

Hus 5





HUS 5

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	18
3-roms	24
4-roms	34
5-roms	60
Prosjektbeskrivelse	66
Salgsoppgave	76
Smart å bo i borettslag	84
Bostart	86
Deleie	87
Generell informasjon	91



UTOMHUSPLAN

Bonde i byen

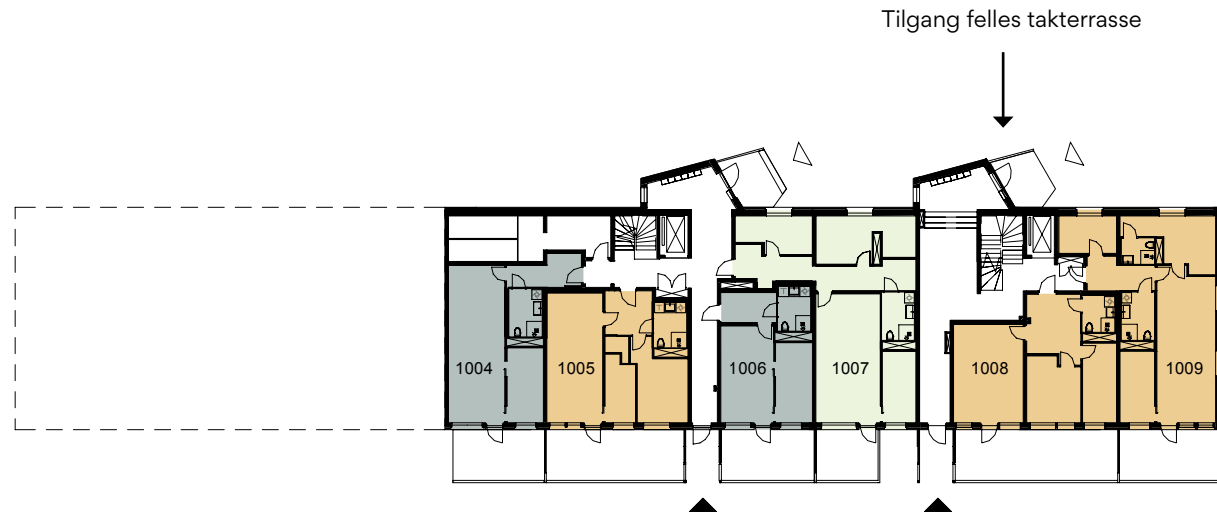
Uteområdene i Løren botaniske gir mulighet for rekreasjon og naturopplevelser i hverdagen.

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.

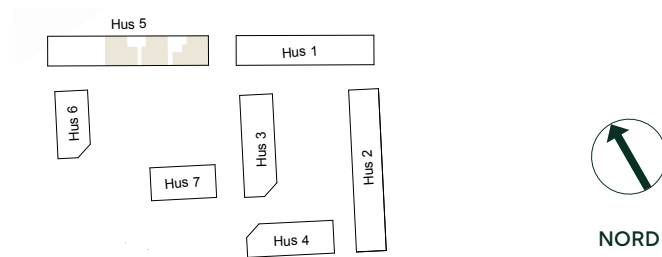
Utomhusanlegg i gårdsrommet skal disponeres og driftes i fellesskap av boligselskapene i Løren botaniske. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/markterrasse disponerer dette arealet alene.



