvalg på etablering av utleiedel. Tilvalget innebærer at det blant annet leveres kjøkken med vask og kjøkkenavtrekk. Kjøkkenet vil være forberedt for innebygd stekeovn, 2-soners koketopp og kjøleskap under benk. I tillegg vil det bli levert egen postkasse, callinganlegg og oppgradering av ytterdør ved ferdigstilling av boligen. Om ønskelig er det mulig å gjøre ytterligere tilvalg på kjøkken og hvitevarer på samme måte som for kjøkken i hoveddel. Det er viktig å merke seg at utleiedelen som etableres ikke blir å anse som en egen boenhet i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Det innebærer blant annet at det ikke er krav til brann- og lydisolering mellom utleiedel og hoveddel, lagringsplass og egen inngangsdør ut til fellesareal mm. slik det er for egne boenheter.

Tilvalg på forberedelse for utleiedel og etablering av utleiedel er ikke endelig priset. Foreløpig estimert pris fremkommer under:

Etablering av utleiedel ca. kr. 125 000,-

Grunnoppvarming

Grunnoppvarming er basert på vannbåren varme med radiatorer / konvektorer, normalt plassert i stue/kjøkken. På enkelte soverom vil det bli levert radiator eller elektrisk panelovn. Det monteres forbruksmålere for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. På badersgulv vil det bli levert lavtemperert vannbåren varme. Ved vannbåren varme må det påregnes lengre heve- og senketid på temperatur enn ved elektrisk varme.

Ventilasjon

Det blir montert sentralt anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det blir tilluft til oppholdsrom og soverom og avtrekk fra kjøkken, bod og våtrom. Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling, derfor vil temperaturen på tilluften aldri være lavere enn luften utendørs.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken.

Alle kontaktpunkter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller.

Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tilvalg.

Plassering av svakstrømskap/sikringsskap i hver leilighet er ikke besluttet, men det plasseres hensiktsmessig. Måler for strøm blir plassert i fellesarealer.

Plassering av nettstasjon søkes fortrinnsvis plassert i gårdsrommet mellom hus 6 og 7, men nettstasjon kan også bli plassert innvendig i hus 2 vendt ut mot «torg 1».

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Renovasjon

Renovasjon er i samsvar med renovasjonsvedtekter for Oslo kommune. Det vil bli etablert nedsenkbare søppelbeholdere for avfall og papir som plasseres flere steder på området. Antall og dimensjoner for søppelbeholdere er i henhold til avtale med renovasjonsetaten. Foreløpig plassering er illustrert på utomhusplan. Det tas forbehold om at plassering kan bli endret.

Sykkelparkering

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering, samt ladestasjon for elsykkel. Det blir også felles sykkelvask og -verksted, samt smørebod for ski i garasjekjeller.

Fellesarealer

Eiendommen får representative og trivelige inngangspartier. Hovedinngangspartiene er i plan 1 og vil bli belagt med keramiske fliser på gulv. Det leveres postkasser med lås til hver bolig, som plasseres ved hovedinngangen, samt oppslagstavle. Det leveres innfelt fotskraperist i sonen utenfor inngangsparti.

Bredbånd / TV



Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. punkt i stue for TV og data. Punkter utover dette håndteres som tilvalg.

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene. I trapp benyttes trinnydsdempende banebelegg. I korridorer for øvrig legges gulvbelegg. Vask og puss av vinduer tilknyttet trappesjakt må påregnes utført ved bruk av lift eller tilsvarende. Betonggulv i kjeller og bodanlegg brettskures/sparkles og oljes.

Heis

Alle etasjer er tilgjengelig med heis. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Garasje/Parkering

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er prosjektert med utgangspunkt i at brukere av parkeringsplassene er «Faste brukere», det er således tatt utgangspunkt i en bredde på ca. 2,5 m pr plass.

Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis, men alle parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

Fra garasjeanlegget er det adkomst til alle leilighetsetasjene i hus 2. Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere på grunn av tekniske føringer. Nedkjøringsrampe for parkeringskjeller i Løren botaniske er i plan 1, hus 2.

Garasjen er beregnet for tørt vedlikehold uten fall og sluk. Garasjegulvet brettskures, oljes og parkeringsplasser merkes opp.

