PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SINSENVEIEN 47A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

SIGNICAT

Oppdragsvedlegg leil.351 del (1).pdf
Oppdragsvedlegg leil.351 del (1).pdf
Oppdragsvedlegg leil.351 del (2).pdf
Oppdragsvedlegg leil.351 del (2).pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Pedersen, Christoffer	BANKID	2025-01-22 12:59
Egenes, Yngvild Stinessen	BANKID	2025-01-30 11:11
Pedersen, Christoffer	BANKID	2025-01-22 12:59
Egenes, Yngvild Stinessen	BANKID	2025-01-30 11:11

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Vedlegg

Vedleggsnr. 1: Egendefinert - Kontraktstegning.pdf
Vedleggsnr. 2: Egendefinert - Prisliste.pdf
Vedleggsnr. 3: Egendefinert - Reguleringsplan.pdf
Vedleggsnr. 4: Egendefinert - Reguleringsbestemmelser.pdf
Vedleggsnr. 4: Vedtekter - Vedtekter.docx
Vedleggsnr. 5: Bustadsoppføringslova - Bustadoppføringslova.pdf
Vedleggsnr. 5: Sameiebudsjett - Budsjett.pdf
Vedleggsnr. 6: Korrektur salgsoppgave - Salgsoppgave.pdf
Vedleggsnr. 9: Grunnboksutskrift - Grunnboksutskrift.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer inkludert de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940:2023.
Areal (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA -i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b).

For leiligheter som innenholder ikke målverdig areal som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) er boenhets gulvareal (GUA) opplyst i tillegg. Boenhets gulvareal (GUA) er summen av boenhets areal (BRA) og ikke målverdig areal (ALH).

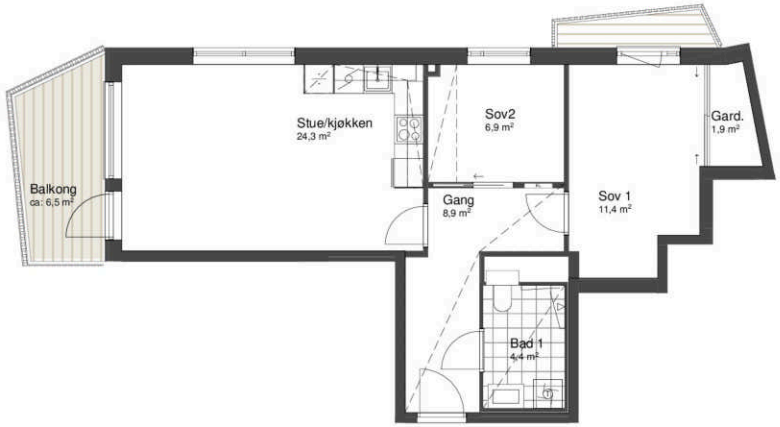
Åpent areal (TBA) er areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

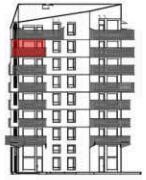
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

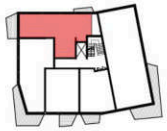
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

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

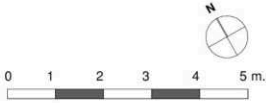
Overskap kjøkken
Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
Overdekket areal

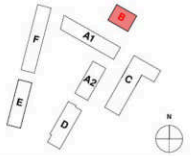






Leilighet nr: 351			Etasje 7
BRA m²			
66,0			
BRA-i m²	BRA-e m²	BRA-b m²	TBA m²
61,0	5,0	-	6,5





HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR

LILLELØRENPARK

HUS B, leilighet 351

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ	Kontraktstegning	26.06.2024	1:100	B-A81-351	

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

LILLELØRENPARK

Sist oppdatert: 05.06.2024

Leil.nr	Bygg	Etg.	Antall rom	BRA-i	Antall P-plass	Pris inkl. ev. garasje	Dok.avg	Stipulert fellesutgift*	Stipulert fj.varme	Skjøte	Pante-dok.	Omkostninger**	Total kjøpesum
351	B	7	3	61	0	7 300 000	62 920	2817	854	545	545	64 010	7 364 010

TILVALG

Frist for å bestille tilvalg er utgått.

Himling malt i samme farge som vegger, leveres i følgende leiligheter: 284, 304

GARASJE

Forutsatt ledige plasser kan 4-roms leiligheter kjøpe parkeringsplass i garasjekjeller for kr. 595 000 inkl. lader til EL-bil.
Kjøpere av 2- og 3-roms leiligheter kan sette seg på liste for garasjekjøp, ev. ledige plasser mot slutten av prosjektet vil kunne tilbys til gjeldende pris til kjøpere på denne listen.

**** OM KOSTNINGER**

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi).
Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av prisliste over.
Dokumentavgift kr. 750 pr. p-plass.
Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen.
Tinglysningsgebyr for skjøte p.t. kr. 545,-
Tinglysningsgebyr for evt. Pantedokument utgjør for tiden kr. 545,- pr. dokument.
Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

*** FELLESKOSTNAD / OPPSTARTSKAPITAL**

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer.
Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 42,- pr. kvm. BRA-i pr. mnd.
Prosjektet blir ett kombinert sameie med bolig/barnehage, kostnadsfordeling er hensyntatt det.
Det er lagt opp til at enkelte kostnader blir fordelt likt pr. seksjon, og enkelte kostnader blir fordelt etter sameierbrøk. Likedelt felleskostnad er stipulert til kr. 255 pr. leil. pr. mnd.
Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.
Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnad som startkapital til sameiet.
Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlig felleskostnader eller bli tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.
Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

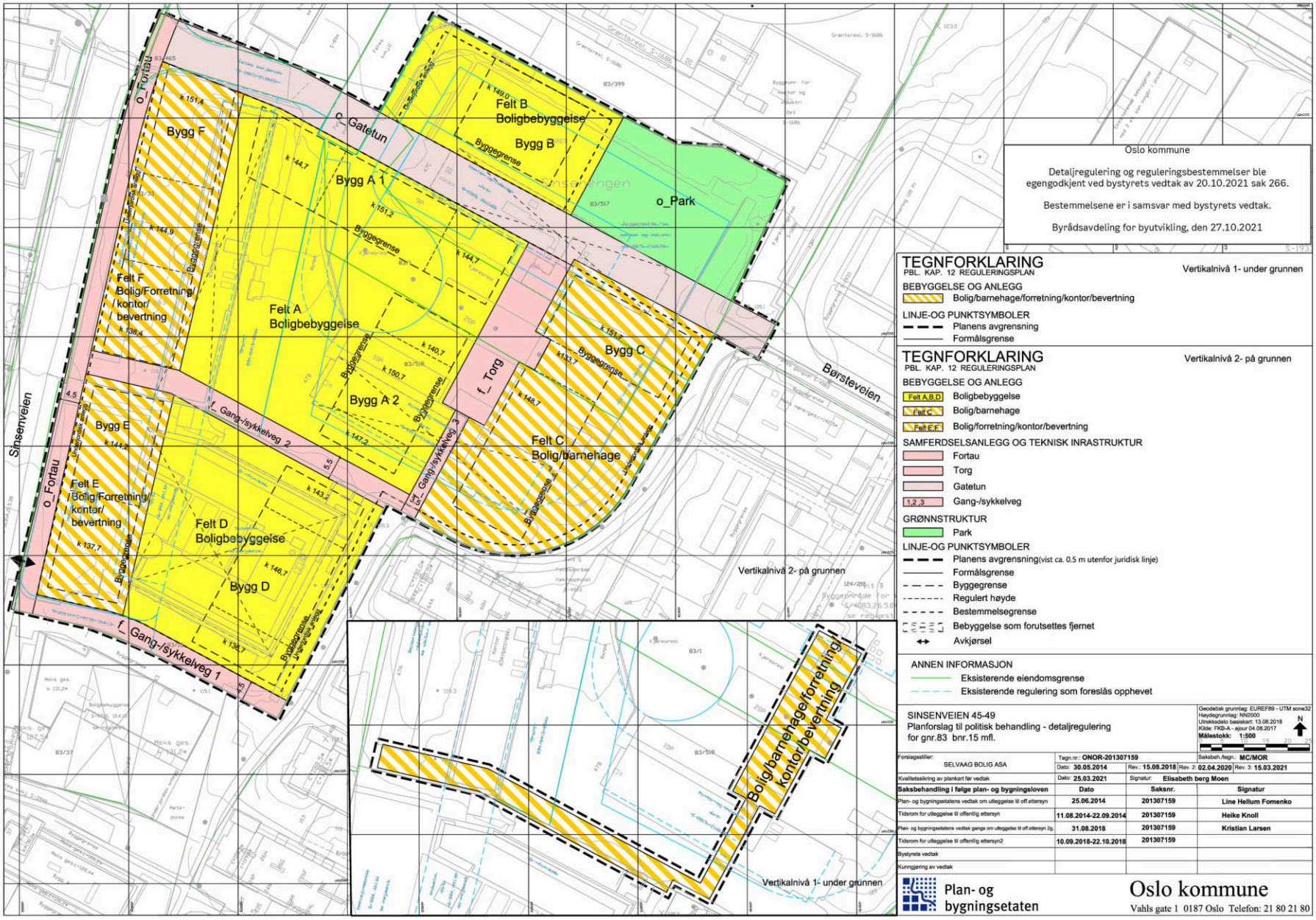
- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme oppvarming på bad og varmt vann stipulert til ca. kr. 14 pr. kvm. pr. mnd. - akonto.
- Kostnad forbundet med strøm og elektrisk fyring.
- Felleskostnad parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr.plass.