HUS 5 Etasjeplan 1



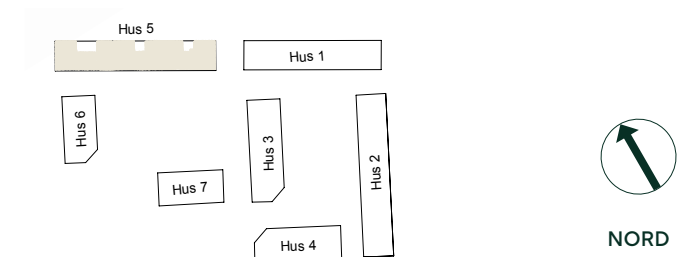
Fasade syd/vest Hus 5



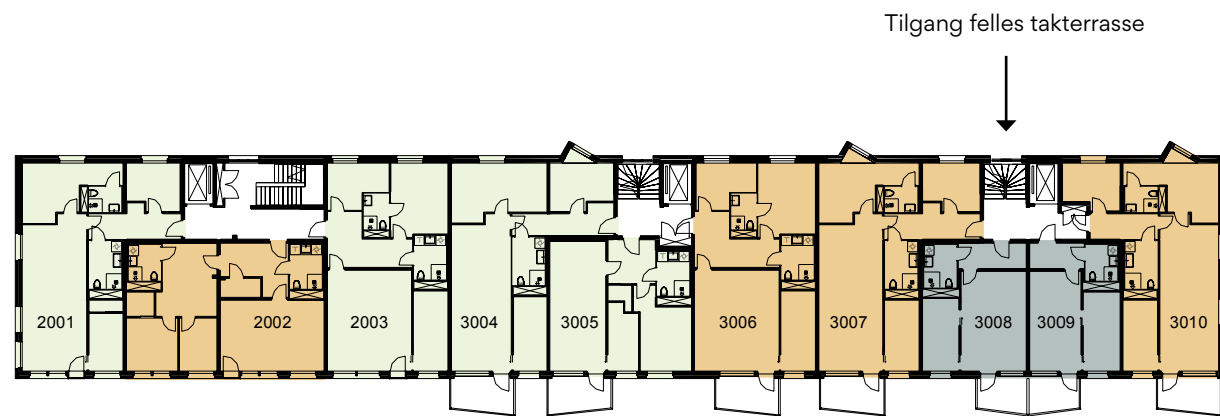
HUS 5 Etasjeplan 1 og 2



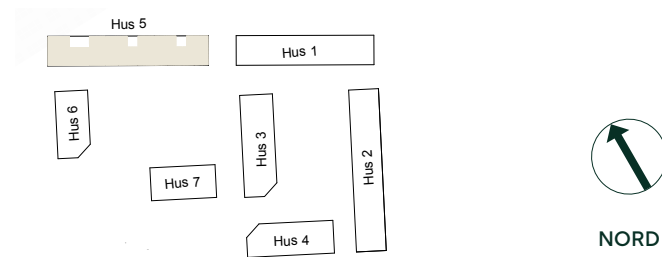
Fasade syd/vest Hus 5



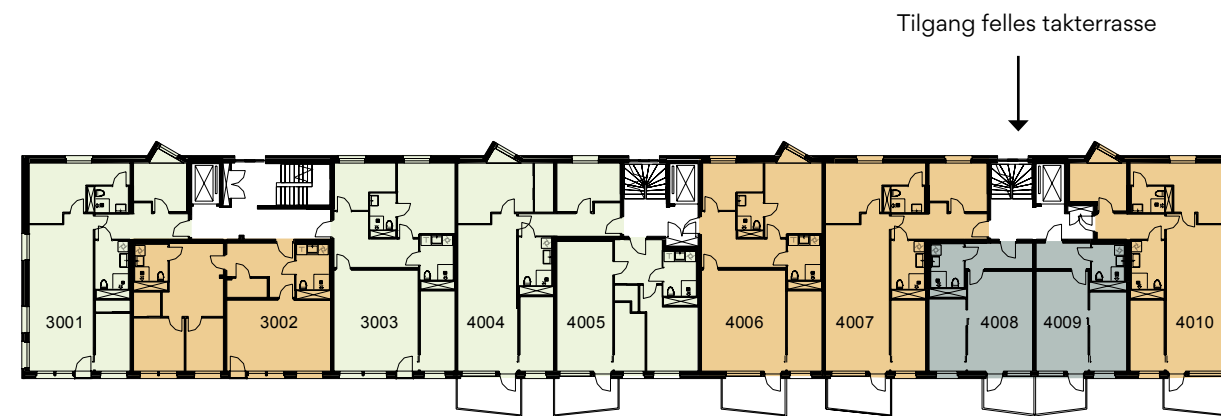
HUS 5 Etasjeplan 2 og 3



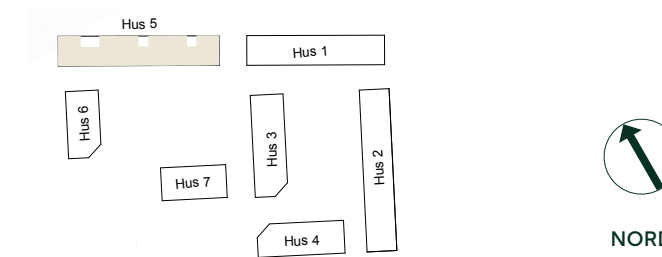
Fasade syd/vest Hus 5



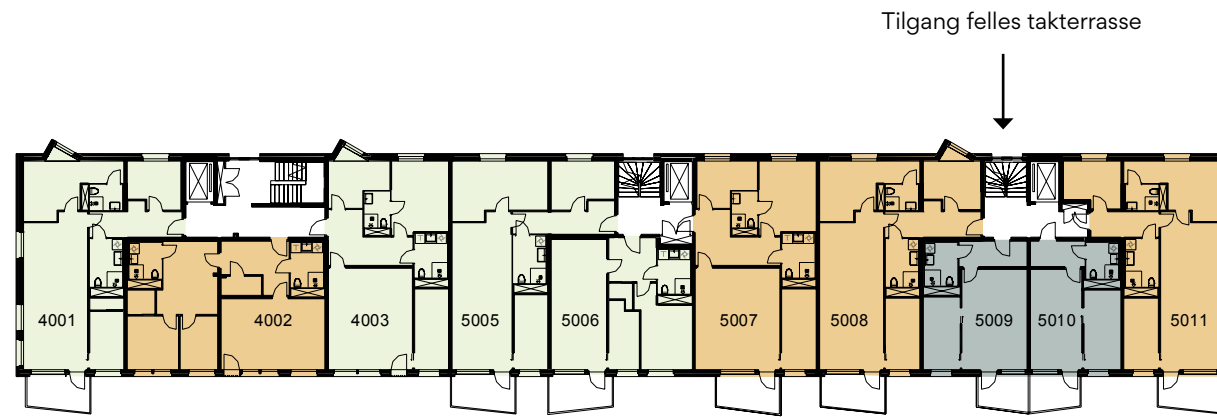
HUS 5 Etasjeplan 3 og 4



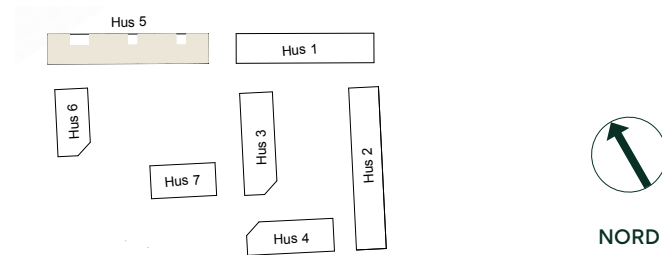
Fasade syd/vest Hus 5



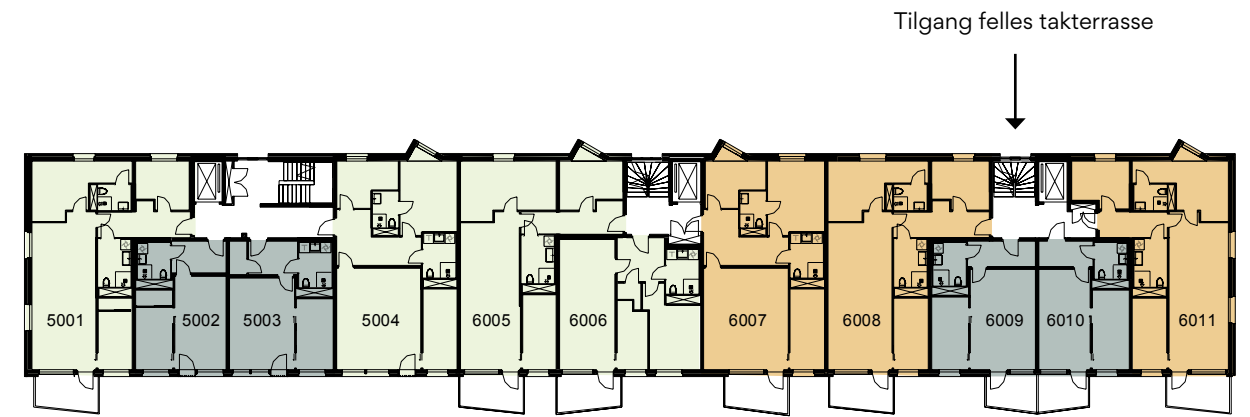
HUS 5 Etasjeplan 4 og 5



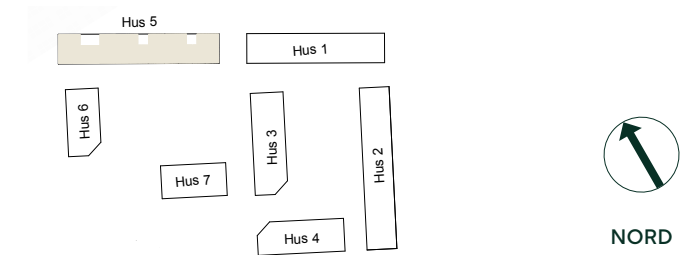
Fasade syd/vest Hus 5



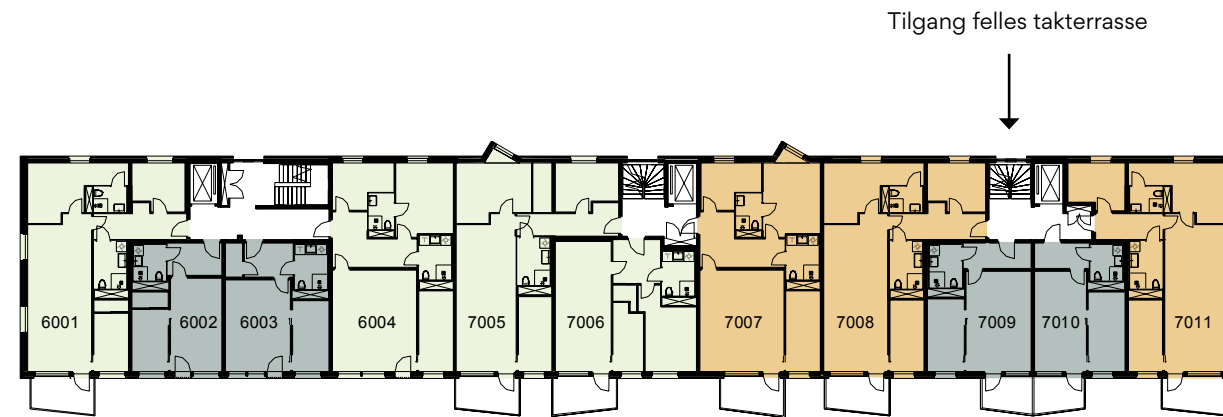
HUS 5 Etasjeplan 5 og 6



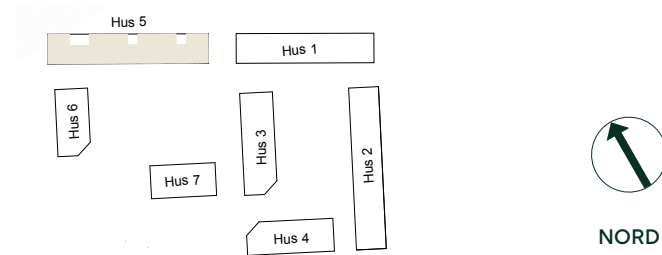
Fasade syd/vest Hus 5



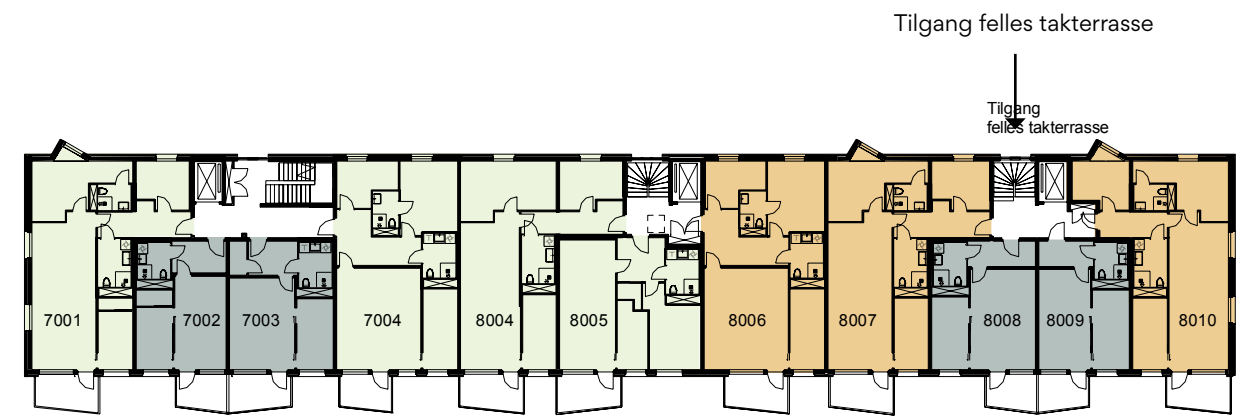
HUS 5 Etasjeplan 6 og 7



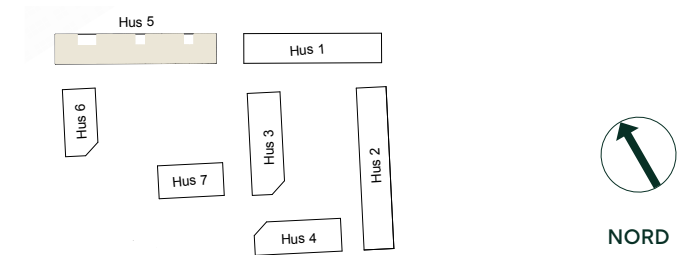
Fasade syd/vest Hus 5



HUS 5 Etasjeplan 7 og 8

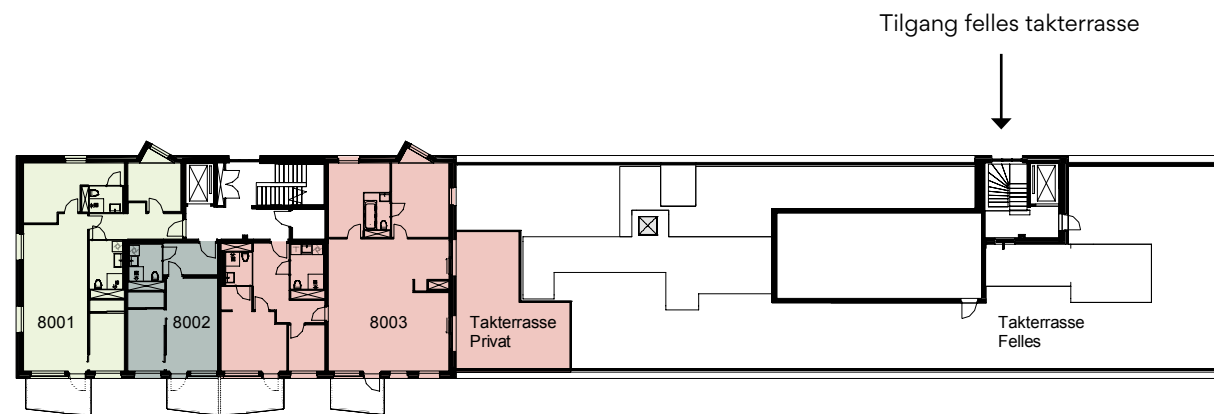


Fasade syd/vest Hus 5

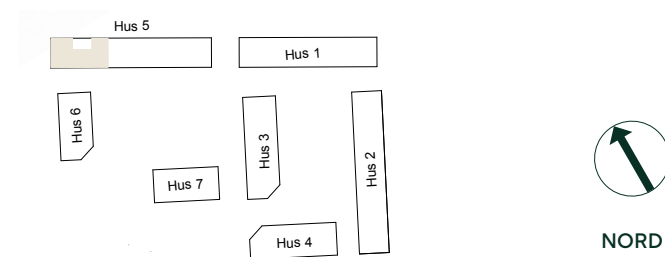


HUS 5

Etasjeplan 8



Fasade syd/vest Hus 5





2-roms- leilighetene

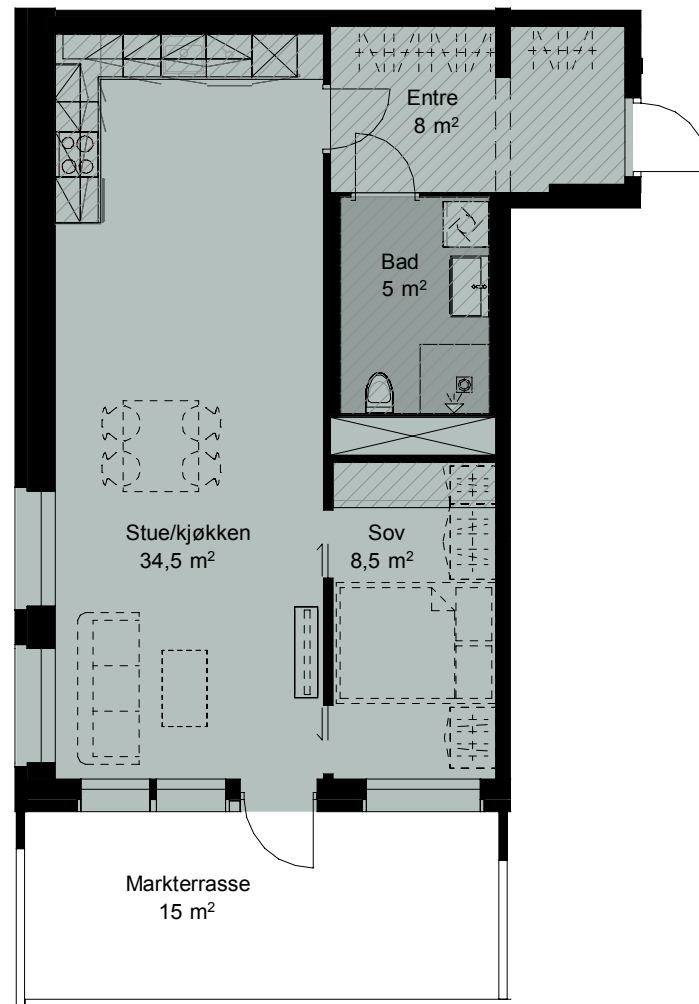
2-ROMS

60 m²

Leilighet: 1001
 Hus: Hus 5
 Bra: 60 m²
 P-rom: 60 m²
 Markterrasse: 15 m²
 Etasje: 1



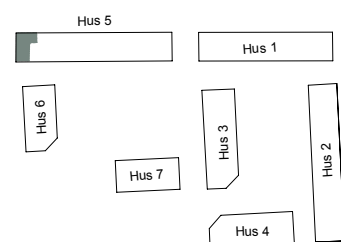
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

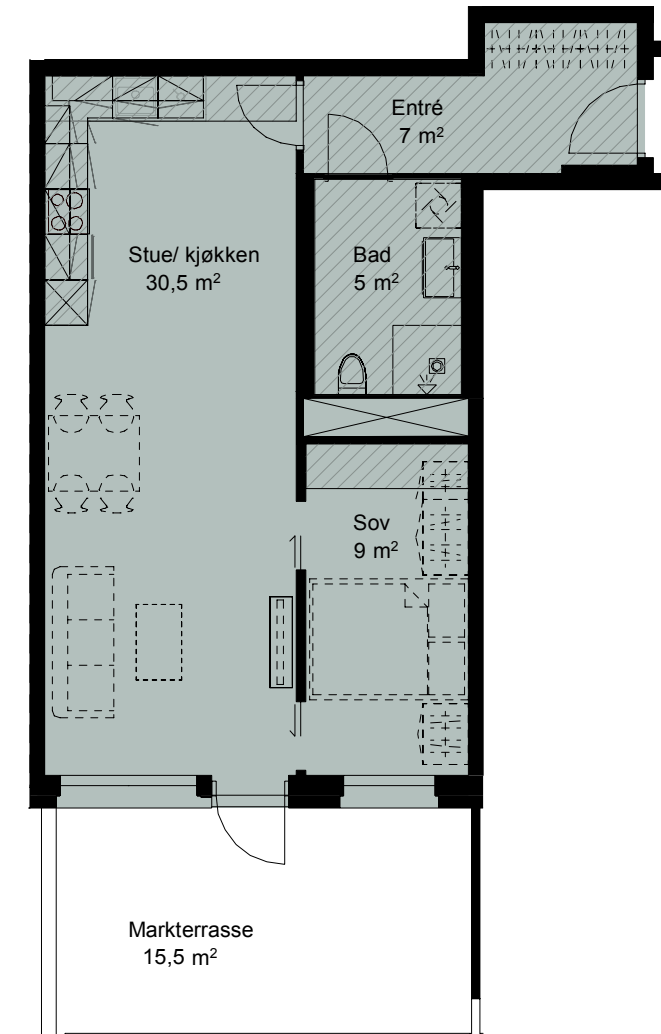
2-ROMS

54 m²

Leilighet: 1004
 Hus: Hus 5
 Bra: 54 m²
 P-rom: 54 m²
 Markterrasse: 15,5 m²
 Etasje: 1



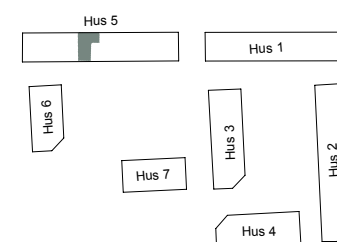
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

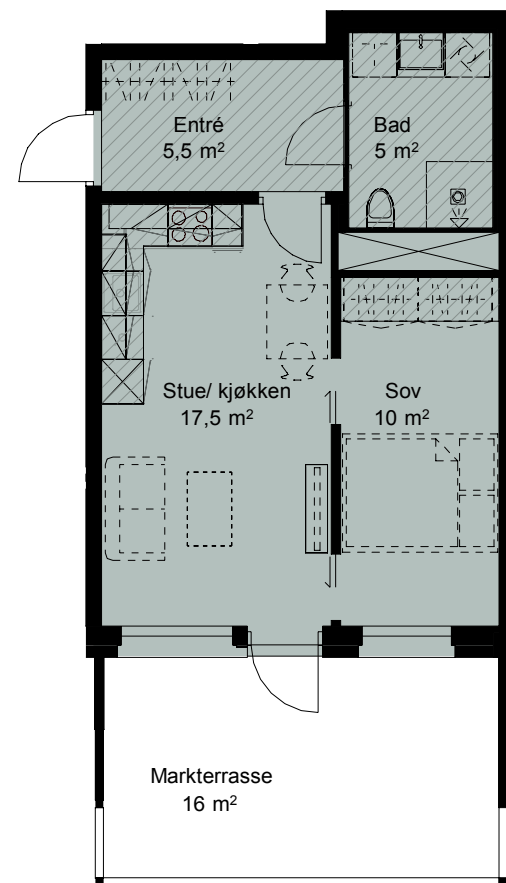
2-ROMS

40 m²

Leilighet: 1006
 Hus: Hus 5
 Bra: 40 m²
 P-rom: 40 m²
 Markterrasse: 16 m²
 Etasje: 1



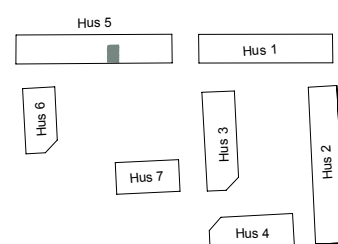
Nedforet himling med
høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest



3-roms- leilighetene

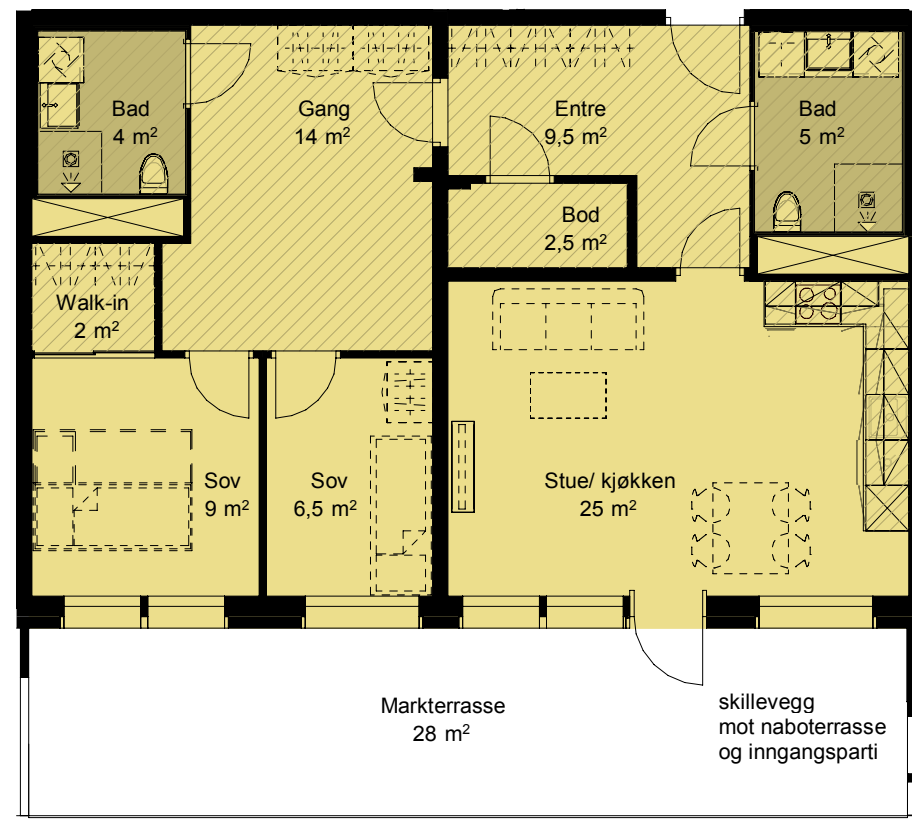
3-ROMS

85 m²

Leilighet: 1002
 Hus: Hus 5
 Bra: 85 m²
 P-rom: 79 m²
 Markterrasse: 28 m²
 Etasje: 1



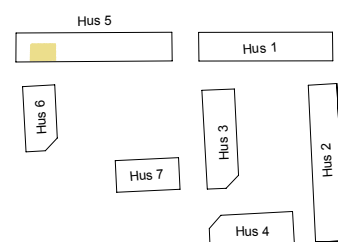
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

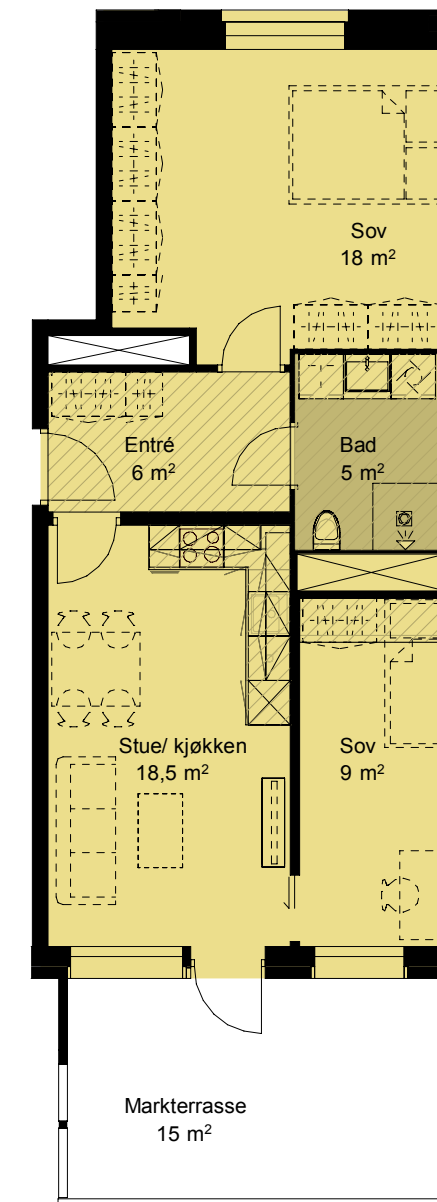
3-ROMS

60 m²

Leilighet: 1003
 Hus: Hus 5
 Bra: 60 m²
 P-rom: 60 m²
 Markterrasse: 15 m²
 Etasje: 1



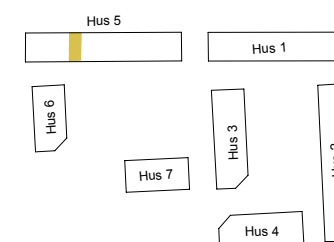
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

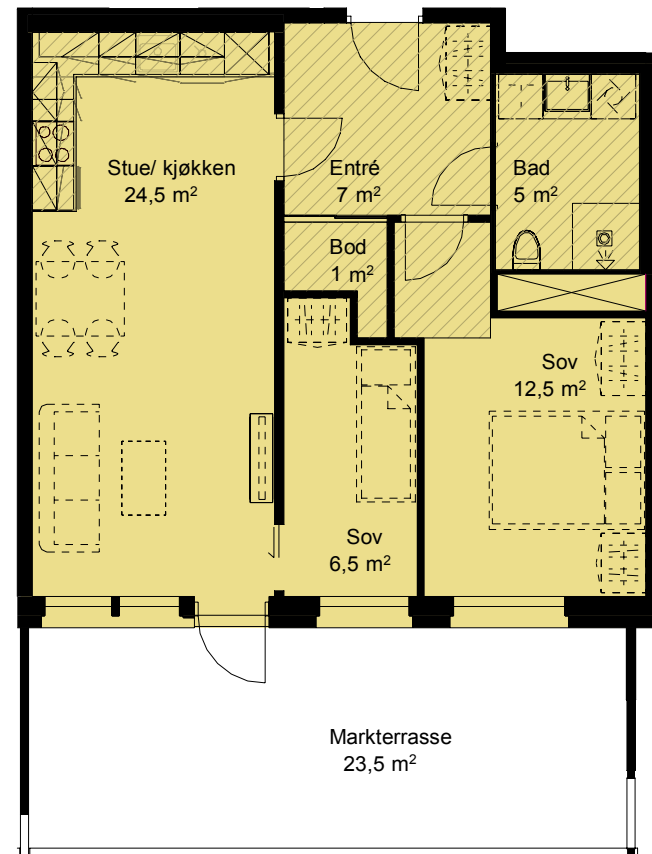
3-ROMS

61 m²

Leilighet: 1005
 Hus: Hus 5
 Bra: 61 m²
 P-rom: 59 m²
 Markterrasse: 23,5 m²
 Etasje: 1



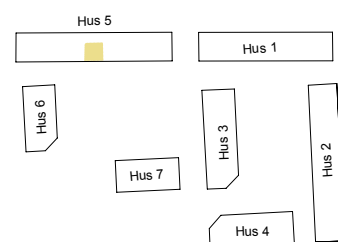
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

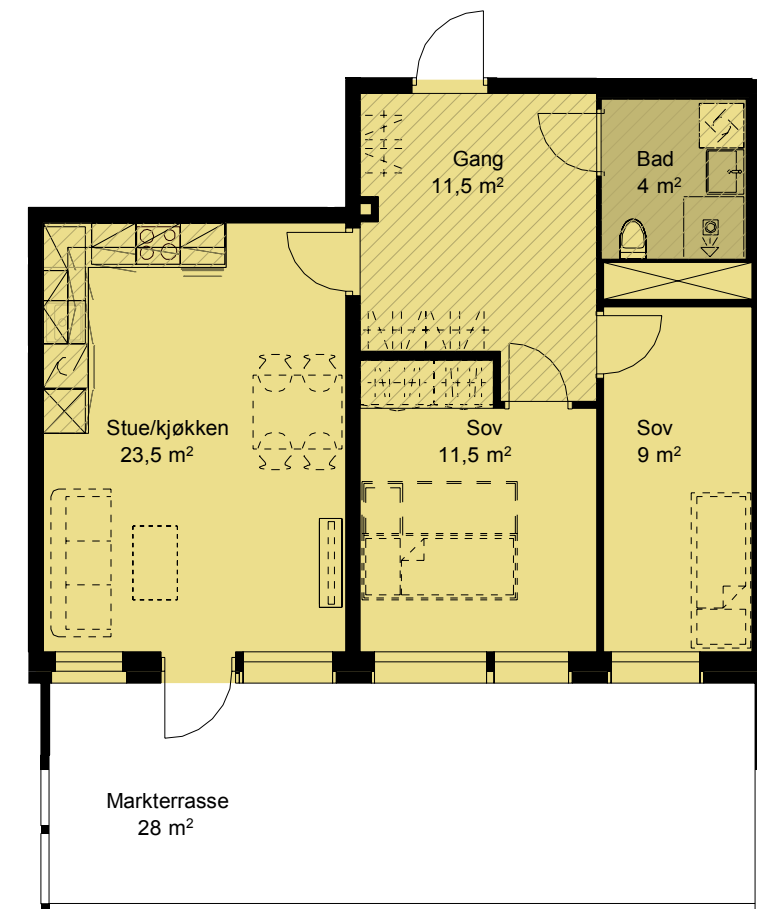
3-ROMS

63 m²

Leilighet: 1008
 Hus: Hus 5
 Bra: 63 m²
 P-rom: 63 m²
 Markterrasse: 28 m²
 Etasje: 7