Det søkes tilrettelagt for at alle p-plasser skal kunne ha ladepunkt for el-bil, med forbehold om ev. forskriftsendring og kapasitet på nett. Ladeuttak vil selges som tilvalg.

Sportsbod

Det leveres en sportsbod på ca. 5 m² for leiligheter over 50 m², og på ca. 2,5 m² for leiligheter under 50 m². Bodene er hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringsetasje eller underetasjer, men andre plasseringer kan forekomme. Bodene avdeles fortrinnsvis med nettingvegger/troax. Bodene leveres med hengelås.

Bredbånd / TV

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. punkt i stue for TV og data. Punkter utover dette håndteres som tilvalg.

Selger vil på vegne av borettslaget inngå en avtale med OBOS OpenNet for installasjon og drift av fiberkabel frem til hver enkelt leilighet. Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstilling av hele borettslaget.

Fiberkabelen avsluttes i et eget modem i IKT-skapet. Kjøper vil få muligheten til å selv velge blant flere utvalgte signallerandører som leverer bredbånd og/eller TV-signaler gjennom fibernet. Dette gjør at hver enkelt beboer vil kunne få den mediepakken som best dekker eget behov.

Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstilling av hele borettslaget. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører.

Kjøper vil i god tid før innflytning få muligheten til å gjøre sitt valg av sin bredbånds- og TV løsning. Det leveres ikke fasttelefon. Ved behov må trykghetsalarm løses av den enkelte beboer / kjøper med alternativ løsning.

Porttelefon

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat fortrinnsvis plassert i entré. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Tilvalgsmuligheter

Det vil være mulig å gjøre tilvalg i en tidlig fase av prosjektet. Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggstart. Ved tilvalg kan boligkjøper bestille oppgraderinger/tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Utbygger vil utarbeide en tilvalgsmeny der priser og frister for beslutning vil fremkomme. Dette vil skje i god tid før innredningsarbeidene starter. Alle kjøperne vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis.

Det vil bli prefabrikkerte baderskabiner i prosjektet. Tilvalg på baderom vil skje i tidlig fase av prosjektet. Frist for baderstilvalg vil forekomme før frist for øvrige tilvalg.

BREEAM-NOR



Løren botaniske skal BREEAM-NOR-sertifiseres med ambisjon om å oppnå nivå "Good". Besøk gjerne Grønn Byggalliance sine nettsider for mer informasjon om BREEAM-NOR-sertifisering: byggalliansen.no/sertifisering/breeam/

Salgsoppgave

Salg

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

Eiendommen

Gnr. 83 bnr. 94 i Oslo kommune. Prosjektet vil bestå av flere Gårds og Bruksnummer som vil bli fradelt gnr. 83 bnr. 94. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

Adresse

Tomtens nåværende adresse er Peter Møllers vei 8-14, 0585 Oslo. Borettslagets adresse vil bli tildelt av Oslo kommune senest innen overtagelse.

Tomt og grunnareal

Hus 2, blir liggende på en fremtidig fraskilt parsell fra Gnr. 83 Bnr. 94.

Hjemmelshaver

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

Eier

OBOS BBL – Org.nr. 937 052 766.

Utbygger

Peter Møllers vei 8-14 AS – Org.nr. 916 565 267.

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. 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 salgansvarlig. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Reguleringsforhold /rammetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i hen-

Salg

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

hold til egen reguleringsplan for tomten. Kopi av reguleringsplan og reguleringskart kan fås ved henvendelse til prosjektselger. Rammetillatelse er gitt. Det tas forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Det er prosjektert å bygges iht. Byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17) per 12.07.19.

Løren

Løren og omkringliggende områder er under stor utvikling. Naboeiendommene, vest og sørvest for Løren botaniske, Sinsenveien 45-49 og Sinsenveien 51-55 er under utvikling. Det foreligger planforslag for detaljregulering. Interessenter oppfordres til å finne mer informasjon om planforslagene på Oslo kommunes hjemmesider under saksinnsyn, saksnummer: 201307159 og saksnummer: 201617067.