KJØPSBETINGELSER / PRISER

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger.
Prislisten er ikke å anse som ett bindende tilbud fra selger.
Oslo 14.02.2023

NORDR
SELVAAG BOLIG

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen



Oslo kommune

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021

TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN — Vertikalnivå 1- under grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Bolig/barnehage/forretning/kontor/bevertning

LINJE-OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning
- Formålsgrense

TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN — Vertikalnivå 2- på grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Felt A,B,D — Boligbebyggelse
- Felt C — Bolig/barnehage
- Felt E,F — Bolig/forretning/kontor/bevertning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INRASTRUKTUR
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- 1,2,3 — Gang-/sykkelveg

GRØNNSTRUKTUR
- Park

LINJE-OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning(vist ca. 0.5 m utenfor juridisk linje)
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON
- Eksisterende eiendomsgrense
- Eksisterende regulering som foreslås opphevet

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

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

Forslagsstiller:	Tegn.nr.: ONOR-201307159		Saksbeh./tegn.: MC/MOR
SELVAAG BOLIG ASA	Dato: 30.05.2014	Rev.: 15.08.2018 Rev. 2: 02.04.2020 Rev. 3: 15.03.2021	
Kvalitetssikring av plankart før vedtak	Dato: 25.03.2021	Signatur: Elisabeth berg Moen	

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Plan- og bygningsetatens vedtak om utleggelse til off.ettersyn	25.06.2014	201307159	Line Hellum Fomenko
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn	11.08.2014-22.09.2014	201307159	Heike Knoll
Plan- og bygningsetatens vedtak gangs om utleggelse til off.ettersyn 2g.	31.08.2018	201307159	Kristian Larsen
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn2	10.09.2018-22.10.2018	201307159	
Bystyrets vedtak			
Kunngjøring av vedtak			

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 21 80 21 80

Vedlegg nr. 3 - Reguleringsplan.pdf

Reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49

Detaljregulering for gnr. 83/ bnr. 1, 15, 33, 61, 399, 465, 517, 518, gnr. 124/ bnr: 125, 210, gnr. 999/ bnr. 592.

Kartnummer ONOR-201307159, datert 30.05.2014, revidert 15.08.2018, 02.04.2020 og sist revidert 15.03.2021.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å endre dagens industri- og næringsområde til et område med i hovedsak nye boliger. Ny boligbebyggelse skal videreføre påbegynt kvartalsstruktur på Løren og sikre etableringen av store, grønne uterom, bl.a. den offentlige «Lille Løren Park» og et stort, privat gårdsrom, «Sinsenhagen». Reguleringsplanen vil sikre opparbeidelse av fellesskapsfremmende møteplasser i form av gatetun og torg, etablering av en fire avdelings barnehage øst i planområdet og opparbeidelse av fortau langs planområdet på østsiden av Sinsenveien. Planen vil i tillegg åpne for utadrettet virksomhet på gateplan mot Sinsenveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgning av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, gjenbruk og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøvalg skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 31 500 m^2.

For målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over framtidig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen medregnes kun areal benyttet til primærrom for bolig, næring og/eller barnehage.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

1.3 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Sinsenveien som vist med pil på plankartet.

Det tillates etablert midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien mellom bygg E og bygg F. Det tillates etablert midlertidig nedkjøringsrampe til p-kjeller. Midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe tillates benyttet inntil avkjørsel og p-anlegg med nedkjørsel på felt E er ferdig opparbeidet. Avkjørsel skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende gatenormal for Oslo.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 1 – under grunnen
Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg, tillates parkeringsanlegg, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder.

2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 2
2.2.1 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg og regulerte høyder som vist på plankartet.

For vestfasadene på bygg på felt E og F, mot Sinsenveien, og for nordfasadene på felt A og C, som ligger mot gatetunet, skal minimum 65 % av fasaden etableres i byggegrensen. Det tillates etablert karnapper med inntil 1,5 m dybde utover byggegrense, innenfor formålsgrense, for nordfasadene på bygg på felt A og C, som ligger mot gatetunet. Maksimal bygningsdybde, mellom fasadeliv, er 18 m for bygninger med midtkorridor, 16 m for bygninger med gjennomgående leiligheter og 18 m for bygget på felt B.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser:

- Nødvendige trapper/ramper, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, nedkjøringsramper og forstøtningsmurer. Høyden på konstruksjonene skal ikke overstige 2 m, med unntak av forstøtningsmurer mot Sinsenveien som ikke skal overstige 75 cm.
- Inntil 50 % av åpen sykkelparkering.
- Forhager/terrasser.
- Skille/levegger i full etasjehøyde, 15 cm bredde og inntil 2,5 m lengde målt fra fasadelivet.
- Nettstasjon/trafo, uthus og boder er begrenset til 120 m^2 og kan ikke etableres mot vei eller plasseres slik at de legger beslag på naboens eiendom.

2.2.2 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonsik kvalitet. Det skal sikres variasjon i gateløp, og variasjon vertikalt i det enkelte bygg. Bebyggelsen skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området fremstår variert, med variasjon blant annet i utforming av balkonger og vinduer. Inngangspartier skal gis en markert utforming.

Bygningsmassen med tilhørende uteoppholdsareal skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig og gir området en klar identitet. Bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med tydelig volumoppbygging. Dominerende fasademateriale skal være tegl og puss. Bygg B, punkthuset ved parken, skal ha en utforming og materialitet som avviker fra de øvrige byggene og som bidrar til å artikulere bygget i relasjon til parken. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder. Enkeltbyggene skal brytes ned volummessig ved hjelp av sprang i fasade og/eller ulike etasjehøyder, innenfor høyder som vist på plankartet. Ved første rammesøknad skal material- og fargebruk fastsettes for hele planområdet.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Forhager/terrasser kan avgrenses mot fellesarealer og torg med hekk/beplantning.

Solskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og skal ikke gi bygningene et avvisende inntrykk.

2.2.3 Krav til utearealer

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal for boliger (MFUA) på minimum 20 % av BRA for bolig. I BRA bolig, som grunnlag for beregning av MFUA, medregnes ikke bruksareal for tekniske installasjoner på tak, bruksareal for parkering, bruksareal helt eller delvis under terreng og åpent overbygd areal.

I MFUA inngår felles leke- og oppholdsarealer og oppstillingsplasser for brannbil (forutsatt at de utformes som en integrert del av utomhusarealet og kan benyttes som leke- /oppholdsareal). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Trappe-/amfianlegg medregnes som MFUA. På felt B tillates MFUA medregnet selv om arealet ikke oppfyller romlighetsnormen fra utearealnormen.