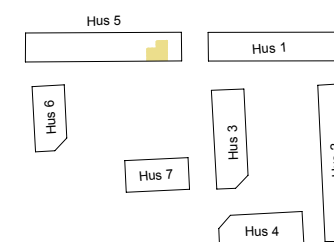
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

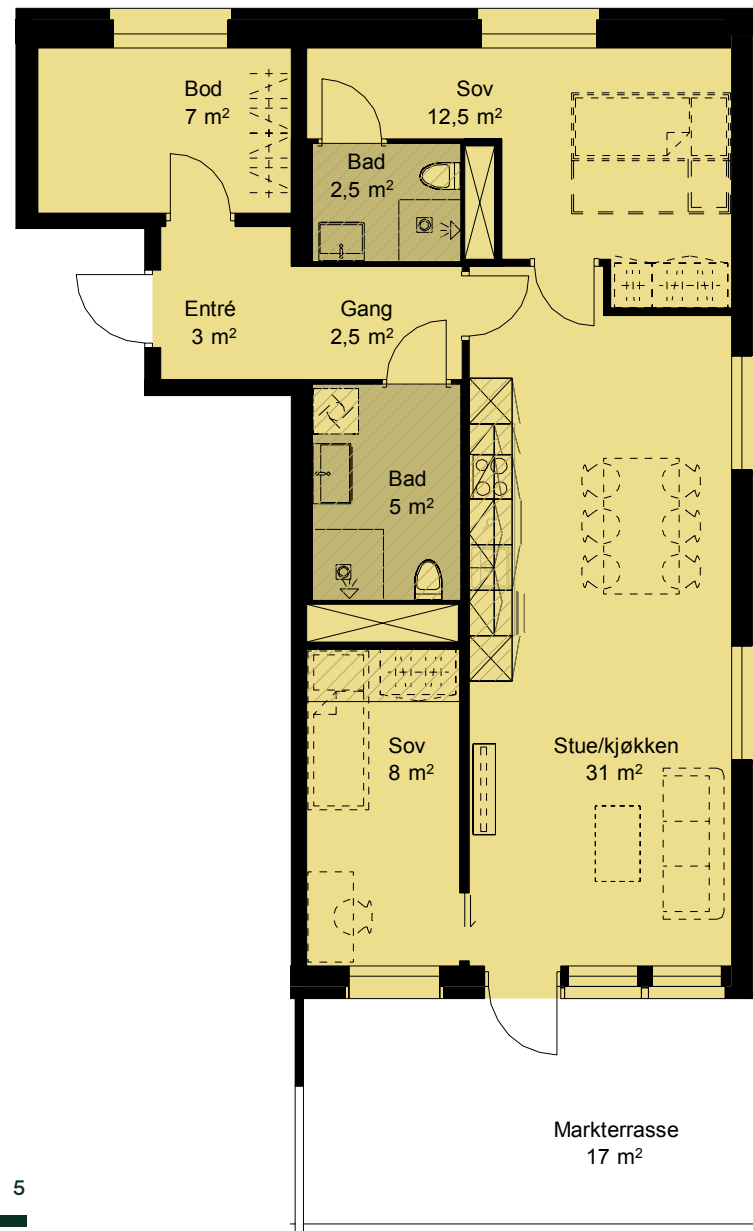
3-ROMS

79 m²

Leilighet: 1009
 Hus: Hus 5
 Bra: 79 m²
 P-rom: 70 m²
 Markterrasse: 17 m²
 Etasje: 1



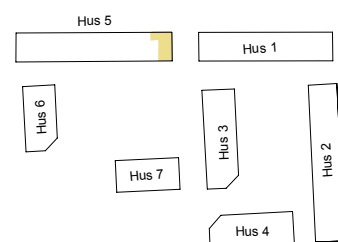
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

3-ROMS

86 m²

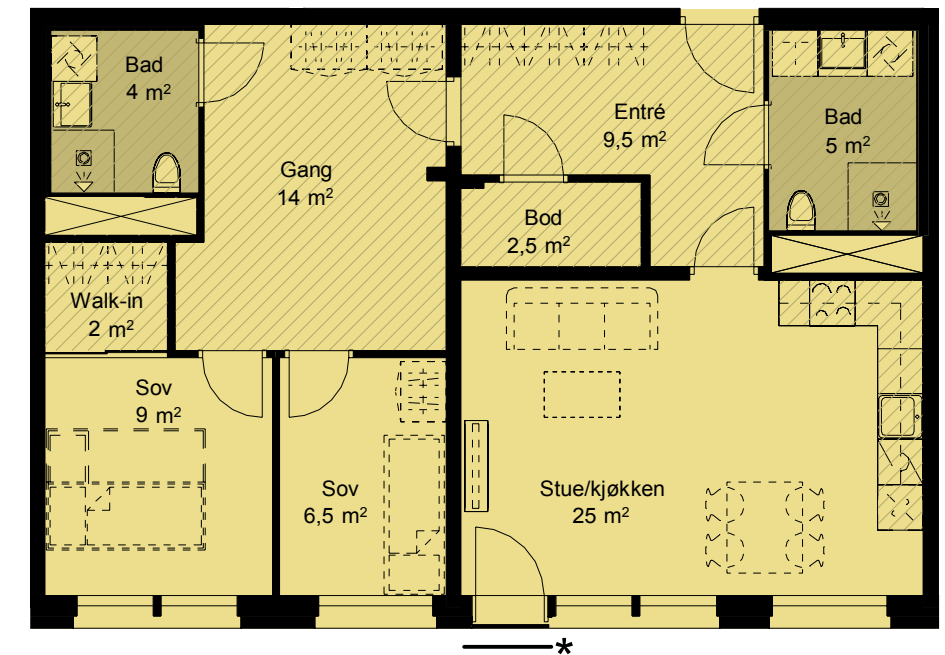
Leilighet: 2002, 3002, 4002
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 81 m²
 Etasje: 2, 3, 4



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



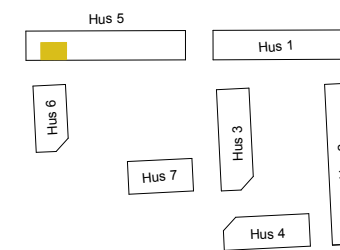
Fransk balkong



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

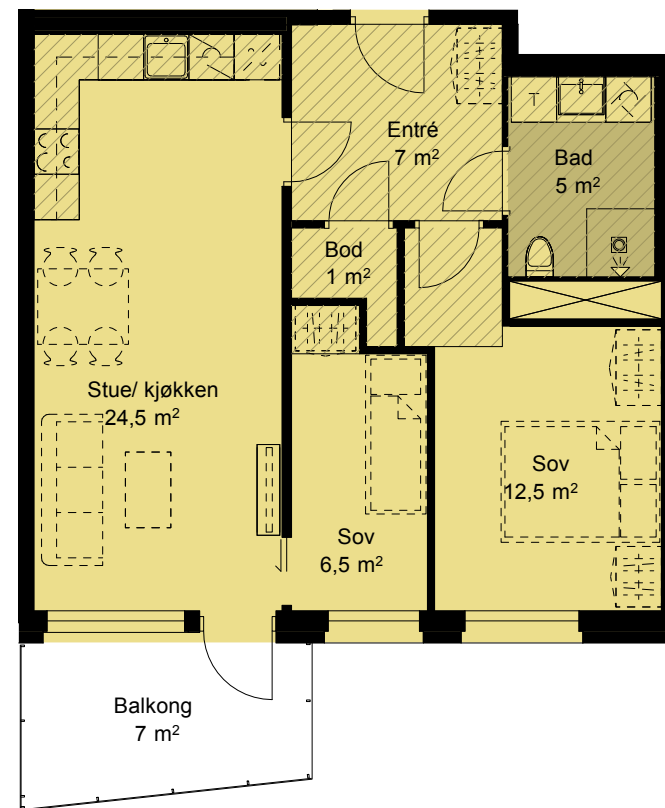
3-ROMS

62 m²

Leilighet: 7006
 Hus: Hus 5
 Bra: 62 m²
 P-rom: 60 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



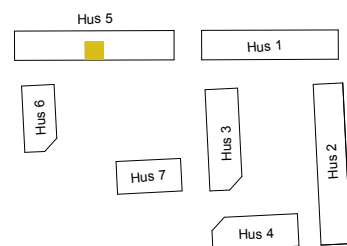
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

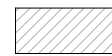


4-roms- leilighetene

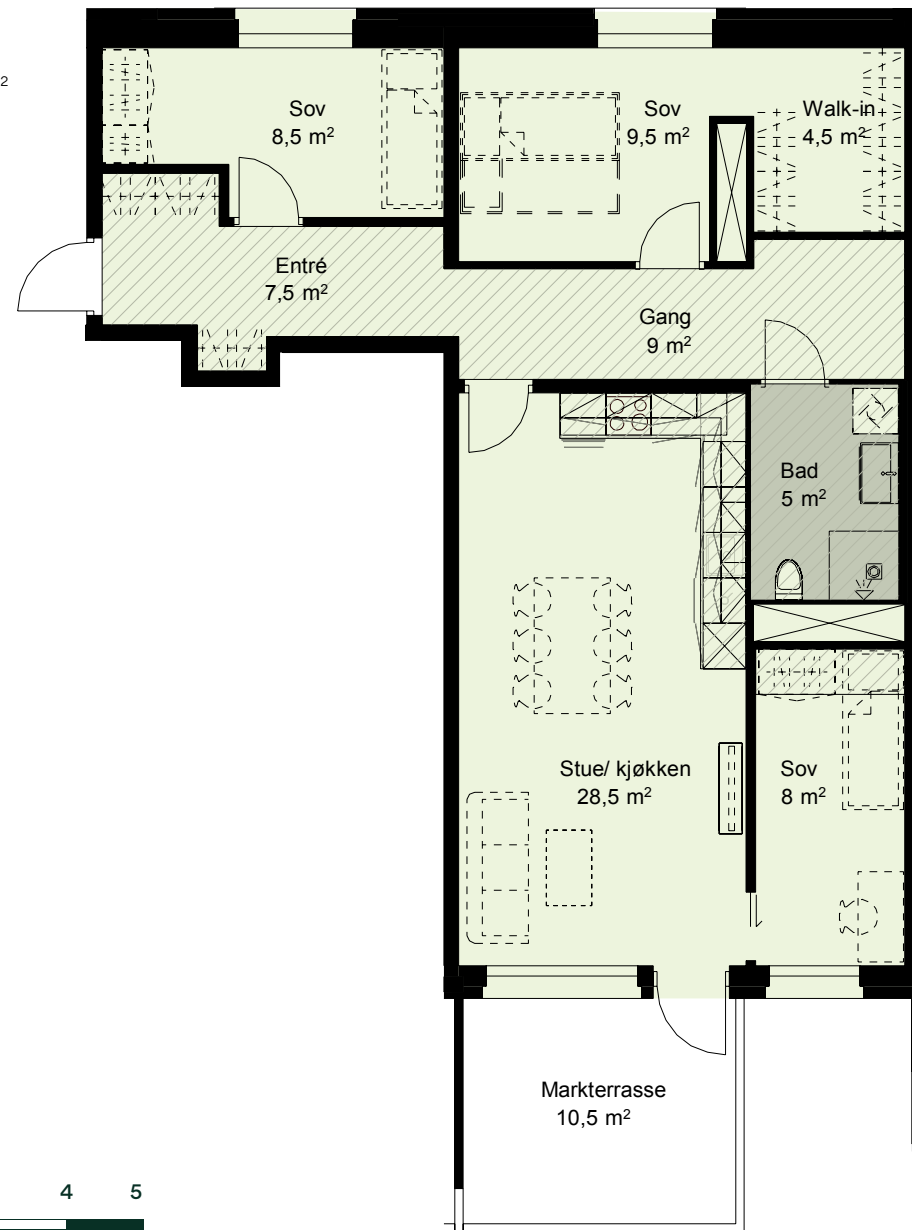
4-ROMS

88 m²

Leilighet: 1007
 Hus: Hus 5
 Bra: 88 m²
 P-rom: 83 m²
 Markterrasse: 10,5 m²
 Etasje: 1



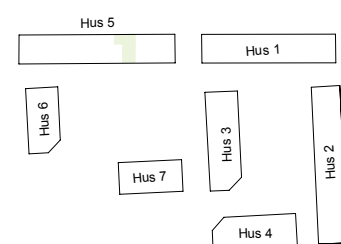
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

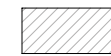


Fasade syd/vest

4-ROMS

86 m²

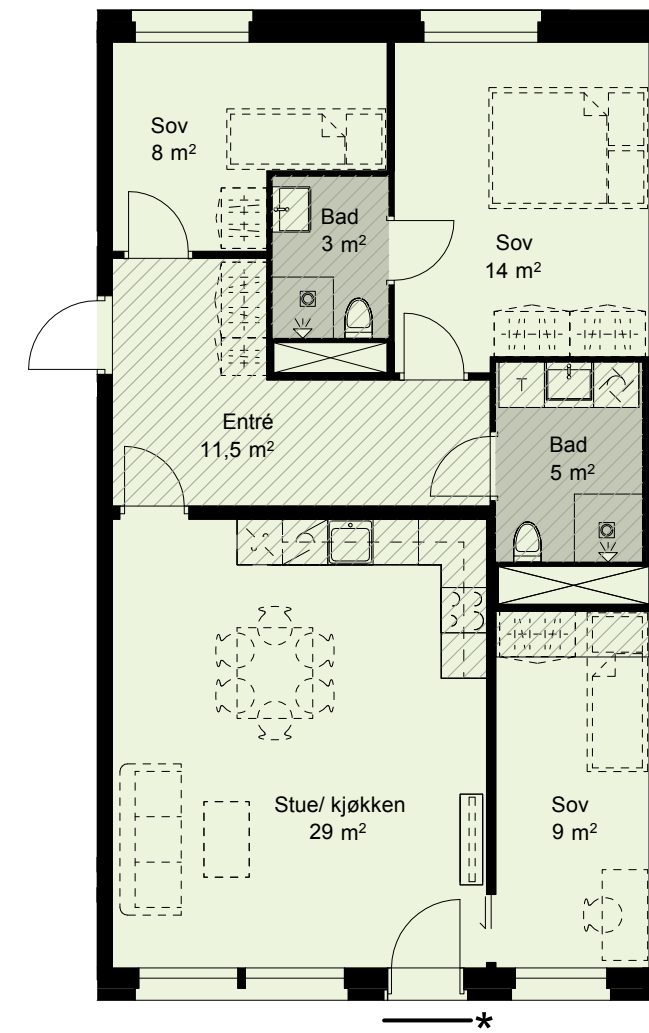
Leilighet: 2003, 6004
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Etasje: 2, 6



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



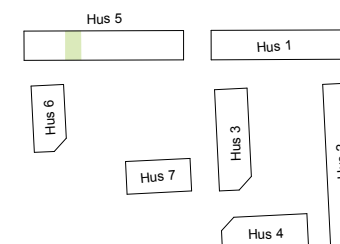
Fransk balkong



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

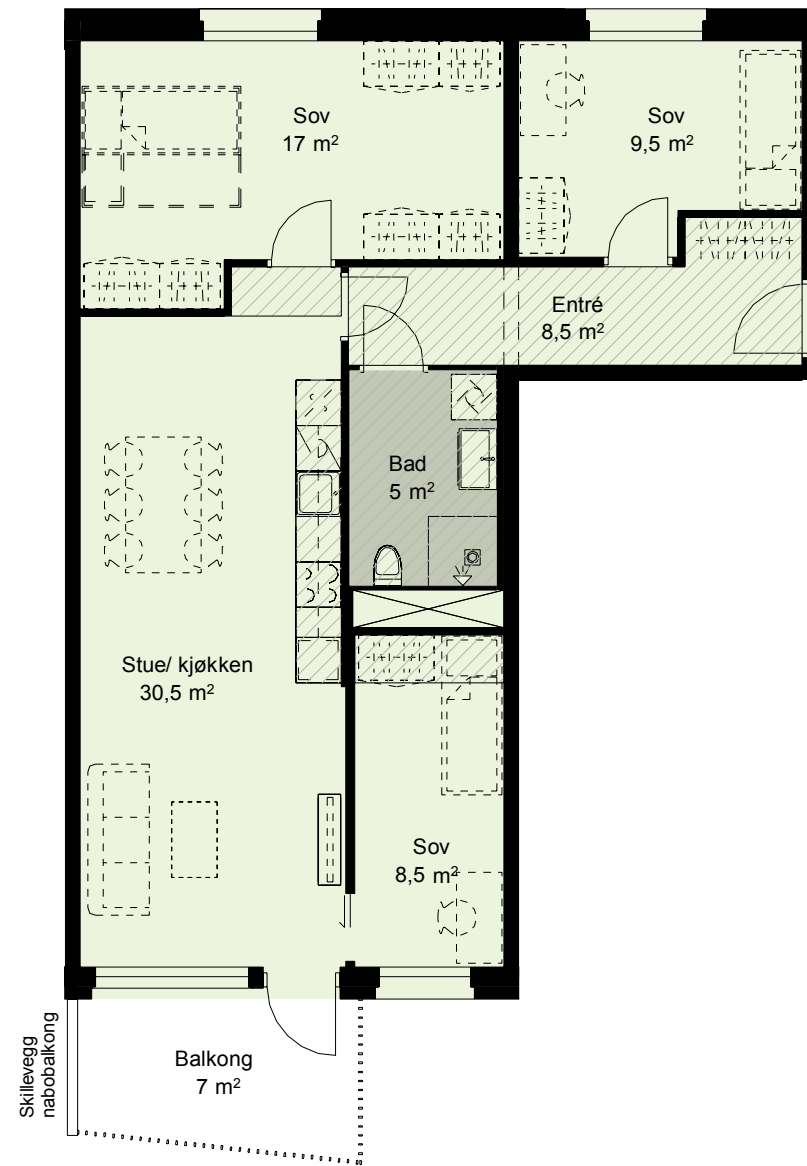
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 2004, 5005
 Hus: Hus 5
 Bra: 85 m²
 P-rom: 85 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 2, 5