Næringslokaler

I hus 1 og hus 2 vil det etableres to næringslokaler på cirka 100 m² på bakkeplan mot Peter Møllers vei. Det er ikke avklart hva slags virksomhet som vil komme her. Det må påregnes at det kan bli servering eller annen type næringsvirksomhet som kan være til sjenanse. Potensielle leietakere skal informeres skriftlig om begrensninger og forventninger i forhold til støy, bruk av arealet til arrangement og bruk av uteareal m.m. som kan påvirke beboere. Leietakere skal forplikte seg til å overholde gjeldende forskrifter iht. åpningstider. Lokalene planlegges å seksjoneres. Næringslokalene vil bli en del av sameiet (eller sameiene, dersom hus 1 og 2 blir organisert som egne eiendommer). Selger



forbeholder seg retten til å omgjøre ett av lokalene til et felleslokale til felles bruk for beboerne i Løren botaniske. Dersom ett næringslokale omdisponeres som felleslokale vil felleskostnader for lokalet fordeles mellom eierne etter brøk basert på antall boliger eller bebygget areal på hvert borettslag/sameie.

Eier- og organisasjonsform

Andelene i hus 1 og 2 planlegges organisert som ett eller to borettslag. Borettslaget/borettslagene inngår byggeprosjektet Løren botaniske, som er planlagt å inneholde 7 bygninger med til sammen cirka 390 boliger, et underjordisk garasjeanlegg, to næringslokaler, en barnehage og et sameie for utomhusarealer på bakkeplan. Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn, og det vil kunne bli en kombinasjon av selveierleiligheter og borettslagsleiligheter. Borettslaget inngår i andre byggetrinn som er planlagt å bestå av hus 2. 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 for-

deling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for borettslaget.

Tomten (eller tomtene) tilhørende hus 1 og hus 2 vil i utgangspunktet 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.

Borettslaget/borettslagene ligger på eiet grunn og er planlagt å inneholde totalt cirka 137 andeler. Det tas forbehold om at det kan bli to borettslag og at antallet boliger blir justert. Det er også næringslokaler i både hus 1 og 2, noe som innebærer at eiendommen(e) vil bli seksjonert. Borettslaget/borettslagene vil derfor eie eierseksjon(er) i sameiet/sameiene. Borettslaget/borettslagene skal eie eller ha bruksrett til anslagsvis 53 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg. Antall parkeringsplasser kan endres dersom borettslaget ikke blir bestående av cirka 137 andeler, men også om det selges ekstra parkeringsplasser til andelseierne i borettslaget eller leiligheter selges uten parkeringsplass. 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.

Forutsatt at hus 2 blir et eget borettslag, vil borettslaget få navnet Enghumla borettslag. Dersom hus 1 og 2 organiseres som ett borettslag vil navnet bli Kløverhumla borettslag (borettslagenes navn kan bli endret ved registrering).

Tomt og grunnareal

Hus 2, blir liggende på en fremtidig fraskilt parsell fra Gnr. 83 Bnr. 94.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets 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. 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. utomhus arealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av alle boligene på hele Løren botaniske. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslagene og sameiene i fellesskap.

Lille Løren Park og Børsteveien

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal Selger, som en del av utbyggingen av Løren botaniske, bygge ut en andel av Lille Løren park og Børsteveien, som er tilstøtende til Løren botaniske. Lille Løren park og Børsteveien er merket som park og gatetun i plankartet som følger reguleringsplanen.

Det legges opp til at Lille Løren park og Børsteveien fra-deles og gis eget gårds- og bruksnummer. Eiendommen skal overskjøtes til Oslo Kommune. Lille Løren park og Børsteveien skal være offentlig tilgjengelig og driftes av Oslo kommune. Andelen Selger skal bygge ut er planlagt ferdigstilt ved ferdigstilling av siste byggetrinn eller annen avtale med Oslo kommune.

Utbygging av øvrige andeler av Lille Løren Park og Børsteveien er tiltenkt som rekkefølgebestemmelser i planforslagene til naboeiendommene Sinselveien 45-49 og Sinselveien 51-55.

Betalingsbetingelser

1. Kr 100.000,- av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse.
2. Når byggestart vedtas betales 10 % av kjøpesum men fratrukket de allerede innbetalte kr. 100.000,-. Begge disse innbetalingene 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, eventuelle tilvalg samt omkostninger betales etter regning før overtakelse.
3. Resten av kjøpesummen samt omkostninger betales i forbindelse med overtakelse av boligen.