Minst 60 % av MFUA skal være på terreng og/eller lokk på/over gateplan. Minst 20 % av MFUA skal være på felles takterrasser. MFUA skal oppfylles for planområdet som helhet og gårdsrommet på felt A og D og B skal være felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 (felt A, B, C, D, E og F).

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

1. mai skal 40 % av minimum MFUA på terreng være solbelyst til sammen 5 timer hvorav minst 2 timer mellom kl. 15 og kl. 20. 1. mai kl. 18 skal minimum 60 % av MFUA på takterrasser være solbelyst.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med et grønt preg. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller og øvrig anlegg under terreng for å sikre variert vegetasjon og beplantning av utearealer. Minimum 20 % av MFUA på terreng skal ha en jorddybde på minimum 1 m (dette inkluderer 20 cm. drenslag).

Planen skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF). Sammen med skjema for blågrønn faktor skal det ved første rammesøknad leveres en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet. Planen legges til grunn for beregning av BGF i det enkelte delområde. Park innenfor planområdet inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF-beregning. Blågrønn faktor skal oppfylles for bygge- og anleggsområdet og parkområdet som helhet.

Planen skal vektlegge gode uterom og høy kvalitet på disse. Det store gårdsrommet på felt A og D skal opparbeides som et frodig parkrom med en naturlig karakter. Som en del av overvannshåndteringen for området skal det etableres regnbed langs yttersidene av gårdsrommet. Langs regnbedene skal det være en stor grad av beplantning som vil bidra til å skape en frodig beplantningssone som en ramme rundt gårdsrommet. I tilknytning til regnbedene skal det tilrettelegges for opphold og i midten av gårdsrommet etableres det større, åpne flater, tilrettelagt for ulik aktivitet.

Det skal plantes hjemmehørende arter. Det skal velges tidligblomstrende arter for å hjelpe lokale insekter i en kritisk periode. Det skal plantes trær som skal kunne vokse seg store og gamle, ved å avsette plass til stor og vid krone samt stort jordvolum. Artsvalg, jordoppbygging mm som optimaliserer trærnes vekstvilkår og sikrer riktig drenering mm skal vurderes av arborist.

I gjennomsnitt skal min. 40 % av gavlveggenes fasadelengde på felt A, D, E og F (rundt det store gårdsrommet) beplantes med klatreplanter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en landskapsplan. Landskapsplanen skal også vise en detaljert plan for beplantning.

Uteareal til kjøring, varelevering og parkering skal reduseres til det som er funksjonelt nødvendig. Utearealet som ikke benyttes til disse formål skal opparbeides som grøntareal. Kjøreareraler og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av utearealet.

Det tillates ikke porter, gjerder, og andre stengsler som hindrer ferdsel og opphold.

Private uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bolig skal skjermes/avgrenses fra offentlig vei og felles utearealer.

2.2.4 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer, overvannshåndtering, avfallshåndtering, lekearealer, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og forstøtningsmurer. Planen skal også vise gangforbindelser, avkjørsler, atkomst og kjøreveier for utrykningskjøretøy.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Det tillates bygget ut i byggetrinn. Utearealene skal opparbeides samtidig med utbygging av tilliggende felt/byggetrinn, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200 som viser hele takflaten, og redegjør for opparbeidelsen av utearealer og materialbruk på takflaten.

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Leilighetsfordelingen skal gjelde for planområdet som helhet.

2.2.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m^2 bolig.

Sykkel: 3 plasser per 100 m^2 bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres 6 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk i barnehage.

Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for næring. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget og 40 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for elbillading på et senere tidspunkt.

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs, eventuelt i sykkelboder på terreng. Minst 5 % av sykkelparkeringsplasser innendørs skal være store nok for transport- og familiesykler. Det skal være muligheter for lading av el-sykler i kjeller. Tilknyttet areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel.

2.2.7 Støy

Det tillates bebyggelse i gul støysone under følgende forutsetninger:

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Støy ved boenheter ensidig vendt mot gul støysone:

Fra og med 2.et. tillates 33 boliger, ensidig orientert mot gul støysone langs Sinsenveien dersom det kan tilbys balkonger/annet åpent volum med støynivå under 55 dB foran vindusåpninger for halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom i leilighetene. Forøvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser om støy.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

2.2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for bolig skal løses med nedgravde avfallsbrønner innenfor formål bebyggelse og anlegg. Nedkast skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i uterom, og vanskeliggjør frisikt eller ferdsel.

Plassering og dimensjonering skal forelegges renovasjonsetaten for uttalelse og skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

2.2.9 Luftkvalitet

For best mulig luftkvalitet skal luftinntak til ventilasjonsanlegg legges så høyt som mulig og på øst- og sørøstsiden av bygningene. Det skal brukes partikkelfilter.

2.2.10 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt A, C, D, E og F

2.3.1 Høyder

Innenfor regulerte høydekoter skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 4,2 m under angitt maksimal gesimshøyde, og maks 28 meter over gjennomsnittlig, framtidig terrengnivå rundt bygget. Over skjæringen (mellom ytterveggens ytre flate og takflaten) tillates kun oppført parapet/brystning, takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Takoppbygg kan være inntil 4,2 m høye og ha en maksimal utstrekning på inntil 30 % av den samlete takflate.

Solfangere, vindavskjermingstiltak og lignende kan tillates oppført på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,8 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse (til boliger) kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Rekkverk skal være transparente / ha åpen struktur/utførelse eller utføres som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På takterrasser tillates plantekar og annen møblering med høyde inntil 1,5 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, samt pergolaer med høyde inntil 2,2 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

2.3.2 Plassering

Det tillates utkragede balkonger. Balkonger kan krage utenfor byggegrense med inntil 2,5 m fra vegglivet innenfor formålsgrense. Balkongenes andel av fasadelengde skal utgjøre maks 70%. Det tillates innglassing av balkonger

2.4 Felt A og D - Boligbebyggelse

Felt A og D reguleres til boligformål.

I gårdsrommet på Felt A og D tillates det å benytte høydeforskjellen til etablering av et felleshus/drivhus/sykkelparkering eller lignende som integreres i terrenget. Dersom dette etableres skal det være i tilknytning til gang- og sykkelvei nr. 2 og det skal ha uteareal på tak. Felleshuset medregnes ikke i BRA bolig som grunnlag for beregning av MFUA.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

2.5 Felt B – Boligbebyggelse

Bygg B på felt B skal ha en karakter som avviker fra de øvrige bygningene i materialitet og formspråk. Det skal etableres tak med skrå flater. Maks gesimshøyde skal være kote 146,00, og maks mønehøyde skal være kote 149. Mønet skal plasseres asymmetrisk for å ta hensyn til solforhold for uteareal mot nord på naboeiendom. Balkonger på bygg B tillates ikke å krage utover byggegrensen.

Det skal etableres fellesareal tilsvarende minimum 25 % av BRA av 1. etasje. Fellesarealet skal etableres i 1.etasje og det skal henvendes mot parken og gatetunet.

2.6 Felt E og F – Bolig/forretning/kontor/bevertning

Forretninger, kontor og bevertning tillates på gatenivå i plan 1 mot og med inngang fra Sinsenveien. Det tillates totalt maks 1400 m^2 oppført som annet enn boligbebyggelse. Av dette skal forretninger maks utgjøre 800 m^2 BRA og forretninger skal ikke være større enn 550 m^2 BRA pr. bruksenhet.

Vinduer til næringslokaler skal ha maksimum 20 % foliering, skal ikke være i mørkt glass og skal ha et inviterende uttrykk.

Langs hoveddelen av fasaden mot Sinsenveien skal det opparbeides en forhagesone på ca. 2 m bredde. Det tillates at sonen brytes opp med plasser foran inngangspartiene for sykkelparkering og opphold i tilknytning til innganger og eventuelle forretninger, kontor og bevertning.

Langs Sinsenveien tillates det etablert utkragede partier på inntil 2 meter fra veggliv. Det tillates at inntil 20 % av fasaden krager utover byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Tilhørende støttemurer og fallsikring skal utformes slik at de blir en naturlig del av grøntstrukturen.