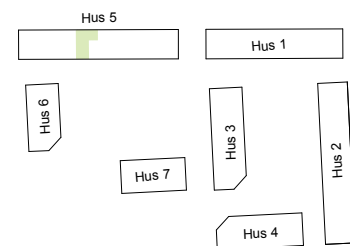
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

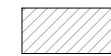


Fasade syd/vest

4-ROMS

86 m²

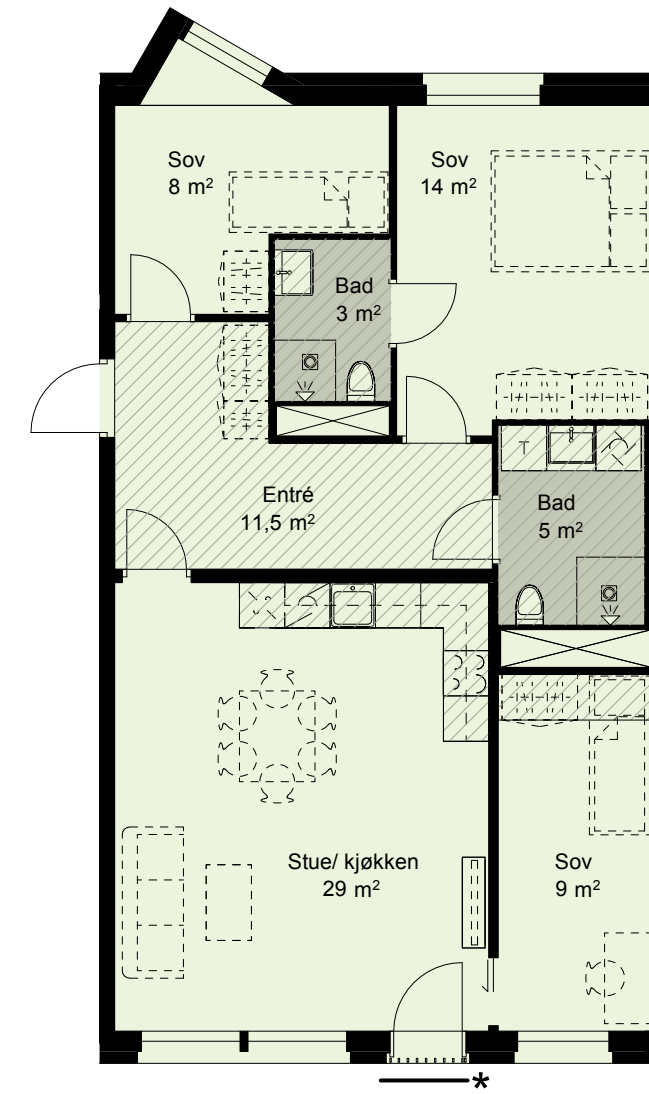
Leilighet: 4003
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Etasje: 4



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



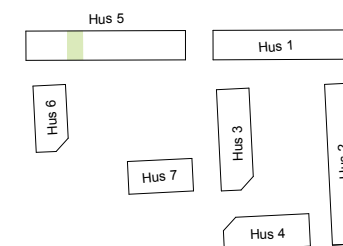
Fransk balkong



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

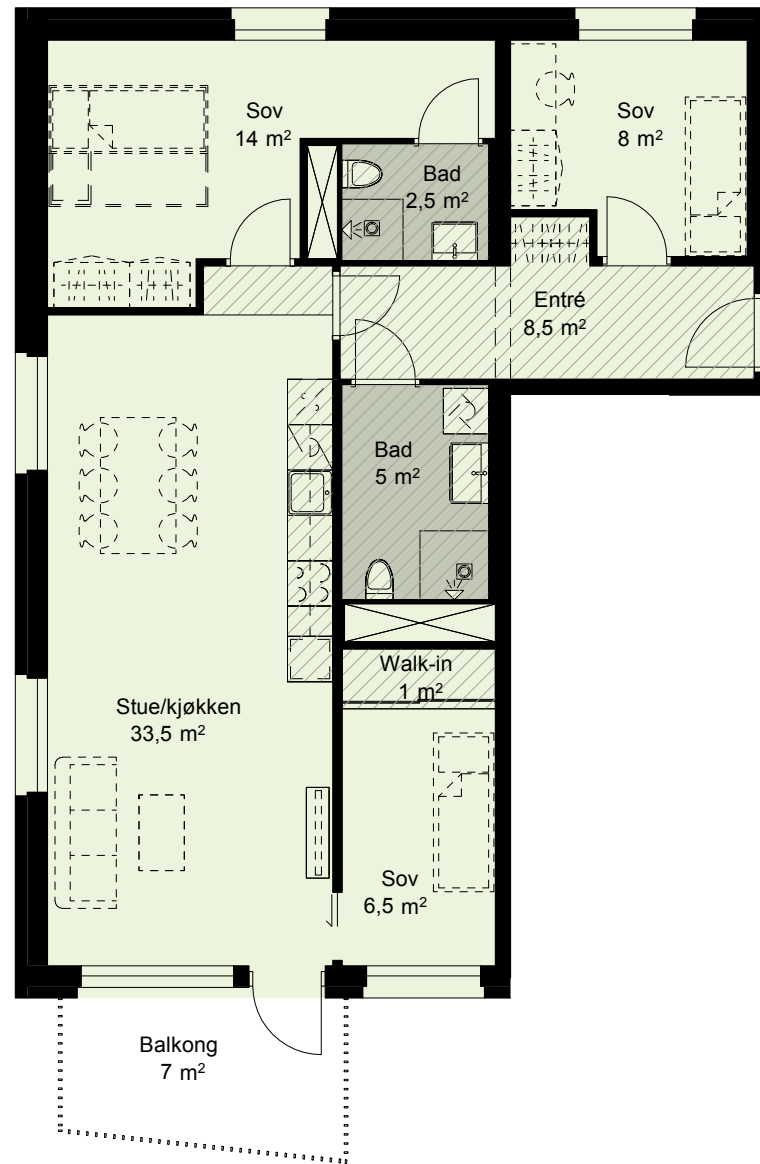
4-ROMS

87 m²

Leilighet: 5001, 6001
 Hus: Hus 5
 Bra: 87 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5, 6



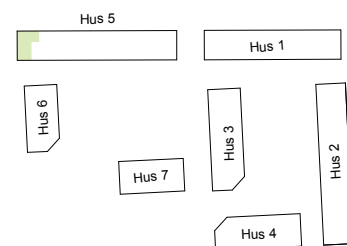
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

4-ROMS

85 m²

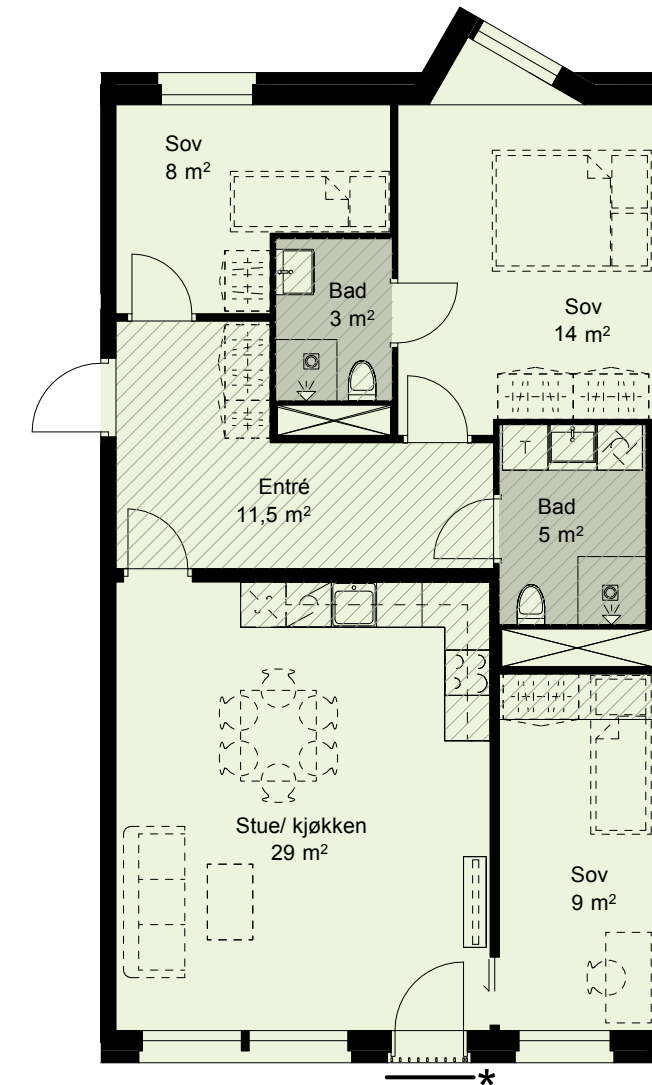
Leilighet: 5004
 Hus: Hus 5
 Bra: 85 m²
 P-rom: 85 m²
 Etasje: 5



Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



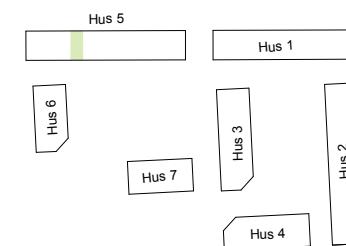
Fransk balkong



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

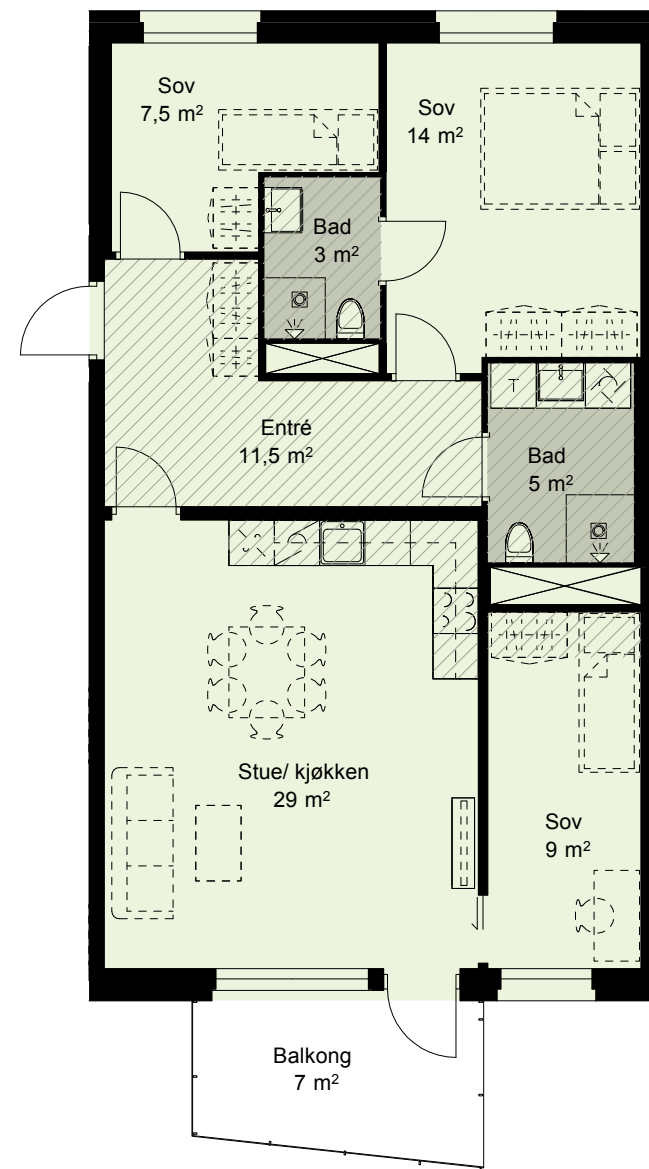
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 5007
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5



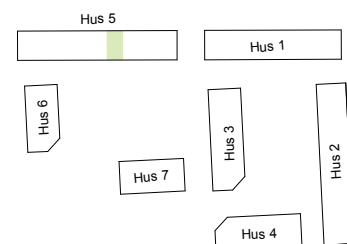
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

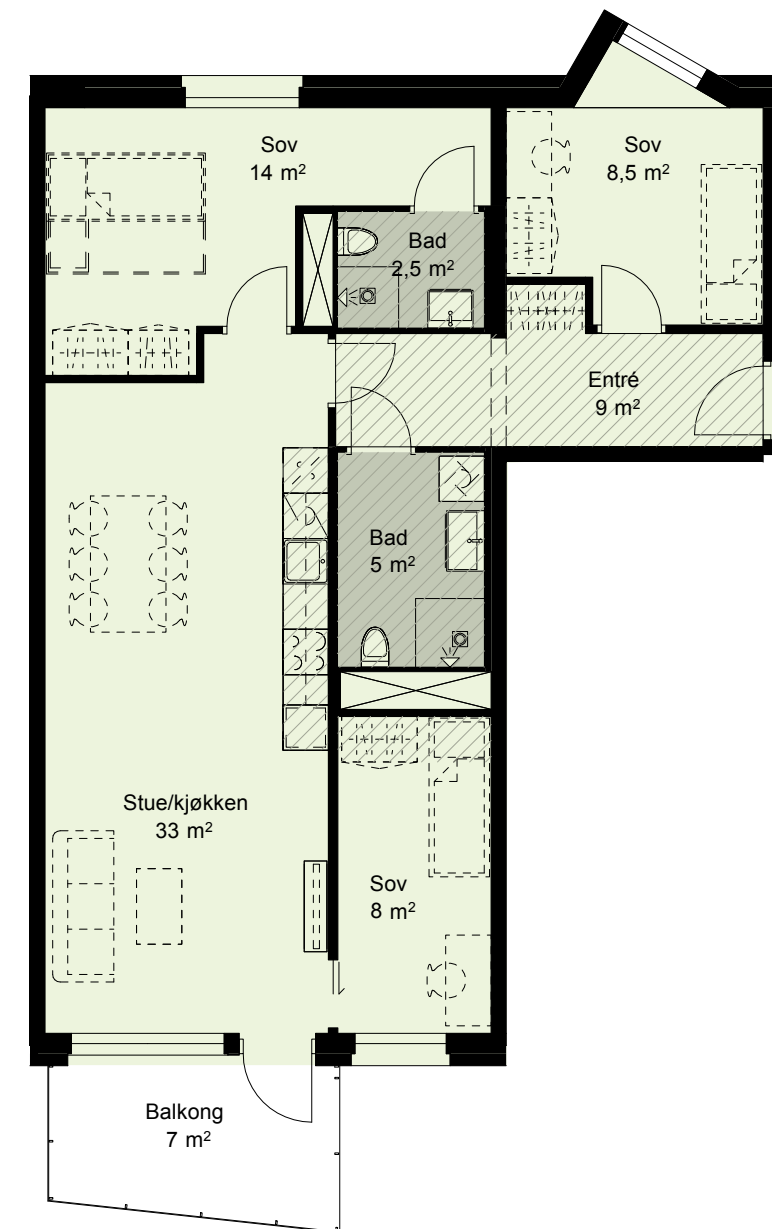
4-ROMS

88 m²

Leilighet: 5008
 Hus: Hus 5
 Bra: 88 m²
 P-rom: 88 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 5



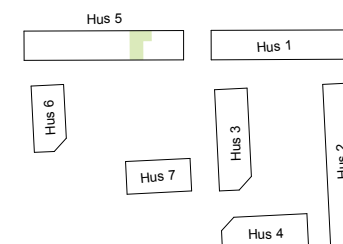
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

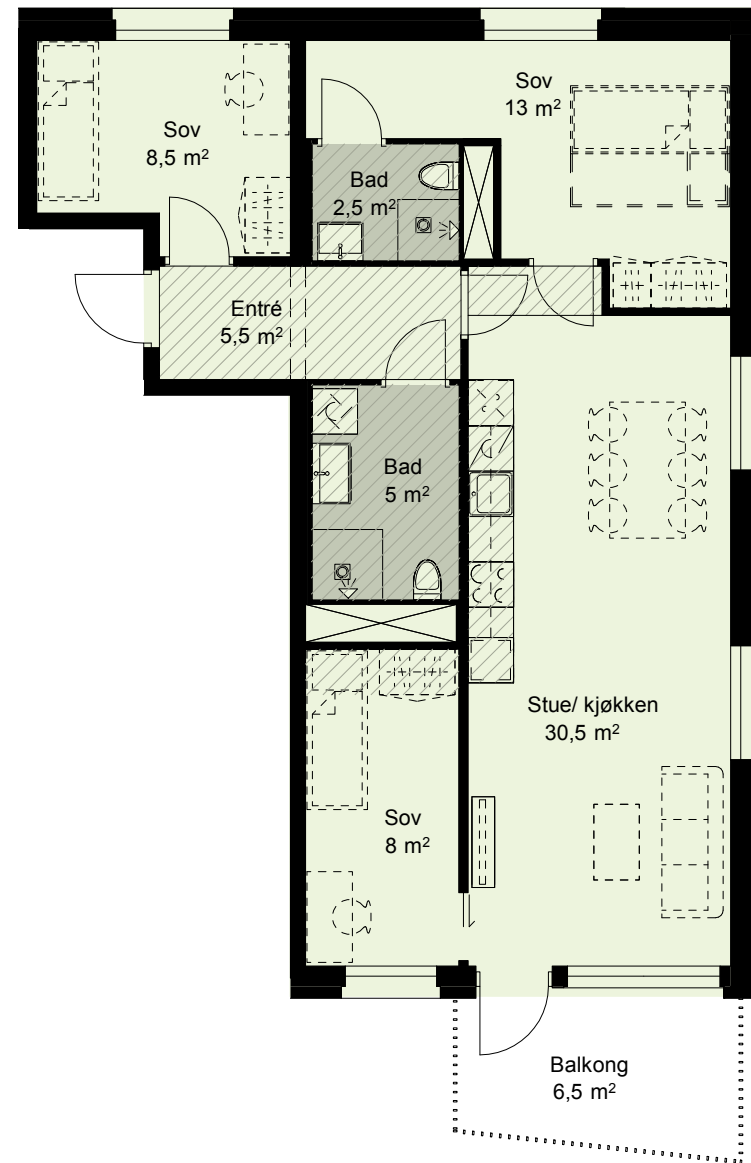
4-ROMS

80 m²

Leilighet: 5011
 Hus: Hus 5
 Bra: 80 m²
 P-rom: 80 m²
 Balkong: 6,5 m²
 Etasje: 5



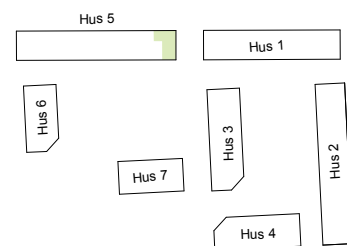
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