Utleie
Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. 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 undersøkelserne bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger

<u>Gebyr for tinglysning av hjemmel i andel</u>	kr. 480,-
<u>Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse</u>	kr. 480,-
<u>Gebyr for tinglysning av boret</u>	kr. 480,-
<u>Gebyr panteattest</u>	kr. 172,-
<u>Utskriftgebyr</u>	kr. 28,-
<u>Andelskapital/Oppstartskapital til borettslaget</u>	kr. 5 000,-
<u>Dokumentavgift andel tomteverdi</u>	kr. 20 000,-
<u>Totale omkostninger pr. leilighet utgjør</u>	kr. 26 640,-

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

Totalpris

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert i kapittelet Omkostninger.

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Fellesgjeld

Fellesgjelden utgjør 70 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS-banken. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene er beregnet med den gjeldende rentesats i henhold til prislisten.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andels eiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygninger, grunnpakke fibernet, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, bildelingsordning, skjøtselbistand dyringskasser, samt generell drift og vedlikehold av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a-konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

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

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

IN-ordning

(Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtakelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtakelse av boligen.

Prislisten har kolonne for henholdsvis fellesgjeld, pantesikret innskudd og andel egenkapital. Pantesikret innskudd er fast og kan ikke endres.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2019. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Fra 2020 er regelen som følger: Bunnfradrag på inntil 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille. Se www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/ for oppdaterte satser. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

Totalpris

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Formuesverdi

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

Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

Arealoppgaver

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger og sjakter. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken/stue/soverom og bad/wc. Innvendig bod/garderobe i leilighet samt bodens/garderobens omsluttende vegger medregnes ikke i P-rom.

Plantegninger

Plantegninger eller kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal. Enkelt- og dobbeltsenger illustrert på salgstegning har mål på cirka 80 x 210 cm og 160 x 210 cm.

Garasje, sykkelparkering og bod/sportsbod

Borettslagets parkeringsbehov dekkes i felles parkeringskjeller med innkjøring som vist på utomhusplanen. Parkeringsplasser kan kjøpes separat mot ekstra kostnad. Se prisliste for spesifikasjoner.

Parkeringsplasser som er delfinansiert med fellesgjeld er knyttet til leilighetene de er solgt sammen med, mens parkeringsplasser som er fullfinansiert av kjøper kan omsettes innad i Løren botaniske. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til parkeringsplass.

Selger beholder eiendomsretten (bruksretten) til usolgte parkeringsplasser og boder i borettslagets eiendom, og står fritt til å selge disse til andelseiere i borettslaget og til fremtidige borettslag/sameier i Løren botaniske også etter at eiendommen overskjøtes til borettslaget. Dersom

det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Selger også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet.

Selger vil fremforhandle avtale om biler på deling, «bil-delning», på vegne av Løren botaniske, men det tas forbehold om at det er interesse og behov for en slik avtale. Dersom bildelingsavtalen ikke blir en realitet, forbeholder Selger seg retten til å selge parkeringsplassene som er avsatt til bildeling fritt, sammen med øvrige parkeringsplasser.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller, i tillegg til utendørs sykkelparkering.

Det leveres en sportsbod på cirka 5 m² for leiligheter over 50 m², og på cirka 2,5 m² for leiligheter under 50 m². Bodene er hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringsetasje eller underetasjer, men andre plasseringer kan forekomme.

Selger forbeholder seg retten til fritt å fordele garasjeplasser og boder.

Energiattest

Det utstedes endelig energiattest for den enkelte bolig som overleveres kjøper senest ved overtagelse. Hus 2 som helhet er gjennomsnittlig energimerket grønn C. Energikarakteren vil endre seg fra leilighet til leilighet i bygget, avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.



Felleskostnader



Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene er beregnet med den gjeldende rentesats i henhold til prislisten.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Hvitvasking

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

Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: «Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.»