2.7 Felt C – Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage

Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage i bygg C. Det skal avsettes uteareal til minimum 72 barn og minimum 19,2 kvm MUA pr. barn (tilsvarende 80% av normen). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som uteareal. Barnehagen skal plasseres i 1. og 2. etasje med inngang fra torget. 1. og 2. etasje på bygg C skal være inntrukket. Fri høyde under overdekte deler av barnehagens uteareal skal være minimum 6,5 m. Inntil 30 % av barnehagens uteareal tillates overdekket. Ved vår og høstjevndøgn skal solbelyst uteareal i barnehagen være minimum 50 % mellom kl. 09 og 15.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater, hovedsakelig i naturlige materialer, og det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig. Byggeplan for offentlig fortau skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn.

3.2 Torg

Området merket torg på plankartet er felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 og skal opparbeides allment tilgjengelig. Boligene i bygg som ligger med langsiden mot torget skal ha inngang fra torget. Torget skal suppleres med møblering for opphold, belysning og innslag av vann og/eller vegetasjon. Kunst eller lignende tillates forutsatt at god tilgjengelighet ivaretas. Torget skal utformes med god materialkvalitet i betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Det skal være en differanse i materialitet mellom

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

torget og gatetun og gang- og sykkelveier. Det tillates inntil 15 sykkelparkeringsplasser på torget, disse skal være forbeholdt barnehagen. Det tillates to biloppstillingsplasser for korttidsparkering på torget.

3.3 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelveiene er felles for felt A, B, C, D, E og F og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal og tillates ikke overdekte. Mot gang- og sykkelvei nr. 2 tillates det kun etablert balkonger mot gang- og sykkelveien på fasadene på felt A og F, og kun på de to øverste etasjene. Innenfor formål avsatt til gang- og sykkelvei nr. 1, 2 og 3 skal det etableres gang- og sykkelveier som vist på plankart. Gang- og sykkelvei nr.1 skal ha en bredde på minimum 4,5 m fra eiendomsgrensen i sør, nr.2 skal være minimum 5,5 m bred og nr. 3 minimum 3,5 m bred.

3.4 Gatetun

Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, /belegg, gatestein eller annet belegg utenom asfalt.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak. Kjørebanen skal ikke være rettlinjet, og det skal ikke være nivåforskjeller. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Byggeplan skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn. Det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten. Byggeplanen skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær, sammenheng og avgrensning mot videre trasé.

Sammen med søknad om gatetun skal det sendes inn belysningsplan.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Grønnstruktur – Park

4.1.1 Utforming

Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 m bredde gjennom parken fra interngate i nord, som vist i Veiledende plan for offentlige rom – Løren og Økern, til Kanonhallveien i sør.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

4.1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. §12-7)

5.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter, og lister opp mulige tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- en samlet plan for hele den offentlige parken (Lille Løren Park) og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250
- en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet:

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren Aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124 / bnr. 199
- Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A, D, E eller F skal fortau med gatetrær langs Sinsenveien være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 210 boliger skal barnehagen i felt C og uteområdet til barnehagen være ferdig opparbeidet.

Før det gis siste midlertidig brukstillatelse for det siste bygget av bygg, A1, B, C, eller F skal Gatetun være ferdig opparbeidet

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av bygg E eller D skal midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe mellom felt E og F fjernes.

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det første bygget i felt B og felt C skal offentlig park (Lille Løren Park) være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D og bygg E, skal Gang/sykkelveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

Blågrønne (vann- og vegetasjons-) tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble

egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021.

Vedleggsnr. 4 - Reguleringsbestemmelser.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

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

V E D T E K T E R

for

Lille Løren Park 3 Sameie
Hus A1, C og B
org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lille Løren Park 3 Sameie – [Hus A1, C og B] Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner i HUS A1, og 64 boligseksjoner i HUS C, 37 boligseksjoner i HUS B og 1 næringsseksjon (barnehage) på eiendommen gnr. 83, bnr. 546 i Oslo kommune.

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

- [Bod]
- [Markterrasser]
- [Uteareal barnehage]

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/sportsboder og parkeringsplasser er ikke med i sameierbrøken.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon(er).

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

Dette punkt gjelder likevel ikke for næringsseksjon barnehage, som har rett til utnytte utvendige tilleggsareal i samsvar med formålet til barnehagen,

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

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

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 har enkelte seksjoner evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Boligseksjonene seksjon 1-[130] har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-2.2 Næringsseksjon [131] (Barnehage) har enerett til bruk av følgende arealer:

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet er seksjonert som tilleggsareal til næringsseksjonen. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere utenfor barnehagens åpningstider.

Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring. Næringsseksjonens (barnehagens) utvendig lekeareal skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

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

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

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, herunder salg/utleie til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i [Lille Løren Park 3 Sameie– Hus A1, C, B] Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere iinnrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

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

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

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie
Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres og skal innbetales til Garasjesameiet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Næringsseksjon (barnehage) skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av seksjonens tilleggsareal i grunn (Utearealet), jfr pkt 3-2-2, med påstående lekeapparater, boder, installasjoner, mv. (tekniske fellesanlegg mv. som er plassert innenfor Utearealets grenser er fortsatt sameiets ansvar). Utearealet skal holdes i generelt god stand, inkludert nødvendig

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

utskifting av belegg, utstyr mv., og i henhold til alle offentlige krav. Næringsseksjon (barnehage) skal ikke belastes drift og vedlikehold av utvendig grønt- og lekeområder som ikke hører til Næringsseksjon (barnehage.

Næringsseksjon (barnehagen) har selv ansvar for å besørge og bekoste overflatevedlikehold for seksjonens fasade i 1. etasje, og utskifting av vinduer i Seksjonen, som markert i vedlegg x, og som det fremgår av gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet. Det samme gjelder tekniske anlegg installert særskilt for Næringsseksjon (barnehage, uavhengig av plassering i bygget.

På samme måte skal Næringsseksjon (barnehage) ikke belastes fellesutgifter for sameiets behov for overflatevedlikehold av øvrige fasader og utskifting av vinduer, samt konstruksjoner tilstøtende Eiendommen, og tekniske anlegg installert særskilt for beboerseksjonene.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter og tilleggsareal til bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten og tilleggsareal til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene og tilleggsareal til bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader som etter sin art bare eller i det vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage), eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage) til gode, skal fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk, eller på næringsseksjon (barnehage), jfr også vedtektenes pkt. 3-2, og pkt 5-1 (12).

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

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

(4) Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar og andre administrasjonskostnader fordele med likt beløp pr seksjon.

(4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme på bad, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(5) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Lille Løren Park Garasjesameie , og skal kun dekker kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring(barnehage) og bolig og Garasjesameiet skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Næringsseksjon (barnehage) bør være representert med ett styremedlem eller varamedlem.

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon … stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Lille Løren Park»
[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Lille Løren Park. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

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

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å etterleve disse.