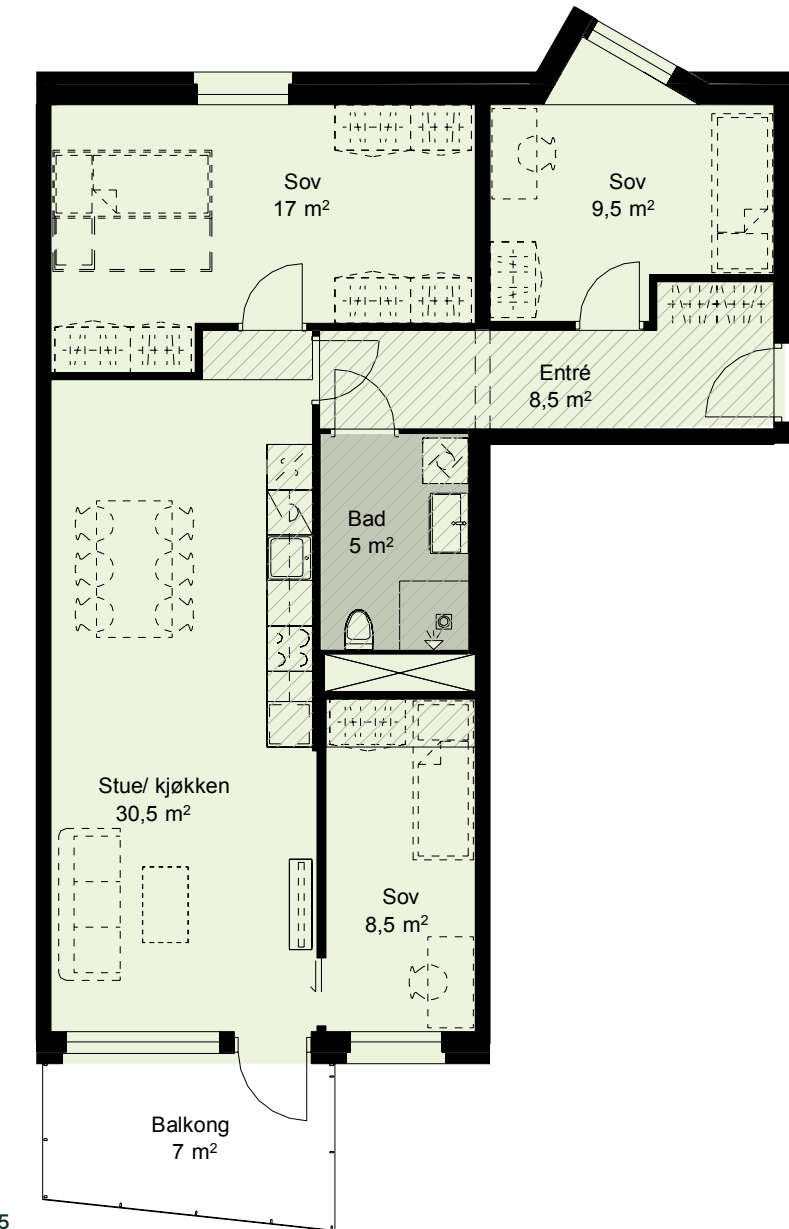
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 6005
 Hus: Hus 5
 Bra: 85 m²
 P-rom: 85 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6



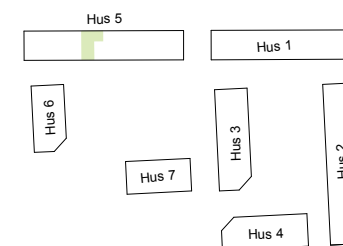
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

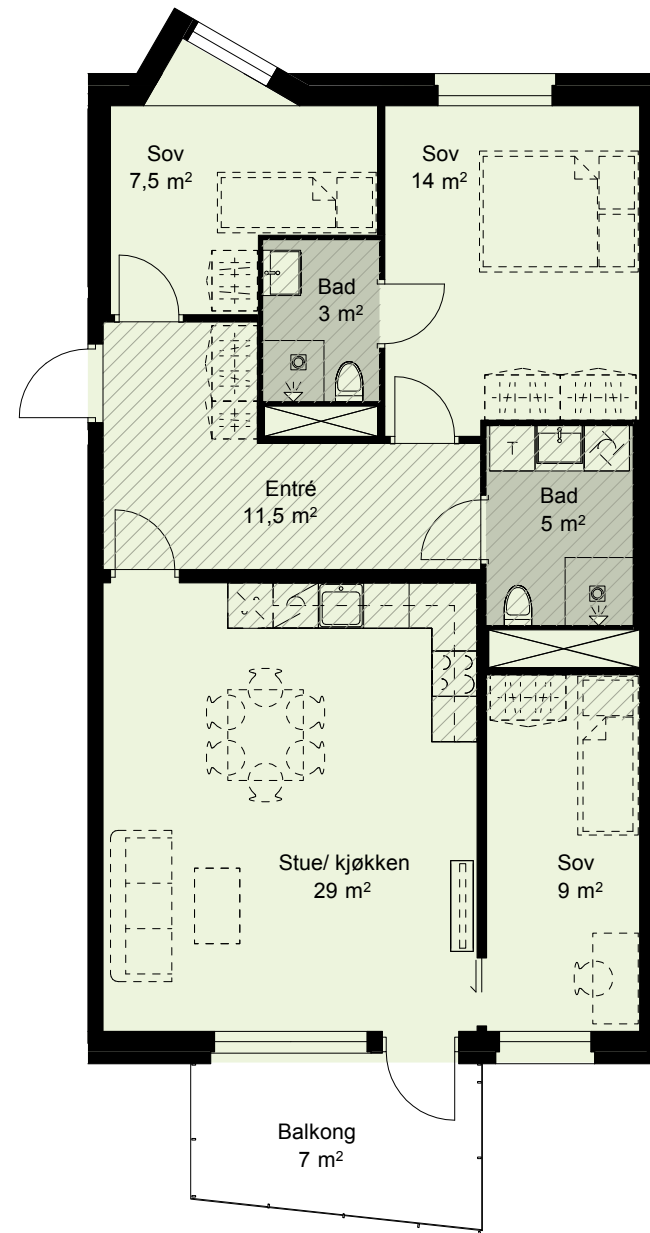
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 6007
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6



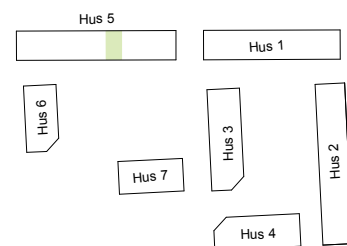
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

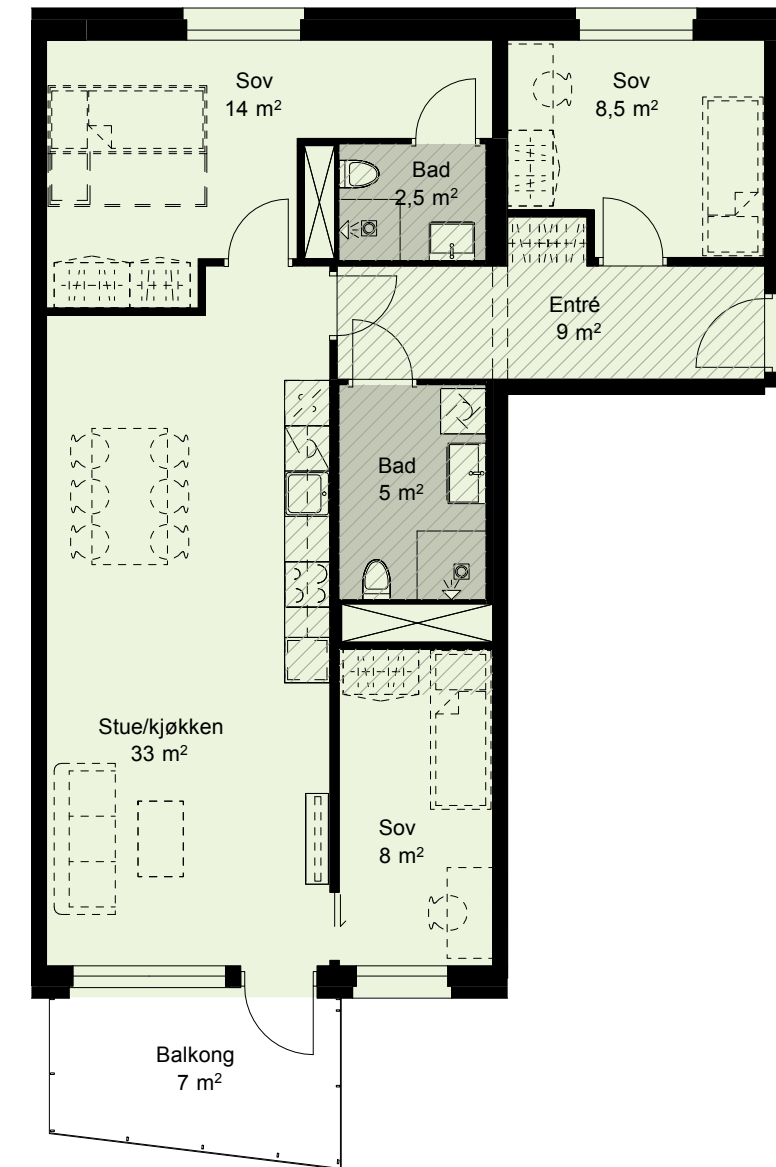
4-ROMS

88 m²

Leilighet: 6008
 Hus: Hus 5
 Bra: 88 m²
 P-rom: 88 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6



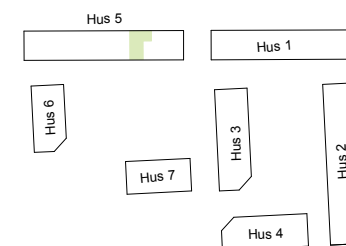
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

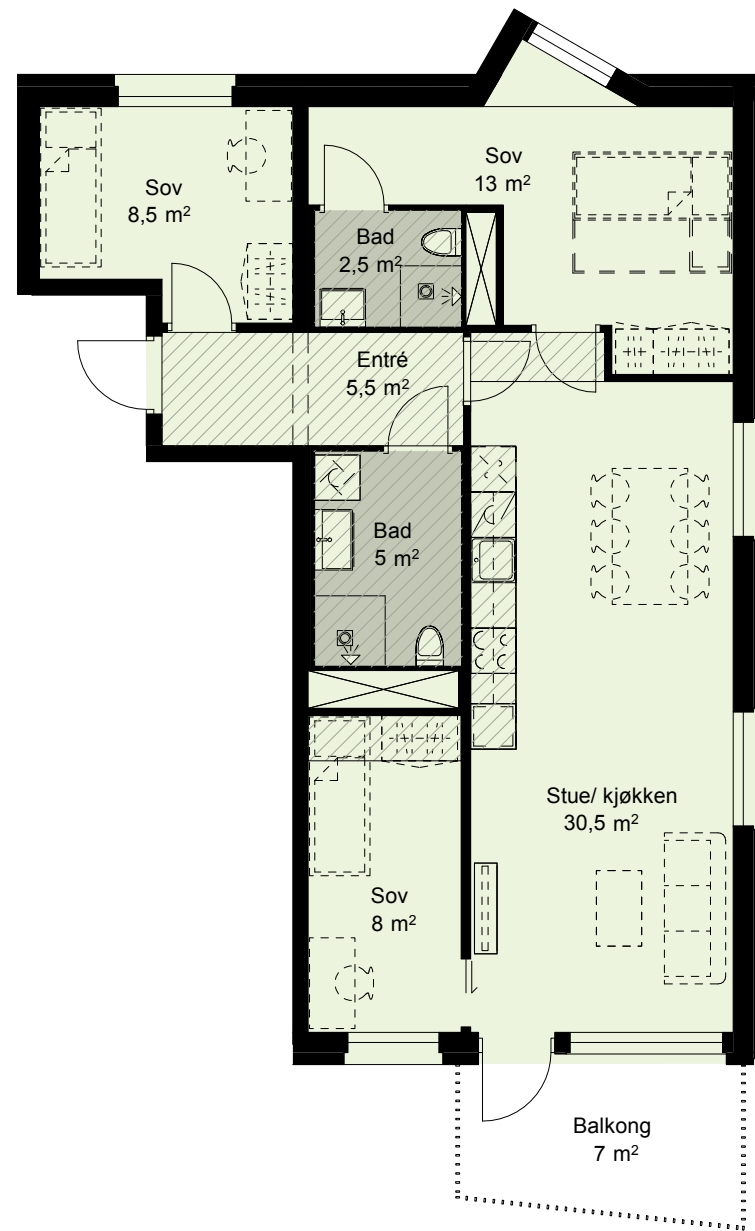
4-ROMS

80 m²

Leilighet: 6011
 Hus: Hus 5
 Bra: 80 m²
 P-rom: 80 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 6



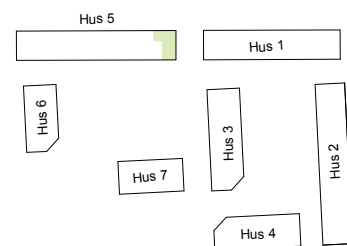
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

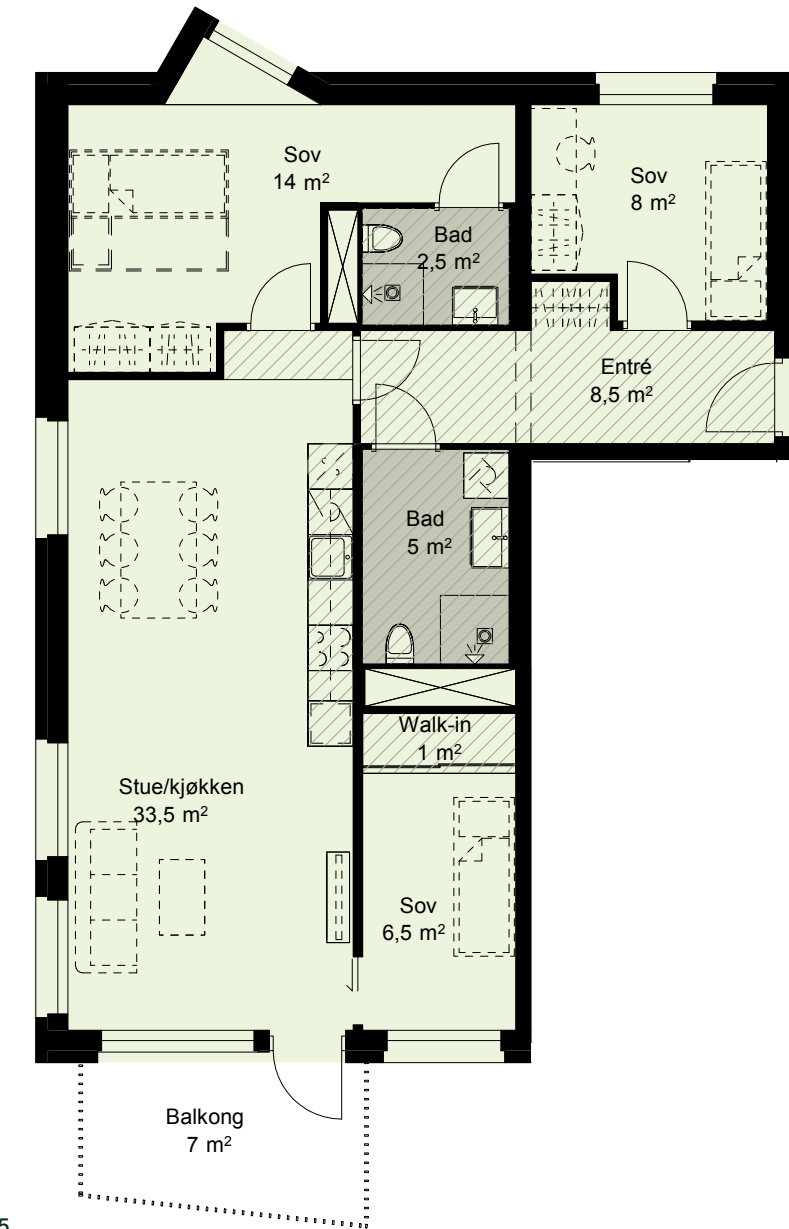
4-ROMS

87 m²

Leilighet: 7001
 Hus: Hus 5
 Bra: 87 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



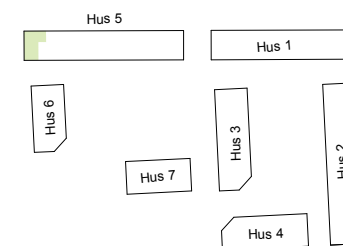
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

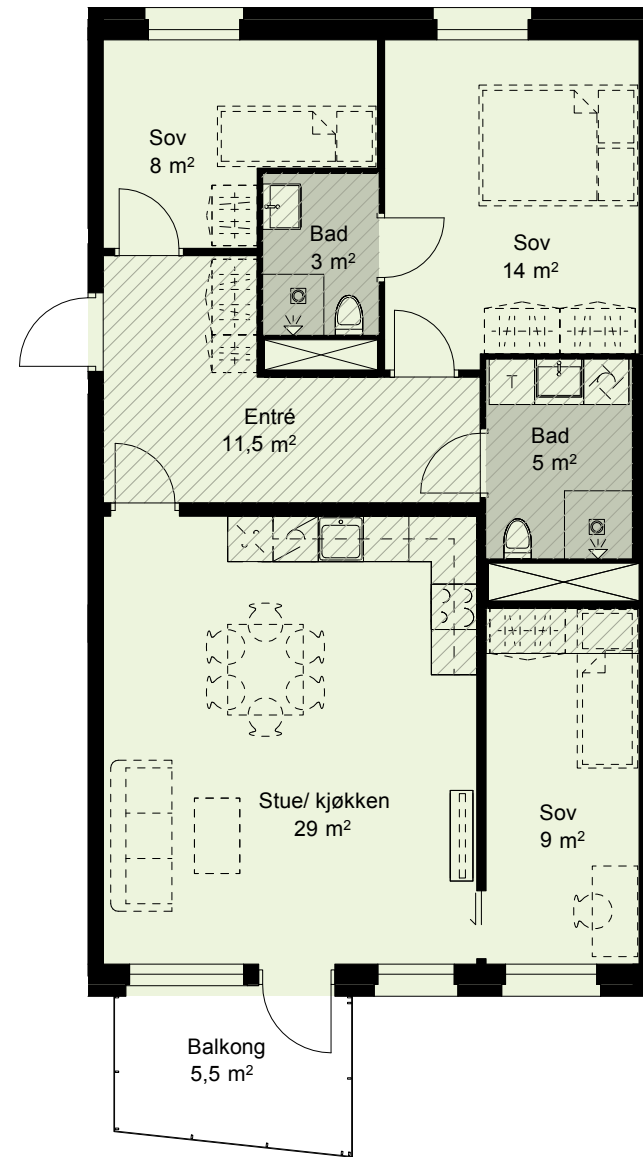
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 7004
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 5,5 m²
 Etasje: 7