Boret

Etter overtakelse av boligen har selger anledning til å tinglyse boret. Boret gir kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på boretts-lagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Forbehold

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at selger får offentlige godkjenninger, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 83 boliger av de totalt 137 boligene i hus 1 og hus 2. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere kjøper når forbeholdene er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.03.2021. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold bindende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres kjøper inkl. opptjente renter.

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 dagmulkbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte boliger og garasjeplasser uten forutgående varsel.

Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Under detaljprosjekteringen eller i utførelse kan det derfor bli behov for å gjøre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, men uten at den generelle standarden forringes eller endres vesentlig. Eksempel på slike endringer kan være sjakter, bærekonstruksjoner, innkassinger av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer uten forutgående varsel. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller, eventuelle virtuelle illustrasjoner, annonser møblerte planskisser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler m.m.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og tegninger i prospektet/internettetsiden er det den endelige prosjektbeskrivelse i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i prosjektbeskrivelsen.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå enhver kjøpsbekreftelse, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtakelse eller senere.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Fremdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i hus 2 i løpet av første eller andre kvartal 2023, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i salgsoppgaven innen fristen, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i salgsoppgaven sende en skriftlig melding til kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom selger ikke har sendt melding til kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden fra 24.01.23 – 24.04.23 som overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Selger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke selger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse og overskjøting av boligene.

Avbestilling

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av Bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr. 100.000,-, jfr. bustadoppføringslova § 54.

Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova, § 53.

OBOS-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til ved-kommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av OBOS-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt medlemservice ved ytterligere spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS. Bli OBOS-medlem på obos.no.

Endringer i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 6 uker før første overtakelse i borettslaget.



OBOS-medlemskap

i

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til ved-kommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av OBOS-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt medlemservice ved ytterligere spørsmål.

Lovens bestemmelser om eierandel for stat, fylke og kommune

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Brl. § 4-3.

Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdig-stillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til prosjektselger. Skjemaset skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finans-institusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

Kjøpekontrakt

- Kontraktstegning
- Salgsoppgave for hus 2, Enghumla borettslag med salgsoppgave og prosjektbeskrivelse
- Prisliste
- Reguleringskart og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Grunnbokutskrift
- Foreløpig energiattest
- § 12 og § 47 garantier
- Bustadoppføringslova

Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan fås av prosjektselger på forespørsel.



NY BOLIG?

Smart å bo i borettslag

OBOS har mange års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig i et av våre borettslag er et trygt kjøp!

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før må du melde deg inn og betale kontingent når du kjøper boligen. Men etter innflyttingsåret trenger du ikke å tenke mer på dette - da blir den årlige kontingenten betalt via felleskostnadene.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.



Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesgjelden de første årene. OBOS garanterer for alle felleskostnadene i borettslaget. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Det samme gjelder for boliger som er usolgte ved innflytting. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.



OBOS Bostart

OBOS Bostart er en kjøpsmodell som gjør veien til boligdrømmen litt kortere. Kjøpere vil kunne velge mellom to salgspriser på boligene, ordinær pris eller OBOS Bostart-pris, som er lavere enn ordinær pris.

Med OBOS Bostart eier du boligen og du beholder den prosentvise verdøkningen boligen eventuelt får, dersom du skal selge. Forskjellen er at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake den dagen du ønsker å selge.

Hvordan fungerer det?

Du får kjøpt boligen til en pris som vil være lavere enn ordinær pris. Dette mot at OBOS har en tinglyst forkjøpsrett på boligen dersom du ønsker å selge den. Tilbakekjøpsprisen er prisen du betalte for boligen inkludert eventuelle tilvalg og endringer som er betalt før overtagelse. I tillegg kommer den prosentvise verdøkningen tilsvarende prisøkningen på boliger i området, basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Den prosentvise verdøkningen vil være den samme som for gjennomsnittet av alle boliger i det samme området.

(OBOS' forkjøpsrett gjelder også ved tvangssalg og ved arv – dvs. ethvert eierskifte, unntatt overføring til nærstående). For å hindre at noen får en tilfeldig gevinst og for å motvirke

spekulasjon, tinglyser OBOS en tilbakekjøpsrett på boligen. Fordi OBOS Bostart-prisene er lavere enn markedsprisen, ønsker OBOS å ha muligheten til å få igjen noe av dette ved et resalg.