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

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

11-6 Felleslokale -Lille Løren Park

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

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

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

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

BESKYTTET
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

- Sykkelverksted

Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalet vil utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideel eierandel til Felleslokalet [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

ooOoo

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Vedleggsnr. 5 - Bustadoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Vedleggsnr. 5 - Bustadoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

Vedleggsnr. 5 - Bustadoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Vedleggsnr. 5 - Bustadoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Vedleggsnr. 5 - Bustadoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknelig følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast
a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

Vedleggsnr. 5 - Bustadoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Vedleggsnr. 5 - Bustadoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE - HUS A1 C og B

DRIFTSINNTEKTER	**SUM ALLE**	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader	**7 496 460**	
Andre inntekter	**0**	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**7 496 460**	
DRIFTSKOSTNADER	Estimerte kostnader	
Personalkostnader	**28 000**	Likedelt
Styrehonorar	**200 000**	Likdelt
Revisjonshonorar	**14 000**	Likedelt
Forretningsførerhonorar	**240 000**	Likdelt
Konsulent og forvaltn.tjen	**15 000**	Likedelt
Drift og vedlikehold	**810 000**	
Forsikringer	**465 000**	
Festeavgift	**0**	
Kommunale avgifter	**1 770 000**	
Kostnader sameie (felles lokale, utomhus)	**200 000**	
Energi	**2 170 760**	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	**302 400**	
Andre driftskostnader	**768 000**	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**6 983 160**	
DRIFTSRESULTAT	**513 300**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter	**0**	
Finanskostnader	**0**	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER	**0**	
ÅRSRESULTAT	**513 300**	

Forutsetninger:	**Antall**	**BRA - BRØK**	
Leiligheter HUS A1	63	4120	BRA-I
Leiligheter HUS C	65	3619	BRA-I
Leiligheter HUS B	38	2206	BRA-I
SUM	**166**	**9945**	BRA
Barnehage	**1**	**1004**	BRA-I CA.
Antall seksjoner	**167**	**10949**	

Felleskostnader:	**CA.**		
Felleskostnader Bolig - Brøk	**42**	kr pr kvm pr mnd	
Felleskostnader Barnehage - Brøk		Må tilpasses jfr vedtekter	
Felleskostnader likedelt	**255**	kr pr seksjon pr mnd	
Fjernvarme akonto	**14**	kr pr kvm pr mnd	
Digital-Tv/Internett	**400**	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
Felleskostnader garasje*	**200**	kr pr p-plass pr mnd	Kun for de som har kjøpt p-plass

* Faktureres fra Lille Løren Park Garasjesameie

Snitt felleskostnader pr m2**	**46**	**Snitt kr m2**

** Eksklusiv TV/BB, Fjernvarme, garasje

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader, iht kostnadsnivå pr februar 2023.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

OBOS Eiendomsforvaltning AS 10.02.2023

Rev. 31.05.2024

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Dette prospektet ligger til grunn for avtalen.



LILLELØRENPARK

HUS B

SELVAAG BOLIG NORDR

VERSJON 1, JUNI 2024

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/1151659-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.12.2016
VEDERLAG: NOK 0
SINSENVEIEN 45 - 49 AS
ORG.NR: 915 155 693
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/764211-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1858/900088-1/105 — **BESTEMMELSE OM GJERDE**
06.08.1858
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1866/900091-1/105 — **BESTEMMELSE OM VEG**
01.03.1866
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1904/900231-1/105 — **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
02.12.1904
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1906/900257-1/105 — **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
08.06.1906
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/901522-1/105 — **BESTEMMELSE OM VEG**
10.02.1922
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/4030-1/105 — **ERKLÆRING/AVTALE**
24.05.1946
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/8929-1/105 — **ERKLÆRING/AVTALE**
31.07.1951
VEDR. FYRHUS OG EKSPEDISJON
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

88 **1951/13119-1/105** — **BESTEMMELSE OM VEG**
03.11.1951
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

Vedleggsnr. 9 - Grunnboksutskrift.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/13593-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.11.1957 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/12215-2/105 **SKJØNN**
04.10.1960 Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/13723-3/105 **SKJØNN**
10.10.1967 Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/6288-1/105 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
03.05.1968 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/12383-1/105 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
28.08.1968 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/15400-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
15.10.1968 Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/15867-1/105 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
22.11.1968 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/11364-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
26.05.1977 VEDR. VEKSTHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/22476-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
16.10.1978 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/23474-1/105 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
16.09.1981 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/31911-2/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
04.12.1981 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/33560-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
01.06.1987 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

88

1998/46705-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**

Vedleggsnr. 9 - Grunnboksutskrift.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

13.08.1998	RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:517 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:518 Bestemmelse om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/46705-3/105 13.08.1998	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:517 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:518 Bestemmelse om garasje/parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/620866-1/200 03.06.2019 21.00	**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT** KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Rett til fri adkomst og bruk av regulert torg Rettighetshaver allmennheten Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/620866-2/200 03.06.2019 21.00	**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT** KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei Rettighetshaver allmennheten Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2733039-1/200 10.07.2020 21.00	**PANTEDOKUMENT** BELØP: NOK 2 500 000 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/764211-1/200 11.07.2022 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/1459087-1/200 23.12.2022 21.00	**BESTEMMELSE OM NETTSTASJON** RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/301039-2/200 21.03.2023 21.00	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:15 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Bestemmelse om gang- og sykkelvei GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

88

Vedleggsnr. 9 - Grunnboksutskrift.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen

Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 546

2023/301039-3/200 21.03.2023 21.00	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:15 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:545 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Bestemmelse om torg
2023/301039-7/200 21.03.2023 21.00	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:83 BNR:544 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2023/301012-1/200 21.03.2023 21.00	**REGISTRERING AV GRUNN** DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:1

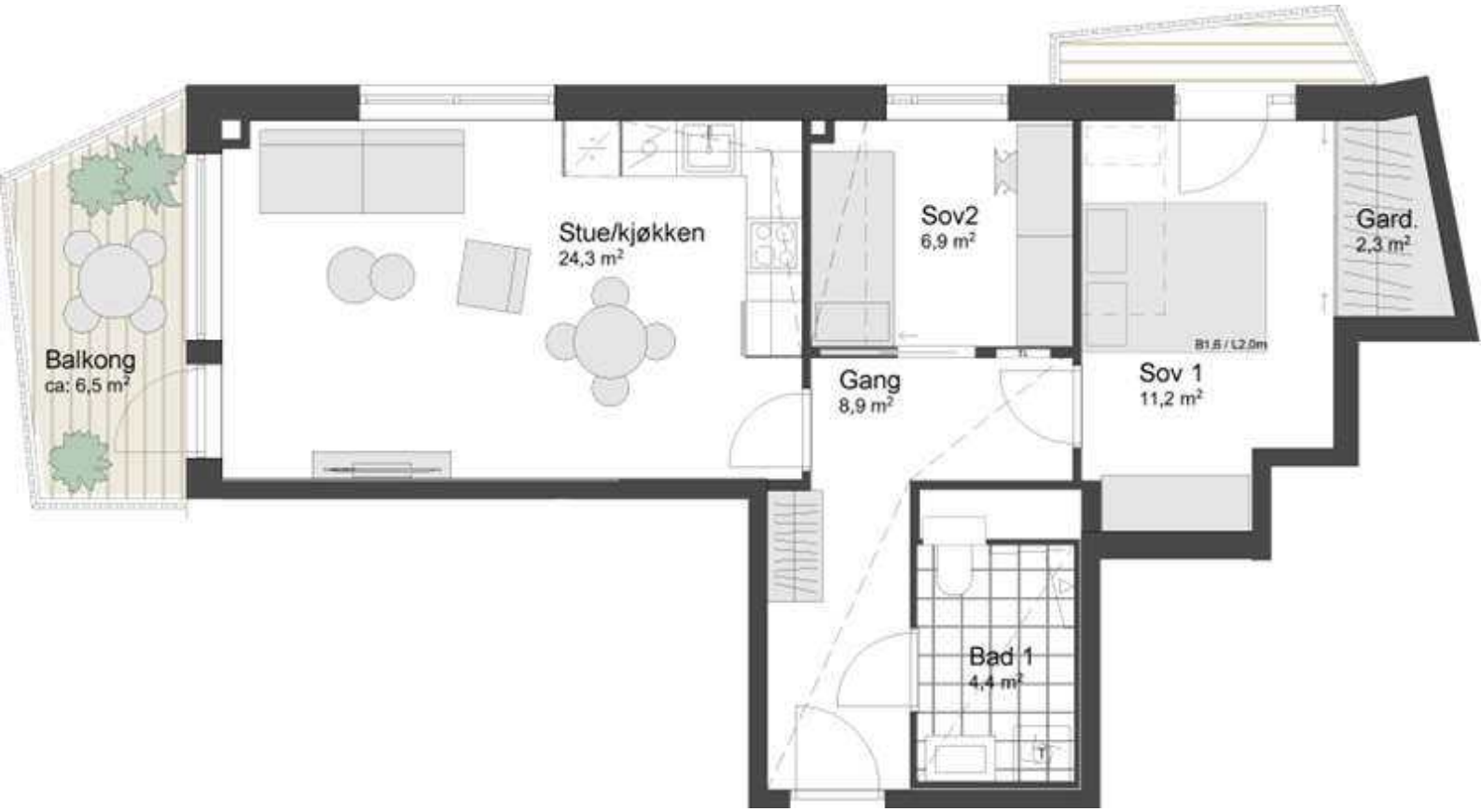
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