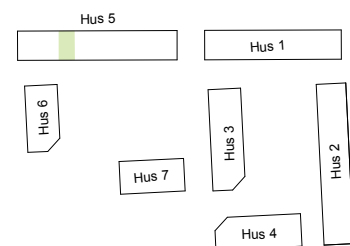
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

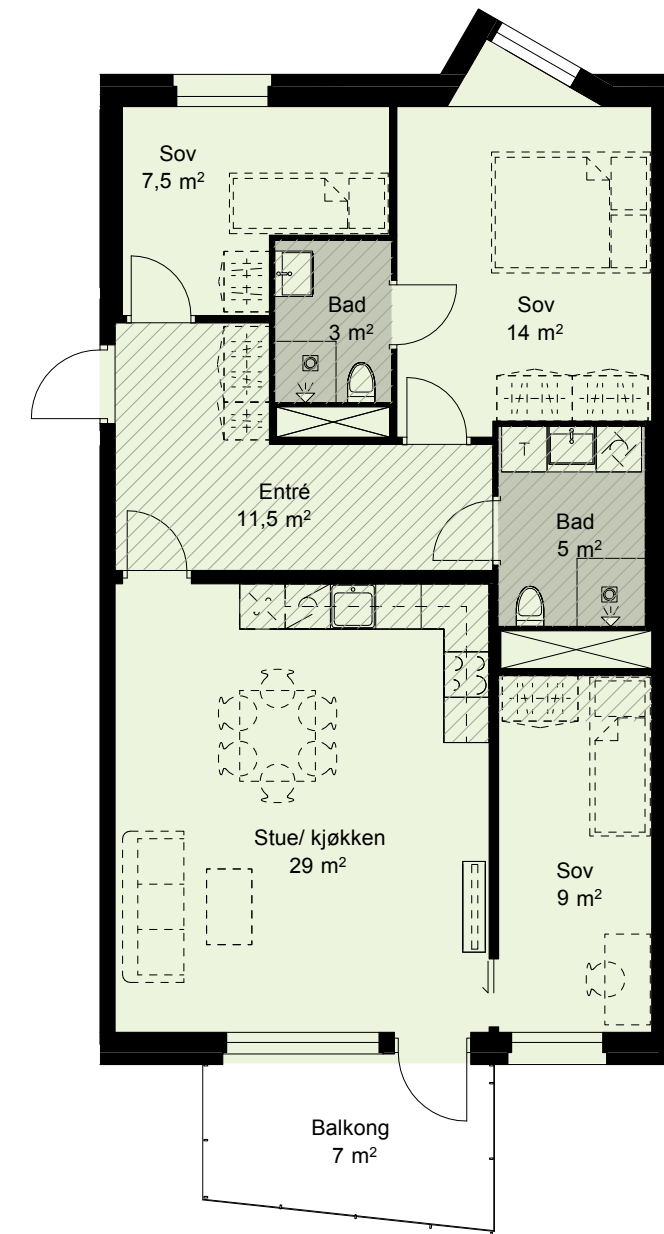
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 7007
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



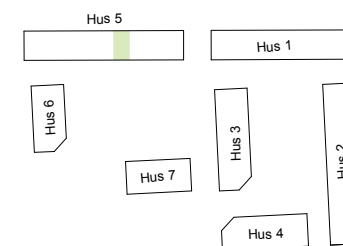
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

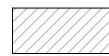


Fasade syd/vest

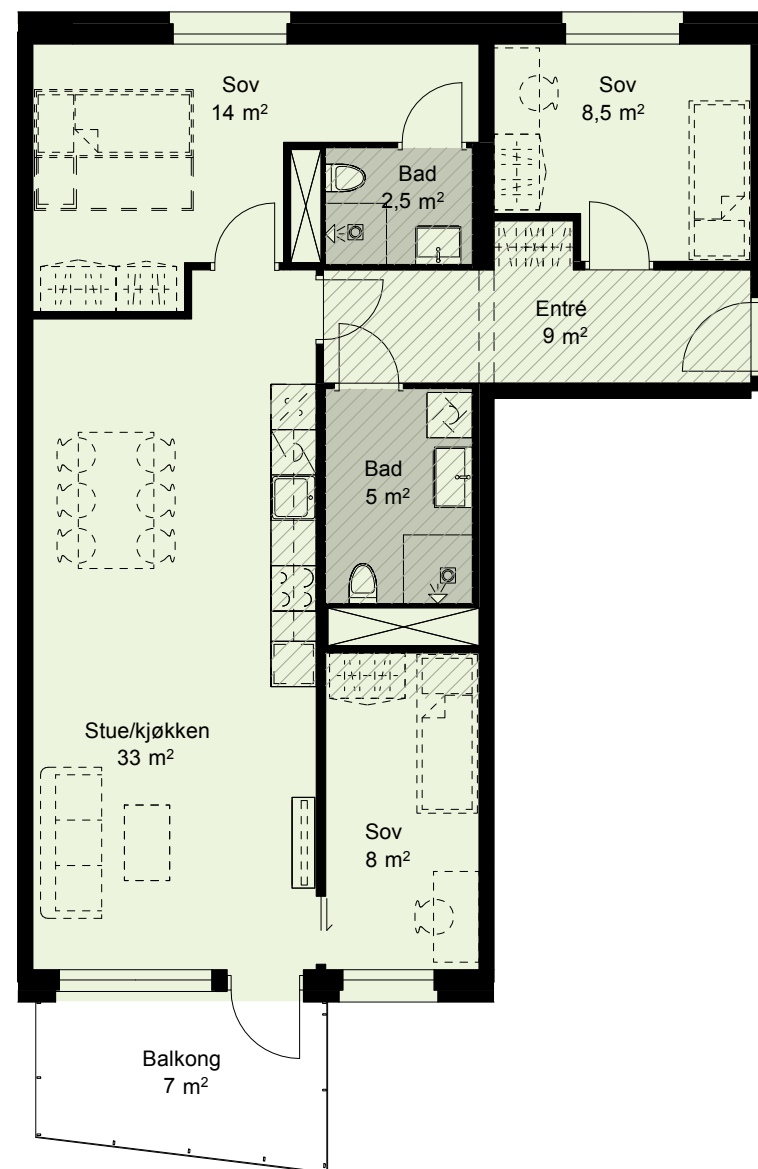
4-ROMS

88 m²

Leilighet: 7008
 Hus: Hus 5
 Bra: 88 m²
 P-rom: 88 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



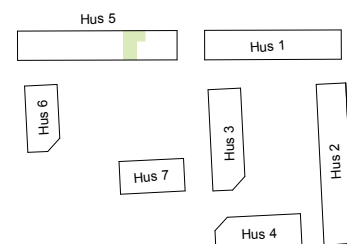
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

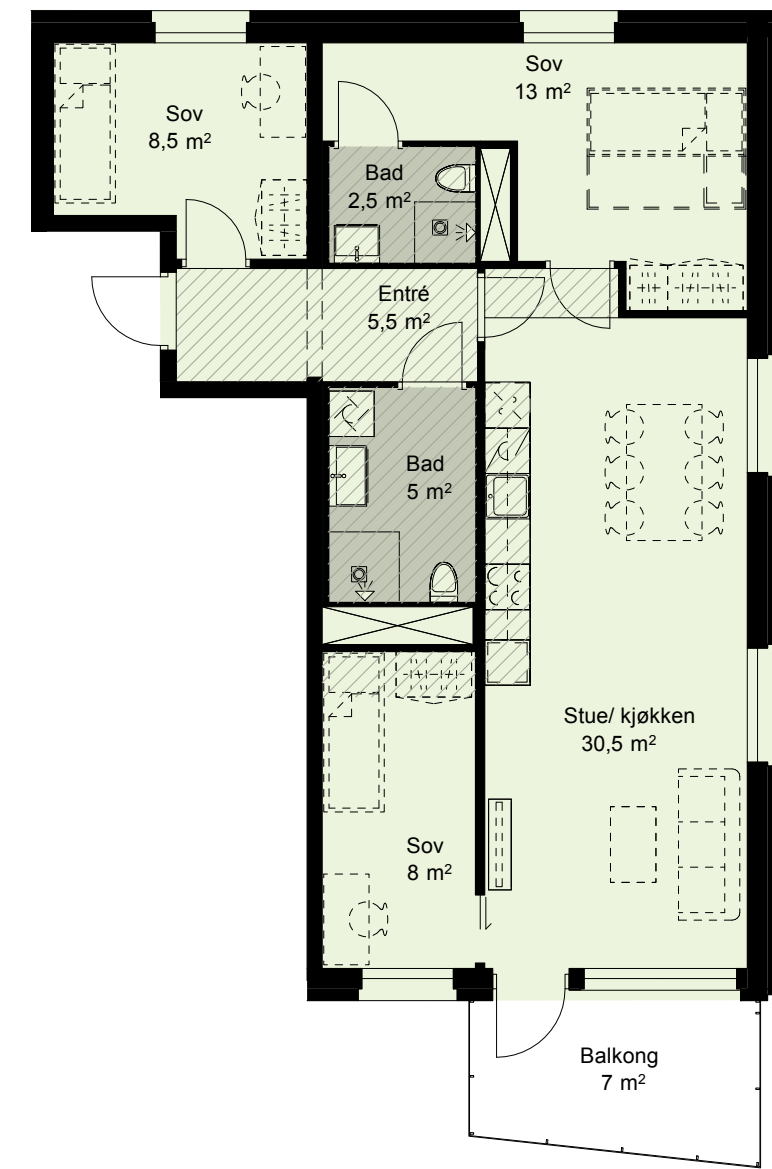
4-ROMS

80 m²

Leilighet: 7011
 Hus: Hus 5
 Bra: 80 m²
 P-rom: 80 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 7



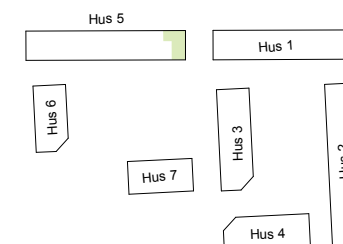
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100

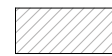


Fasade syd/vest

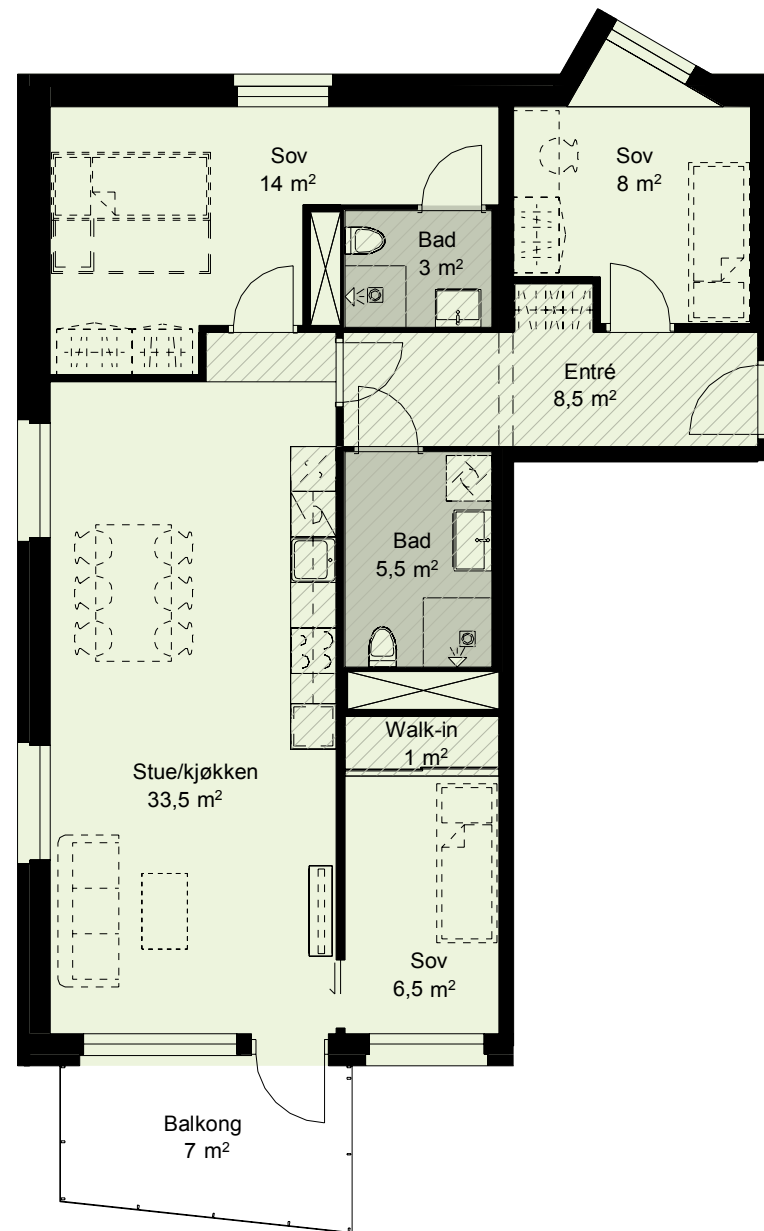
4-ROMS

87 m²

Leilighet: 8001
 Hus: Hus 5
 Bra: 87 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 8



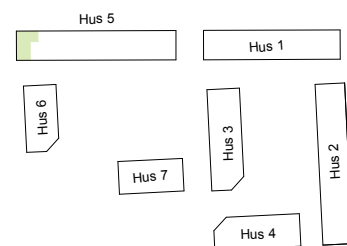
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

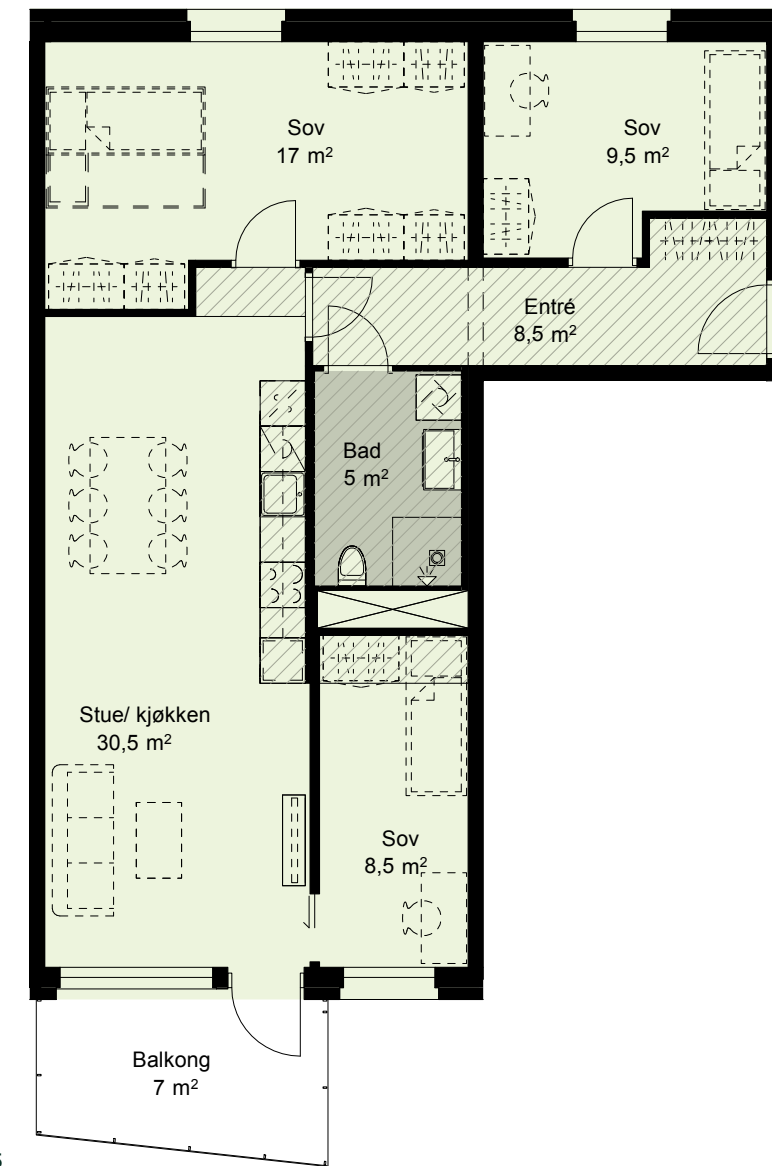
4-ROMS

85 m²

Leilighet: 8004
 Hus: Hus 5
 Bra: 85 m²
 P-rom: 85 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 8



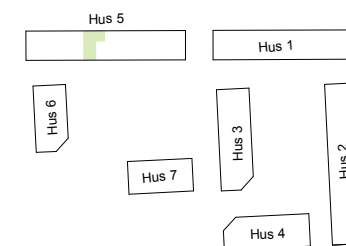
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