Hva skjer hvis boligprisene stiger eller faller?

OBOS har rett til å kunne kjøpe boligen tilbake til opprinnelig salgspris pluss prosentvis verdøkning tilsvarende prisøkning på boliger i området basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Skulle boligprisene falle vil boligprisindeksen fra Eiendom Norge være negativ og kjøpstilbudet fra OBOS vil i så fall være til en lavere kjøpspris. Har markedsprisen falt må andelseier ta et tap på lik linje med andre boligeiere.

Tilvalg og endringer

Tilvalg og endringer som er bestilt i regi av OBOS og betalt før overtagelse, vil inngå i kjøpesummen som skal indeksreguleres. Det samme vil gjelde dersom borettslaget har utført påkostninger som gir andelen verdøkning og som har medført en økning av andelens felleslån.

For mer informasjon om OBOS Bostart se obos.no/bostart



OBOS Deleie

Det er bedre med én fot innenfor boligmarkedet enn to utenfor. Derfor lanserer vi nå en helt ny kjøpsmodell – OBOS Deleie – hvor du starter med å kjøpe halve leiligheten. Resten leier du av OBOS.

Høye boligpriser gjør at mange med god betalingsevne, men med litt for lite egenkapital, ikke får kjøpt seg egen bolig. Med den nye kjøpsmodellen vår kjøper du halvparten av en splitter ny leilighet og leier resten av OBOS til såkalt gjengs leie. Det betyr at du ikke betaler vanlig markedsleie, men et gjennomsnitt av hva det koster å leie en tilsvarende bolig i området.

Kjøper du bolig med OBOS Deleie starter du altså med å eie halvparten av boligen selv, og senere, hvis det passer for deg og lommeboka, kan du kjøpe deg opp slik at du til slutt eier alt. Med OBOS Deleie gjør vi veien til din boligdrøm halvparten så lang.

I første omgang tilbys OBOS Deleie i noen utvalgte nyboligprosjekter i Oslo-området. Kjøpsmodellen er tilgjengelig for alle, både førstegangskjøpere og andre kan benytte seg av ordningen. Du kan altså velge å eie og leie den samme leiligheten uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel.

Hvordan fungerer det?

Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med OBOS, hvor dere eier halvparten hver. Du inngår

leieavtale med OBOS for den halvparten av boligen som OBOS eier. Du disponerer hele boligen selv og har ansvar for boligens indre vedlikehold.

Du og OBOS betaler hver deres forholdsmessige del av felleskostnadene til borettslaget. Om du øker din eierandel til for eksempel 80 prosent, må du betale 80 prosent av boligens andel av borettslagets felleskostnader. Du kan når som helst selge sin eierandel i boligen, og samtidig kreve at OBOS samtidig legger ut resten for salg i det ordinære markedet.

Hvordan fungerer ordningen?

En del boligkjøpere velger i dag å kjøpe bolig sammen med samboer eller en venn. Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med OBOS – i et helt vanlig borettslag. Med OBOS Deleie tilbyr OBOS boligkundene å kjøpe en del av en ny bolig. Utgangspunktet er at boligkunden kjøper 50 prosent av en nyoppført bolig i et borettslag, OBOS eier resten. Boligkunden og OBOS eier dermed boligen i et sameie. Kjøperen kan øke eierandelen når det passer lommeboka. Boligkunden har ingen plikt til å øke sin eierandel til mer enn 50 prosent, men kan kjøpe en større andel eller hele boligen etter hvert.

For mer informasjon om OBOS Deleie se obos.no/deleie





Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standard-leveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveranse-beskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

juni 2020

Prosjektseiere

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

Thomas Rasmussen
E-post: thomas.rasmussen@obos.no
Telefon: 486 03 366

Salg ved

OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg torg 1, 0179 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
Mail: prosjektsalg@obos.no
Organisasjonsnummer: 935 283 280

Utbygger

Peter Møllers vei 8-14 AS

Arkitekt

TAG Arkitekter AS

Samarbeidspartnere

La Humla Suse
Bybonden

Foto

Tommy Andresen/Pudder Agency
Vegard Bjergsrud

Illustrasjoner

Blår

Design

Blake and friends

Nettside

obos.no/lorenbotaniske