88

Vedleggsnr. 9 - Grunnboksutskrift.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Christoffer
Egenes, Yngvild Stinessen


Balkong
ca: 6,5 m²
Stue/kjøkken
24,3 m²
Sov2
6,9 m²
Gard.
2,3 m²
B1.6 / L2.0m
Gang
8,9 m²
Sov 1
11,2 m²
Bad 1
4,4 m²



LILLELØRENPARK

HUS B

SELVAG BOLIG NORDR

VERSJON 1, JUNI 2024



LILLELØRENPARK

INNHOLD

Et samarbeidsprosjekt	8
BREEAM-NOR	10
Prosjektet	14
Fellesområder	26
Nærområdet	28
Nabolagsprofil	36
Interiørstiler	38
Utomhusplan	48
Leilighetsoversikt	50
Etasjeplaner	52
Plantegninger 2-roms	56
Plantegninger 3-roms	66
Plantegninger 4-roms	76
Romskjema	92
Prosjektbeskrivelse	100
Salgsinformasjon	103
Kjøpsbetingelser	107
Fordeler med ny bolig	114





MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME





MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

LILLE LØREN PARK

- ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM TO SOLIDE AKTØRER

NORDR

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

Nordr 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 tilfredsstiller behovene 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.

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

SELVAAG BOLIG

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

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

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

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

VÅRE LØFTER:

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

BREEAM-NOR

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

HVA BETYR BREEAM-NOR FOR DEG?

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

Lille Løren Park får BREEAM-NOR klasse Good.

- Forbud mot miljøgifter
- Samfunnsansvarlig bygging med lovlig og bærekraftig avvirket tømmer
- Tilrettelegging for klimavennlig transport som elbil, sykkel og kollektivtrafikk
- Byggepraksis med høy ivaretakelse av ytre miljø, sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø
- Separat energimåling av hver leilighet
- Nøye planlagt miljø med planter og trær som beriker artsmangfoldet i området BREEAM-NOR

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

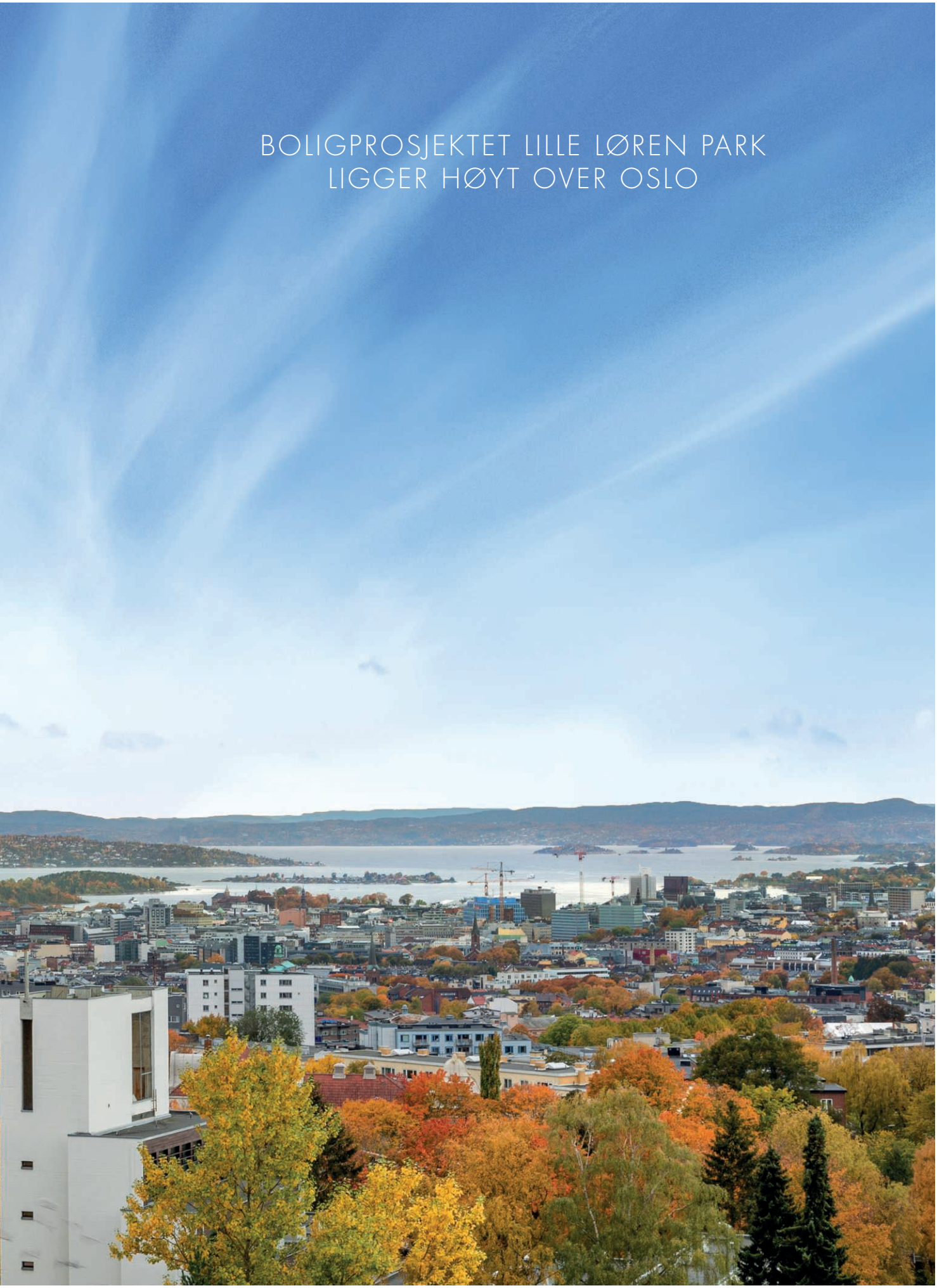








BOLIGPROSJEKTET LILLE LØREN PARK LIGGER HØYT OVER OSLO



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

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

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

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

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

Boligprosjektet vil til sammen bestå av 7 hus med 355 leiligheter, barnehage og park. Dette prospektet gjelder hus B med 37 leiligheter og fellesområder i første etasje.


MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME


MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON FELLESAREAL HUS B: AVVIK VIL FOREKOMME



Yngve Eliassen
Prosjektsjef, Selvaag Bolig

FRODIG PÅ TOPPEN AV LØREN

Bygg B i Lille Løren Park ligger så og si i den nye byparken som er under oppføring. Arkitekturen er spennende og bak fasaden gjemmer det seg smarte løsninger. Hus B skiller seg ut fra alle de andre byggene i dette prosjektet og i området. Fasadene er feks. i trepanel, som har lang holdbarhet og som ikke har behov for mye vedlikehold. Takene er skrå og er vinklet for å gi naboer og park mest mulig sol.

– De 37 leilighetene i bygg B har et variert spenn av leiligheter, fra små kompakte 2 roms til romslige 5 roms leiligheter. Så her er det utviklet leiligheter som kan passe for de fleste, forteller prosjektsjef Yngve Eliassen.

Leilighetene vil ha store vindusflater og utgang til rause private uteplasser eller fine balkonger. Vil du nyte utsikten over Oslo i kveldssol, har du tilgang til en felles takterrasse.

TRIVSELSFAKTOR

Prosjektsjefen forteller at å utvikle et bygg med leiligheter i mange størrelser er viktig for trivselen.

– Vi skaper rom for mennesker i alle livsfaser og legger grunnlaget for et naboskap hvor det er plass til alle. Når vi bor sammen med mennesker som er litt ulike oss selv blir vi flinkere til å ta de hensynene som gjør nabolaget godt å leve i.

BILFRIE OMGIVELSER

Bygg B ligger så og si i byparken, med gatetunet/ Børsteveien som er anlagt for utrykningskjøretøy og servicebiler. Ellers er området bilfritt.