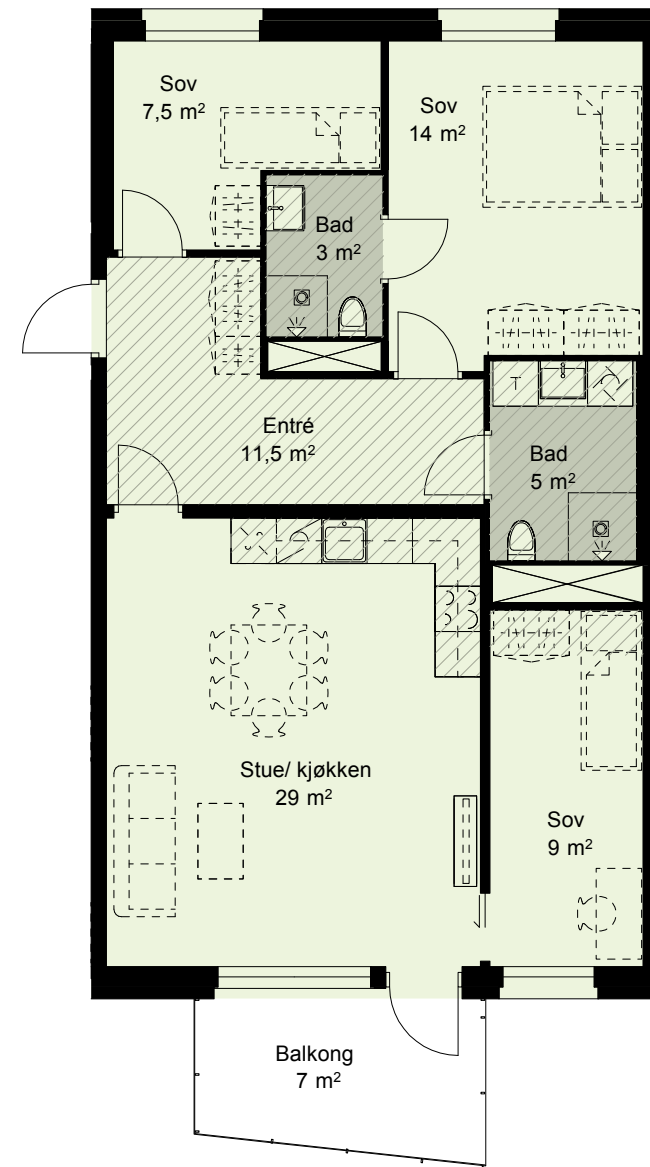
4-ROMS

86 m²

Leilighet: 8006
 Hus: Hus 5
 Bra: 86 m²
 P-rom: 86 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 8



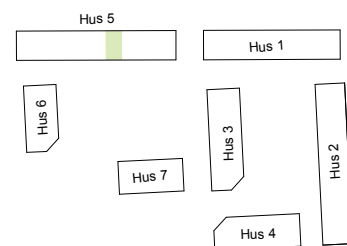
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

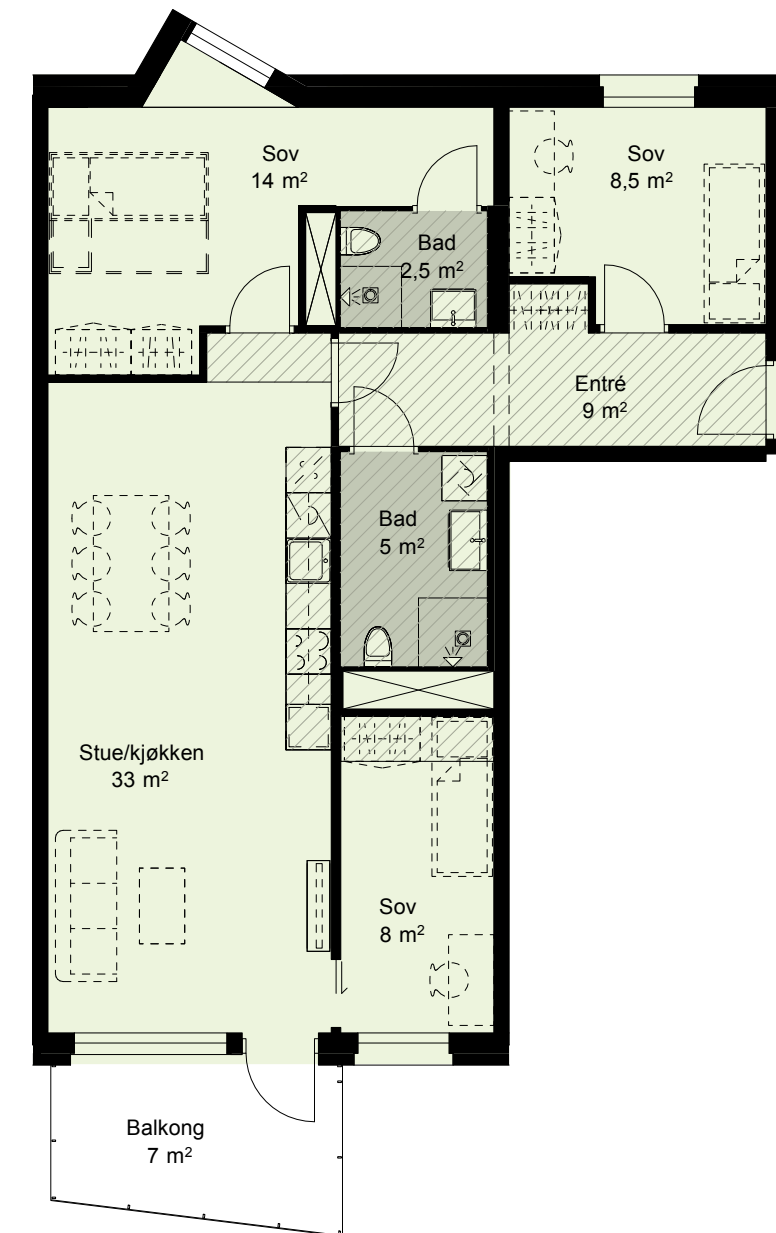
4-ROMS

88 m²

Leilighet: 8007
 Hus: Hus 5
 Bra: 88 m²
 P-rom: 88 m²
 Balkong: 7 m²
 Etasje: 8



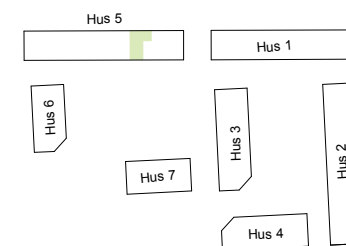
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest

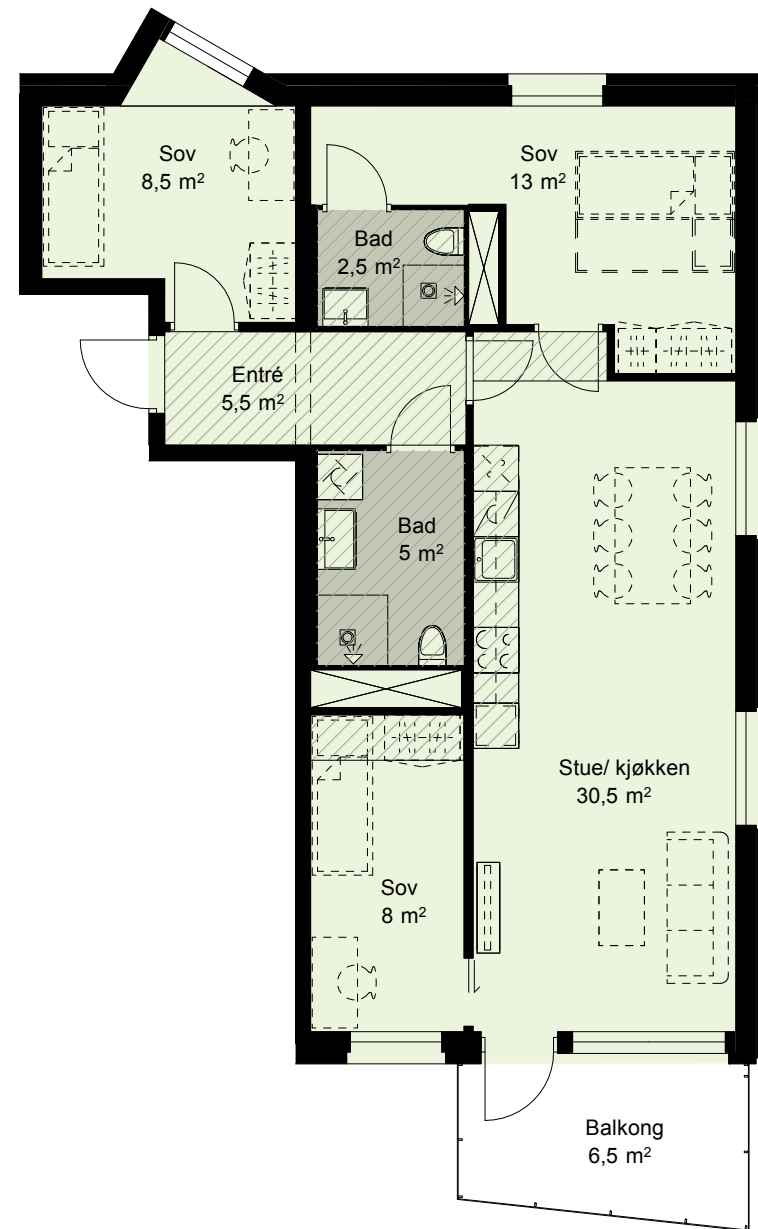
4-ROMS

80 m²

Leilighet: 8010
 Hus: Hus 5
 Bra: 80 m²
 P-rom: 80 m²
 Balkong: 6,5 m²
 Etasje: 8



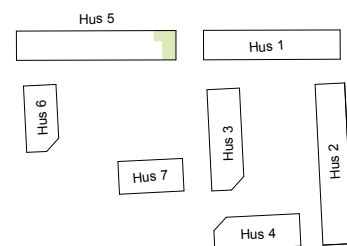
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD

0 1 2 3 4 5

Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest



5-roms- leilighet

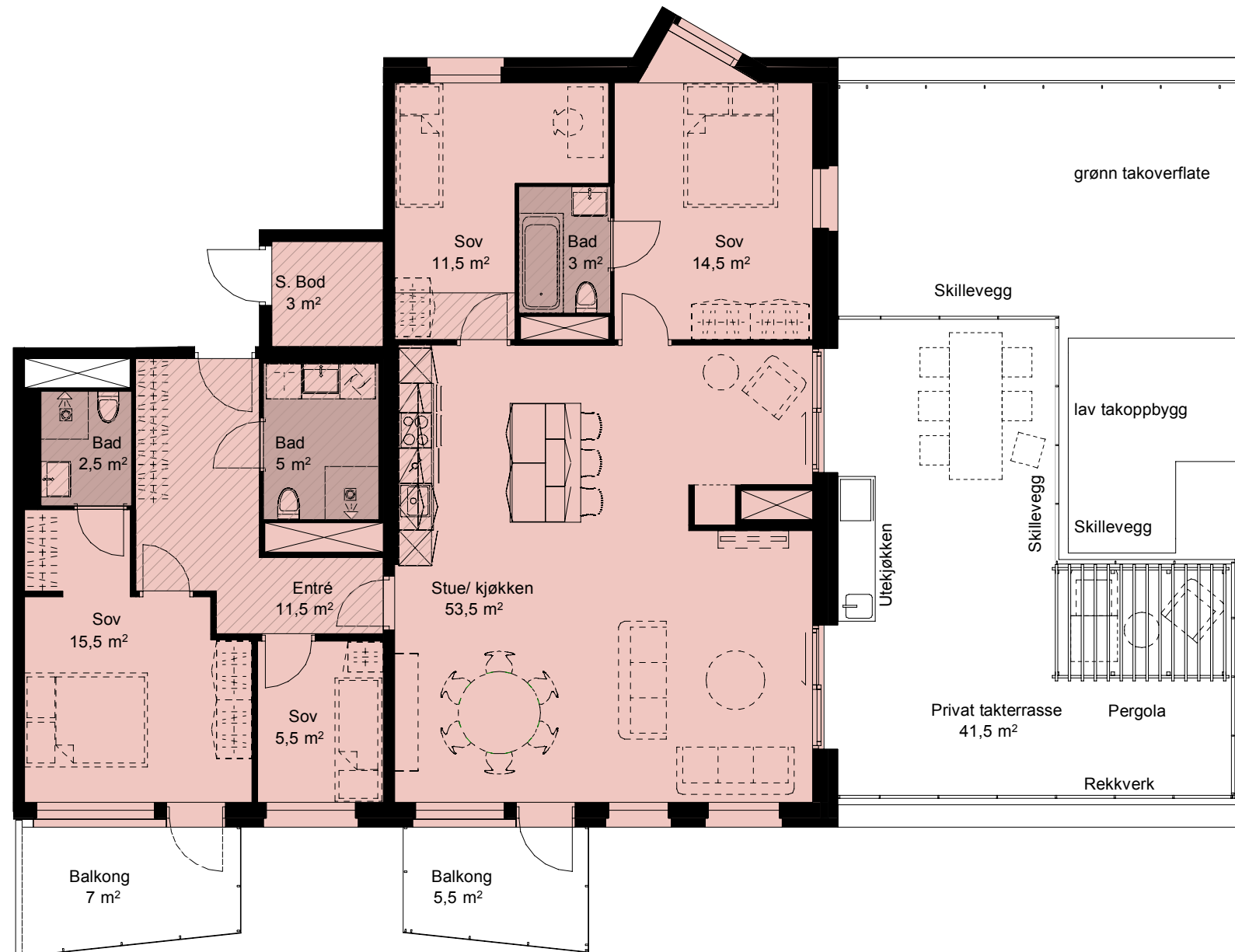
5-ROMS

136 m²

Leilighet: 8003
 Hus: Hus 5
 Bra: 136 m²
 P-rom: 131 m²
 Balkong: 7 + 5,5 m²
 Takterasse: 41,5 m²
 Etasje: 1



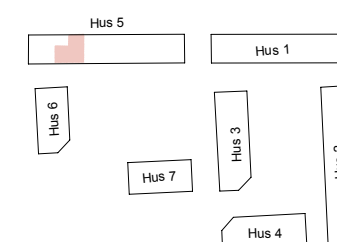
Nedforet himling med
 høyde min. 2,20 m.



NORD



Målestokk: 1:100



Fasade syd/vest



PROSJEKTBEKRIVELSE

Løren botaniske Hus 5

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, innkassinger, romløsninger, veggtykkelse, beplantning osv.

Løren botaniske bygges i henhold til gjeldende lover og forskrifter, deriblant byggt teknisk 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 Nordr 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. Hus 5 planlegges organisert som et borettslag.

Eiendommen

Hus 5 planlegges organisert som et borettslag.

Eiendommen

Løren botaniske er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn. Prosjektets arealmessige avgrensning kommer frem av plankartet som følger reguleringsplanen, og alt i alt regnes det med at prosjektet etter ferdigstillelse vil omfatte ca. 377 boliger fordelt på 7 bygg, en barnehage med fire avdelinger, og 2 eller flere næringsseksjoner. Barnehagen er planlagt etablert i Hus 7. Løren botaniske planlegges organisert som fem 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 bygningsmasse.

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.

Femte byggetrinn – Hus 5

Hus 5 blir det femte av syv byggetrinn i Løren botaniske, bestående av ca. 82 borettslagsleiligheter. Det planlegges for at boligene i hus 5 skal organiseres som ett borettslag i henhold til lov om borettslag (Borettslagsloven). Hus 5 blir ett borettslag og vil bestå av totalt cirka 82 andeler og tilsvarende antall boliger. Det tas forbehold om at hus 5, hus 6 og hus 7 organiseres som et borettslag i henhold lov om borettslag (borettslagsloven). Borettslaget vil da bestå av totalt ca. 160 andeler og tilsvarende antall boliger. Det tas forbehold om at antallet boliger kan bli justert.

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.

Alle beboere i hus 5 vil få tilgang til takterrasse. Det fremkommer av etasjeplanen hvilken oppgang som har tilgang til takterrassen. Her planlegges det for felles bruk for beboerne i hus 5, Takterrassen vil blant annet bli inn-



Femte byggetrinn – Hus 5



Hus 5 blir det femte av syv byggetrinn i Løren botaniske, bestående av ca. 82 borettslagsleiligheter.



redet med tremmegulv, blomsterkasser/dyrkningskasser og det legges sedum og/eller blomstereng på resterende takflater. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere de resterende takflatene i hus 5 til hageparseller og selge bruksretter til disse.

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. Uteareal/markterrasse leveres med omkransende gjerde som adskiller arealet fra omkringliggende utomhusanlegg.

I gårdsrommene plantes 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 eller tilsvarende. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Yttertak er isolert og tekket. Vann fra yttertak føres til sluk via fall og renner.

Balkonger/terrasser

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

Det monteres utelampe og elektrisk stikkontakt på fasaden der hvor det er utkragede balkonger eller markterrasse. Det tas forbehold om at noen balkonger kan bli delvis innglasset. Sammenkoblede balkonger/terrasser vil bli levert med skillevegger på cirka 1,8 meter 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.

Leilighet 8003 har privat takterrasse som disponeres alene i tillegg til balkong.

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 som ikke utbedres etter overtakelsestidspunktet. Kun sprekker utover normale svinn/setningssprekker vil bli utbedret.

Vegger i bad leveres med sandfargede fliser med matt overflate i størrelse 30 x 60 cm.

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

Himling, takhøyder og nedføring/innkassing

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt i hvit farge. Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betongelementer og plasstøpt 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 1001, 1002, 1003, 1008 og 1009 som vil få en generell takhøyde i oppholdsrom på ca. 4 meter. Leilighetene 7001, 7002, 7003 og 7004 vil få en generell takhøyde i oppholdsrom på ca. 3 meter. Leilighetene 8004, 8005, 8006, 8007, 8008, 8009 og 8010 vil få en generell takhøyde i oppholdsrom på ca. 2,5 meter. Deler av himlingene vil bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,2 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 nedføringer grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedføring/innkassing monteres. Det leveres ikke taklister. Det er synlige sprinklerhoder i himling.



Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning av typen 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 kan gjøres i tilvalgsprosessen. Stil nr. 1 leveres med front i hvit farge, benkeplate av typen «Lys Betong», og håndtak av typen «Line Antrasitt», stil nr. 2 leveres med front i grå farge, benkeplate i utførelse «Hvit Betong» og håndtak av typen «Line Antrasitt», stil nr. 3 leveres med front i beige/brun farge, benkeplate i utførelse «Mørk Eik Struktur» og håndtak av typen «Line Eloxert Brun» og stil nr. 4 leveres med front i grønn farge, benkeplate i utførelse «Grafitt» og håndtak av typen «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.

Brann- og røykvarsling



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

Takhøyde



Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,6 meter med unntak av enkelte leiligheter i plan 1, 7 og 8.



Kjøkken



Det leveres kjøkkeninnredning av typen 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 kjøkken-designer er det valgt ut 4 forskjellige kostnadsfrie standardvalg som gjøres i tilvalgsperioden.

Foringer til tak over alle overskap på kjøkkenet vil bli hvite. Med hensyn til takhøyde i leilighetene 1001, 1002, 1003, 1008, 1009, 7001, 7002, 7003 og 7004, leveres det ikke foringer over overskap. Her vil avtrekk til kjøkken og eventuelt andre tekniske installasjoner bli inkasset. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning. Det monteres LED-belysning (ca. 120 cm lengde) under overskap, fortrinnsvis over vask.

Kildesorteringsenhet med tre fraksjoner er inkludert i standard kjøkkenleveranse.