FELLESOMRÅDER

Som beboer i Lille Løren Park får du tilgang til felleslokaler som gjør det mulig å bo smart og samtidig ha nok rom når det trengs. Venner og familie som ikke bor i Oslo kan innkvarteres i gjesterom med eget bad. I selskaps- og møtelokalet kan du invitere til barneselskap eller samle venner til lag uten å tenke på sitteplasser eller ekstra tallerkener. Fellesområdet har egne innganger, og er i plan 1 i hus B. I tillegg er det fellesrom i "trafobygget", i underetasjen til hus F, samt at det er sykkelverksted og sykkelvask i garasjen.

MED TANKE PÅ FREMTIDEN

Leilighetene i Lille Løren Park er energieffektive og hele prosjektet vil få BREEAM-NOR klasse Good. Det betyr at Lille Løren Park innfrir krav innen alt fra bærekraft i materialvalg og arbeidsforhold under oppføring, til utslipp gjennom byggenes livsløp. Får å få BREEAM-klassifisering må et byggeprosjekt holde en høyere standard enn dagens forskrifter tilsier.

– Vi gjør dette fordi byggene våre skal leve lenge. Det holder ikke å være moderne i dag – vi må være klare for å møte morgendagen, avslutter Eliassen.



Intervju med Ola Mowe
Arkitekt, HRTB

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

ET STORGÅRDSKVARTAL AV DE SJELDNE

I utformingen av Lille Løren Park har arkitekt Ola Mowe tilstrebet variasjon, varme og lekenhet. Personlig mener han at det storslåtte gårdskvartalet er noe av det beste med hele prosjektet. For beboere i Lille Løren Park vil dette private gårdsrommet komme i tillegg til den nye byparken Lille Løren Park.

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

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

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

LYST OG LEKENT

Boligprosjektets syv bygninger varier mellom fire og åtte etasjer.

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

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

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

ROM FOR TOLKNING

I Lille Løren Park venter 355 boenheter fra 40 til drøye 110 kvadratmeter. Store familieleiligheter, små førstegangsboliger – og mange varianter midt imellom.

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

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

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

HELT TIL SLUTT: HUS B

Nord fra Storgårdkvartalet, i selve Lille Løren Park ligger Hus B, et grønt punkthus i tre. Med sitt egenartede uttrykk hvor fasade, skrå tak og «skjeve» balkonger gir bygget en helhetlig organisk utforming avviker hus B fra alle bygg i området, men forholder seg aktivt til parkens organiske form, «Grønt i det grønne». Utformingen som skiller seg fra den øvrige bebyggelsens retninger artikulerer og åpner huset mot parken - og gir nye siktlinjer.

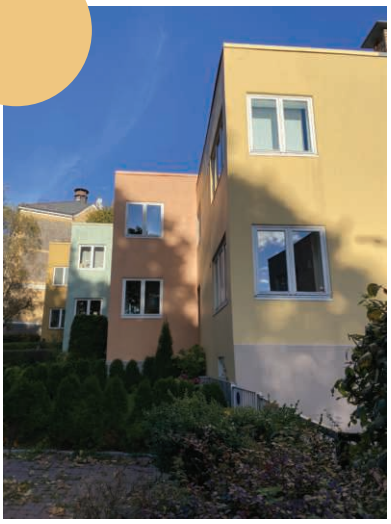
Detaljering og valg av materialer og farger følger konseptet som både er integrert i, og er inspirert av natur. Fellesareal med gjesteleiligheter for Lille Løren Park har naturlig funnet sin plass i første etasje i Hus B. Med sentral beliggenhet i parken og stor terrasse vil fellesarealet etablere møtestedet for beboere i Lille Løren Park. Arkitektur og landskap blir både funksjonelt og komposisjonsmessig en uatskillelig helhet.

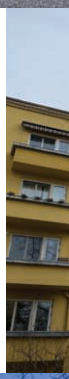


MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

MURGÅRDER I OSLO

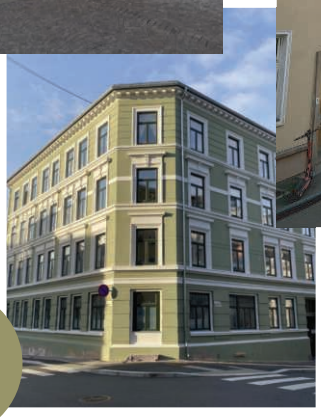
Hver by har sin tradisjonelle palett, basert på hvilke råvarer man hadde tilgjengelig da byen vokste frem. Denne illustrasjonen er laget av Oslo kommune, og viser typiske farger på murgårdene fra slutten av 1800-tallet. I fargepaletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra slutten av 1800-tallet tatt inn i betraktningen. Fargene som er valgt er både klassiske Oslo-farger, og noen andre nyanser for å sette et moderne preg på fasadene.



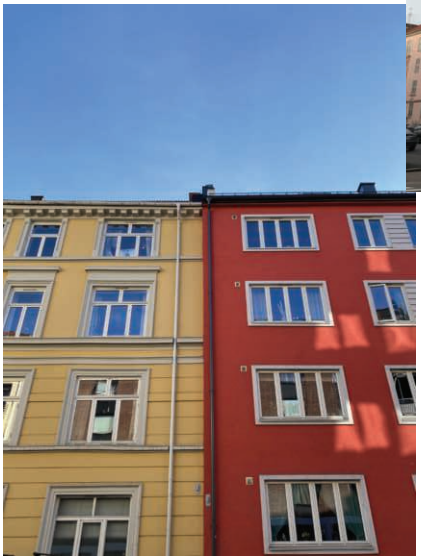


















Kaffebrenneriet









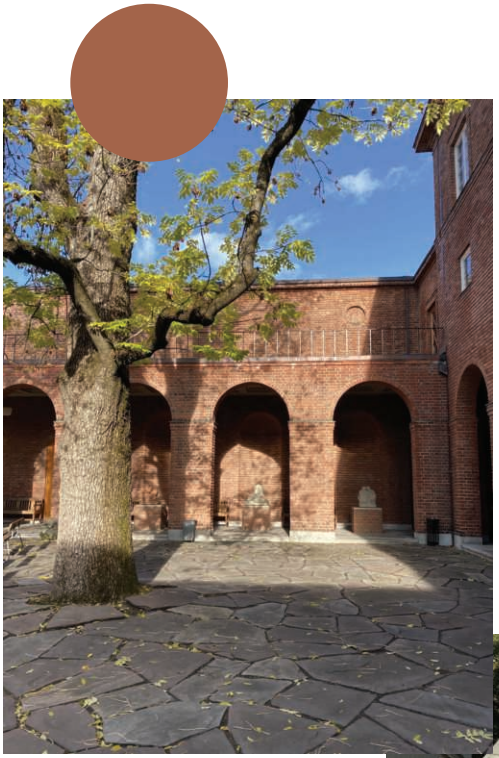

Vogtsgate



TEGLBYEN SINSEN

Fargevalg i fasadene kombineres med hovedmateriale tegl for de fleste byggene i Lille Løren Park. Byggene får varme farger som man ikke finner i naturen på vinteren, og som vil gi varme til ellers kalde januar og februardager.