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

Garderobe

Der det leveres garderobeskyvedører i standard leveranse vil det være mulig å gjøre tilvalg på garderobeskyvedører.

Gulv

Baderomsgulv leveres med sandfargede fliser i størrelse 30 x 30 cm og 10 x 10 cm i dusjsone. Øvrige gulv i leiligheter leveres med tre-stavs hvitlasert eikeparkett natursortering.

Innvendige dører

Dører leveres med hvite 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 luftgjennomstrømning.

Hovedinngangsdør til leilighet

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

Bad

Bad leveres som prefabrikerte våtromsmoduler (badekabin). Enkelte bad kan bli plassbygd. Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i klart herdet glass. Enkelte dusjvegger kan bli levert som leddede foldedører. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Badene i leilighetene 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 3002, 4003, 5001, 5004, 5005, 5007, 5008, 5011, 6001, 6004, 6005, 6007, 6008, 6011, 7001, 7004, 7006, 7007, 7008, 7011, 8001, 8004, 8006, 8007 og 8010 leveres med regnfallsdusj.

Bad leveres med sandfargede fliser med matt overflate i størrelse 30 x 60 cm på vegg og i størrelse 30 x 30 cm på gulv og 10 x 10 cm i dusjsone. 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 gulvvarme. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulv.

Toalett-papirholder 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 hvitmalte gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig innfesting.

Vinduer/vindusdører

Vinduer og balkongdører leveres hvitmalt med nødvendige utforinger. Balkongdører leveres med dørbrems. Dugg på

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 30 x 60 cm på vegg og overflate i størrelse 30 x 30 cm på gulv og 10 x 10 cm i dusjsone.

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

Brann- og røykvarsling

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst en detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil komme frem 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 varmemefordelingsskap vil plasseres i tilknytning til baderom.

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 baderomsgulv 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. Luft som er i bevegelse, vil lage lyd. Det er helt normalt at det vil forekomme litt suselyder fra ventiler og kjøkkenhetten. 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 og en nettstasjon vil 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. Det leveres prefabrikkerte trapper i betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene. I trapp benyttes trinnlydsdempende gulvbelegg. I korridorer for øvrig legges gulvbelegg. 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 meter 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.

Det blir tilsammen tre oppganger i hus 5. Det er heis og trapper opp til øverste etasje og ned til bod- og garasjeanlegg fra alle oppgangene. Det bemerkes at midtre og vestre oppgang har ikke heisløp helt ned til garasjenalegget, men har adkomst via kjelleretasje. Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,1 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. Det må tidvis påregnes noe vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler. Garasjergulvet brettskures, oljes og parkeringsplasser merkes opp.

Det søkes tilrettelagt for at alle p-plasser skal kunne ha ladepunkt for elbil, med forbehold om ev. forskriftsendring og kapasitet på nett. Parkeringsplassene medfølger lader til el-bil.

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 parkeringsetasjer eller underetasjer, men andre plasseringer kan forekomme. Stedvis langs vegger i bodarealer kan høyden være lavere på grunn av tekniske føringer. 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. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører.

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

Kjøper vil i god tid før innflytning få muligheten til å gjøre sitt valg av sin bredbånd- og TV løsning.

Det leveres ikke fasttelefon. Ved behov må trygghetsalarm 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 byggestart. Ved tilvalg kan boligkjøper bestille oppgraderinger/tilleggs kjøp ut fra en ferdig prisliste. 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 innretningsarbeidene starter.

Det vil bli prefabrikkerte baderskabiner i prosjektet. Fristen for tilvalg på badrom er utgått og kjøper kan ikke lengre gjøre tilvalg på bad. Leilighetene 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 3002, 4003, 5001, 5004, 5005, 5007, 5008, 5011, 6001, 6004, 6005, 6007, 6008, 6011, 7001, 7004, 7006, 7007, 7008, 7011, 8001, 8004, 8006, 8007 og 8010 leveres med regnfallsdusj.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

BREEAM-NOR



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



PROSJEKTBEKRIVELSE

Leilighet 8003

Leilighet 8003 blir en stor og unik toppleilighet i prosjektet Løren botaniske, med egen privat takterrasse. Leiligheten leveres i henhold til øvrig prosjektbeskrivelse for Hus 5, med unntak av følgende retrograderinger:

Takterrasse

Privat takterrasse leveres med pergola der det er illustrert på salgstegning. Pergola leveres uten tett tak. Takterrassen deler takplan med felles takterrasse og blir adskilt med skillevegg med spiler i tre og plantefelt o.l. for å skape en barriere og privatisering mot felles takterrasse.

Utekjøkken

Det leveres benkeplate med underskap og utslagsvask, med blandebatteri tilkoblet frostsikker kran, begrenset til kaldt vann.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning av type Base Mørk Sand Laminat med slette fronter fra HTH eller tilsvarende. Fronter på kjøkkenøy med horisontale spiler i Nordic Spirit Harmony Dark utførelse fra HTH eller tilsvarende. Det leveres integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende. Induksjonstopp i svart utførelse. Benkeplate i Corestone i fargen Black Cloud Marble eller tilsvarende. Tykkelse 20 mm. Kjøkkenaramtur i mørk utførelse. Kjøkken ventilator, type Slimline eller tilsvarende. Pop-up stikk i kjøkkenøy, og vinskap Temptech eller tilsvarende med bredde ca. 60 cm. Underlimt vask i sort utførelse.

Gulv

Baderomsgulv leveres med flis i matchende farger som veggflis i størrelse 30x30 cm og mindre dimensjoner på flis i dusjsonen må påberges. Øvrige gulv i leiligheter leveres med en-stavs hvitlasert eikeparkett natursortering.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabin). Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i klart herdet glass i bad hvor det leveres dusj. Enkelte dusjvegger kan bli levert som leddet foldedører. Dusjarmatur leveres montert på vegg i svart utførelse. Et av badene leveres med frittstående badekar. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisperne.

Bad leveres med sandfargede fliser med matt overflate i størrelse 30x60 cm på vegg og i størrelse 30x30 cm på gulv og mindre dimensjoner på flis i dusjsonen må påberges. De to minste badene leveres med fliser av typen Dom District white nat eller tilsvarende. Det største badet leveres med fliser av typen Dom District beige nat eller tilsvarende. Flisene vil ikke ha fugefølge mellom gulv og vegg. Farge på flis kan avvike fra illustrasjoner.

Baderomsinnredning leveres med skuffer i mørk eik finér utførelse, med hvit helstøpt servant. Baderomsinnredningen leveres med bredde på ca. 60-80 cm, avhengig av rommets bredde. På det største badet leveres det heldekende benkeplate fra vegg-til-vegg. Over servant monteres speil med belysning og elektrisk stikkontakt.

Det leveres innfelte LED-downlights i tak med dimmer og lavtemperert vannbåren gulvvarme. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulv. Toalettappirholder og knagger til håndkle medfølger

Tilvalg

Det er utarbeidet en tilvalgsportal med oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, hvitevarer, ekstro m.m. Det vises til denne tilvalgslisten for nærmere opplysninger. Det kan ikke bestilles tilvalg/endringer etter at tilvalsfristen har utløpt.

Illustrasjon

Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse

Salgsoppgave

Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med Forbrukar 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

Hus 5 i Løren botaniske har fått tildelt adressen Børsteveien 25, 27 og 29, 0585 Oslo.

Tomt og grunnareal

Hus 5, blir liggende på en fremtidig fraskilt parsell fra gnr. 83 bnr. 94.

Hjemmelshaver/Eier

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

Selger

Peter Møllers vei 8-14 AS, i forbindelse med Bostart - og Deleieavtaler er det OBOS BBL - Org.nr. 937 052 766 som er selger.

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 salgsansvarlig. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

Salg



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

Reguleringsforhold /rammetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold 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. Byggteknisk 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. 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. Kjøper/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.



Kjøper/Leietakere skal forplikte seg til å overholde gjeldende forskrifter ift. åpningstider. Lokalene planlegges å seksjoneres. Selger forbeholder seg retten til å omgjøre ett av lokalene i hus 1 eller 2 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 5 planlegges organisert som ett borettslag. Borettslaget 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 femte byggetrinn. Eiendommen som inngår i prosjektet blir oppdelt i flere eiendommer, utbygger vil også fastsette vedtekter for utomhusarealene som skal være felles for alle boligene.

Tomt og grunnareal



Hus 5, blir liggende på en fremtidig fraskilt parsell fra Gnr. 83 Bnr. 94.

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

Tomten tilhørende hus 5 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 vil ligge på eiet grunn og er planlagt å inneholde totalt cirka 82 andeler. Borettslaget skal eie eller ha bruksrett til anslagsvis 33 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg. Antall parkeringsplasser kan endres dersom borettslaget ikke blir bestående av cirka 82 andeler, men også om det selges ekstra parkeringsplasser til andelene i borettslaget eller leiligheter selges uten parkeringsplass. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.

Det gjøres oppmerksom om at beboere i Hus 6 vil ha midlertidig adkomst til garasjekjeller via Hus 5 frem til Hus 7 er ferdigstilt. Selger forbeholder seg også rettighet til å tinglyse en slik rett som en evigvarende rettighet på borettslagets eiendom.

Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget i hus 5 vil borettslaget få navnet Hagehumla borettslag. (borettslagets navn kan bli endret ved registrering).

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 ferdigstillelse 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 Sinseneveien 45-49 og Sinseneveien 51-55.

Betalingsbetingelser

1. Ved kjøp av leilighet betales et forskudd på 10 % av total kjøpesum (innskudd+fellesgjeld). Denne innbetalingen 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 inneståelses-erklæring overfor Kjøpers bankforbindelse.
2. Resten av kjøpesummen samt omkostninger betales i forbindelse med overtagelse av boligen.
3. Det gjøres oppmerksom på at eventuelle tilvalg vil bli fakturert etter endt tilvalsperiode. Denne innbetalingen må også være såkalt fri egenkapital slik som nevnt i punkt 1.

Utleie i

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 undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til Megleroppgjør sin klientkonto.

Omkostninger

Gebyr for tilnglysning av hjemmel i andel	kr 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr 480,-
Gebyr for tinglysning av borett	kr 480,-
Gebyr panterett	kr 172,-
Utskriftgebyr	kr 28,-
Andelskapital/Oppstartskapital til borettslaget	kr 5 000,-
Dokumentavgift	kr 34 140,-
Totale omkostninger pr. leilighet utgjør	kr 40 780,-

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 kapitlet 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 fibernett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, bildelingsordning, skjøtselbistand dyrkingskasser, 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. Prislisten fåes av selger.

IN-ordning

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andels-eier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigs-

tillelse av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som pantetikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantsikrede innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

Totalpris i

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.

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. januar 2022. 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.

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 fullfinansiert av kjøper kan omsettes innad i Løren botaniske. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til hvilken 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, «bildeling», 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 parkeringsetasjer 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 5 er som helhet 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/

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.

endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

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 borettslaget. 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.»

Borett

Etter overtakelse av boligen har selger anledning til å tinglyse borett. Borett gir kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført til kjøper. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan utbetales før andelen er overført.

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

OBOS Bostart

Les mer om Bostart på vår hjemmeside obos.no, www.obos.no/bostart

OBOS Deleie

Les mer om Deleie på vår hjemmeside obos.no, www.obos.no/deleie

Forbehold

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/internettsiden 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.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Fremdrift

Boligen skal ferdigstilles 15.09.2023 - 15.12.2023, heretter Overtakelsesperioden.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet knyttet til spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i første og andre avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og annet avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

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.



OBOS-medlemskap



Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende 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.

Leiligheter uten tilgjengelighetskrav

Enkelte boliger i Løren botaniske er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. I henhold til byggt teknisk forskrift kan 50 prosent av boligene under 50 m² fravike kravet om tilgjengelig boenhet. Dette gjelder følgende boliger i hus 5: 2009, 3009, 4009, 5002, 5010, 6002, 6010, 7002, 7010, 8002 og 8009.

Avbestilling

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i henhold til 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 vedkommende 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 kjøpekontrakt 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.

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 ferdigstillelsesdato 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. Skjemaet 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

- Kontraktstegning
- Salgsoppgave for hus 5, Hagehumla 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.

Rammetillatelse er gitt. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggt teknisk forskrift av 2017 (TEK17), som er gjeldende ved tidspunkt for søknad om rammetillatelse. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.



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 og betale kontingent når du kjøper boligen. 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, iht. 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

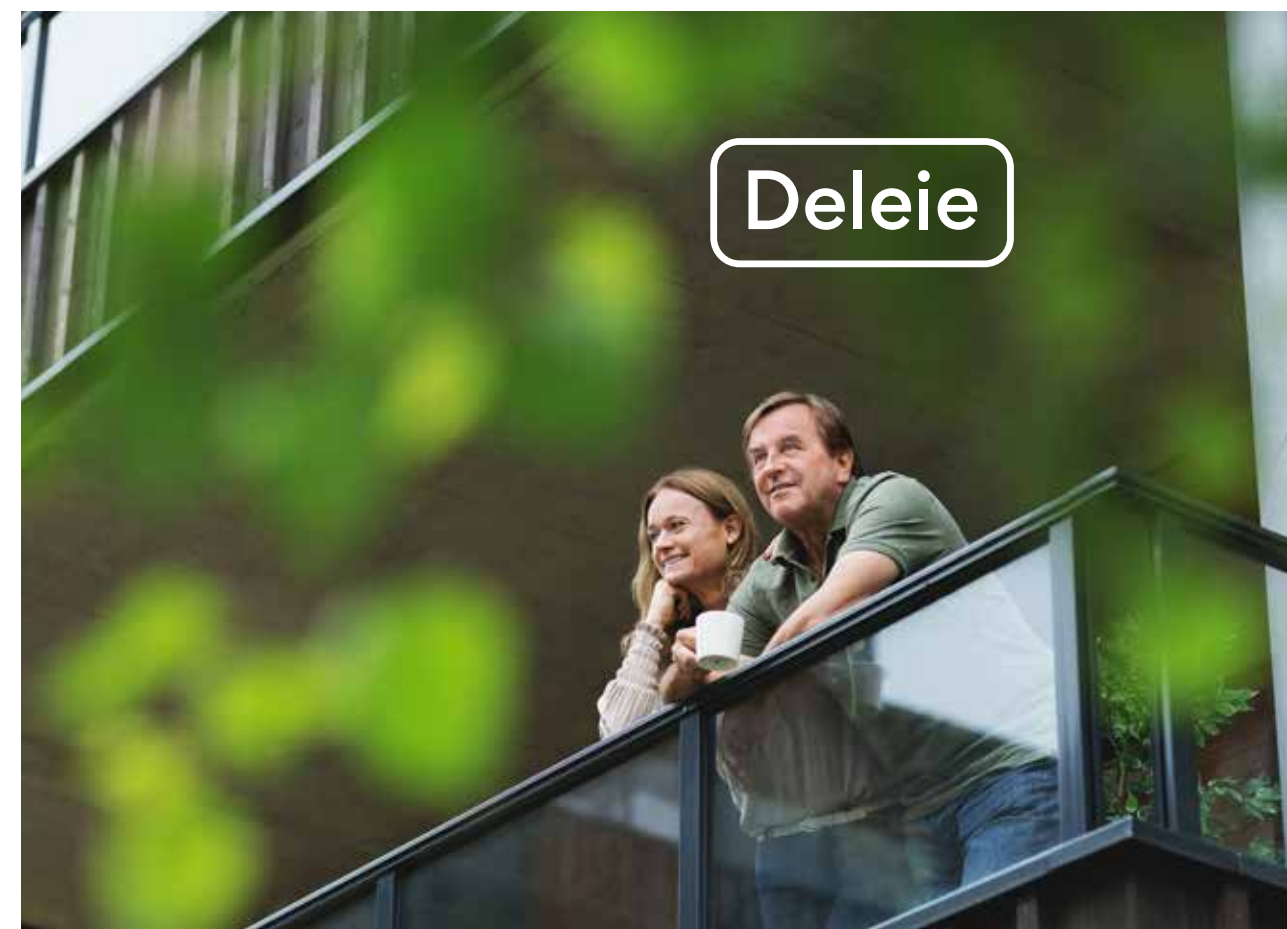
Veien inn på boligmarkedet kan være lang, men med OBOS Bostart blir den litt kortere. OBOS Bostart gjør at du kan kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris.

OBOS Bostart har ingen aldersgrense. Du kan velge å kjøpe med OBOS Bostart uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det eneste kravet er at du må være OBOS-medlem.

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper boligen med OBOS Bostart blir du eier av hele boligen. Eneste forskjellen er at OBOS har forkjøpsrett den dagen du ønsker å selge den. Hvis du ønsker å endre fra Bostart-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

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



OBOS Deleie

Det er bedre med én fot innenfor boligmarkedet enn to utenfor. Derfor har vi laget ordningen OBOS Deleie, hvor du starter med å kjøpe en halv leilighet. Resten av leiligheten leier du av OBOS.

Ordningen er tilgjengelig for alle; du kan altså velge å eie og leie den samme leiligheten uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det du trenger er egenkapital for den andelen du ønsker å kjøpe, et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med OBOS. Det betyr at du og OBOS eier boligen sammen - i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80, 90 eller 100 prosent av boligen, mens OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du inngår leieavtale med OBOS for den andelen av boligen som OBOS eier og betaler markedsleie for den. Du disponerer til gjengjeld hele boligen selv. Du kan når som helst øke eierandelen din, både før og etter overtakelse, mot et gebyr. Hvis du ønsker å endre fra Deleie-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

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

Tett samarbeid mellom erfarne aktører



NORDR

NORDR

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

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

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

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

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



OBOS

OBOS BBL er en medlemsorganisasjon med over 500 000 medlemmer. Siden 1929 har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte. De fleste av våre medlemmer bor i Oslo og omegn, men vi er også godt etablert i flere av landets store byer – blant annet i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud

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

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

Norges største boligforvalter

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

Samfunnsengasjement

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

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

Les mer på obos.no



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 standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse 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.

Mai 2022

Prosjektseiere

Lars Kristian Hanssen
E-post: lars.kristian.hanssen@obos.no
Telefon: 922 18 615

Mariell Veinan
E-post: mariell.veinan@obos.no
Telefon: 473 05 597

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

Totalentreprenør

Veidekke Entreprenør AS

Samarbeidspartnere

La Humla Suse
U-Reist/Bybonden

Foto

Tommy Andresen/Pudder Agency
Vegard Bjergsrud

Illustrasjoner

Blår

Design

Blake and friends

Nettside

obos.no/lorenbotaniske