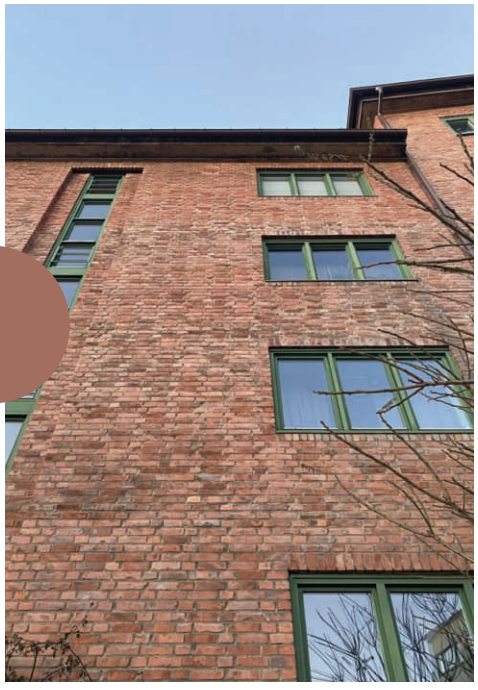
















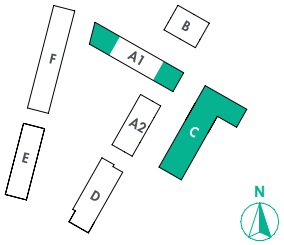
MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



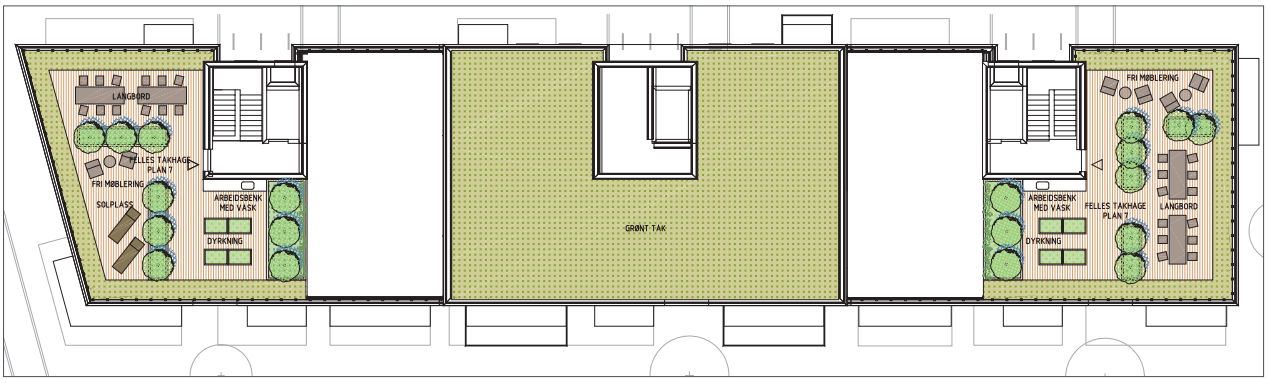
FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO

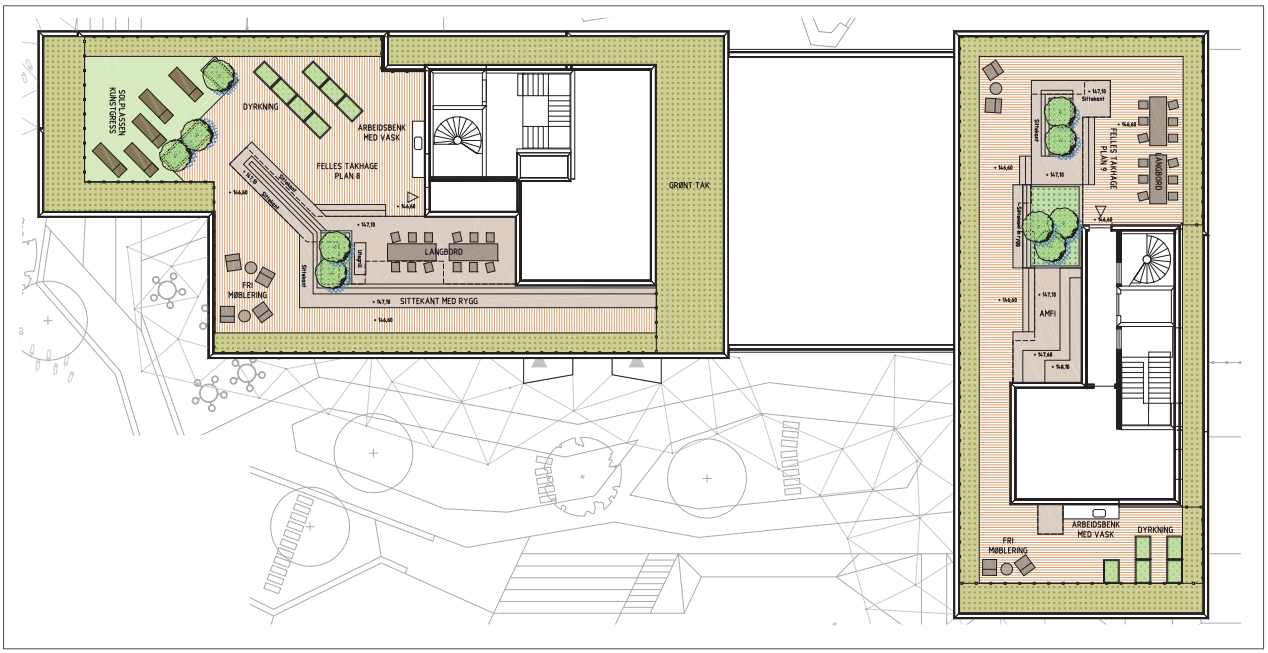
På taket planlegges det møblerte og grønne takterrasser som beboerne har delt tilgang til. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Boligeierne i hus B vil ha tilgang på felles takterrasse i hus C og i hus A1.

Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.



Felles takterrasser på plan 8 i hus A1 og C, høyt over Oslo





PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN»

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

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

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

Det kommer tilsvarende fleksible fellesrom i hus F og i et eget lokale i gårdsrommet. Det innredes sykkelverksted og sykkelvask i garasjekjeller.

Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil forekomme.







Foto fra tilsvarende fellesområder bygget i annet boligprosjekt.


SHUFL






NATIONALTHEATRET

VELKOMMEN TIL LØREN

I løpet av 20 år har Løren gått fra å være slitne nærings-bygg, så byggeplass, til å bli et trivelig bomiljø. I løpet av årene har nye nabolag har blitt etablerte fellesskap og fersk beplantning har blitt til grønne lunger.

Lille Løren Park blir en av de siste utbygningene på Løren. Prosjektet som ligger på Lørens fineste tomt, byr på utsikten over hele Oslo og dagligliv i en bydel med et godt service-tilbud og lave skuldre.

Det beste med Løren er at det er et godt sted å bo. Du har kort vei til alle tjenester og transporttilbud og et bredt utvalg innen servering og handel. Samtidig er Løren frodig og tilrettelagt for myke trafikanter. Det skaper en egen stemning i området.

Er det lenge siden du besøkte Løren bør du sette av noen timer til å oppleve området og la deg sjarmere.



ET AV MANGE HYGGELIGE SERVERINGSSTEDER PÅ LØREN.



TILRETTELAGT
På Løren er det gangavstand til alt du trenger av tjenester, tilbud og transport. Gang- og sykkelstier gir trygg ferdsel til barnehage og skole. T-banen gjør at du unngår kø til og fra jobb. Løren har et bredt utvalg av både dagligvare og spesialforretninger, i tillegg til tjenester som for eksempel frisør, optiker og toppmoderne treningssenter.

BARNEVENNLIG
Løren har flere barnefamilier enn det som er gjennomsnittet i Oslo og bydelen er full av aktivitetstilbud for dem. Her er det enkelt å finne en favoritt blant lekeplassene, eller kose seg i en av de mange parkene. De som vokser opp her har mange muligheter å velge mellom når det kommer til organisert idrett og kultur.

SPENNENDE
Ikke bli overrasket over å møte noen av landets mest kjente skuespillere på Løren. Nationaltheatret driver Kanonhallen, som ligger noen minutter fra Lille Løren Park. Her finner du en rekke forestillinger og opplevelser for alle aldersgrupper. Det er også mye matkultur å utforske på Løren. Unn deg en fristelse på et av de spennende bakeriene, bruk kvelden på gastropub eller ta med hele familien for nyte mat fra en annen verdensdel.

DET BESTE AV OSLO
Det du ikke finner av opplevelser og tilbud på Løren er bare kort vei unna. Både sentrum og marka er lett tilgjengelig med kollektivtrafikk eller sykkel - ti minutter med T-banen tar deg dit du vil. Å bo på Løren er ikke et valg mellom by eller natur – det er å si ja takk til begge deler.






LØREN TORG
APOTEK 1
alliance


Løren



FREDELIG, FRODIG OG TILGJENGELIG

Løren oppleves som en egen rolig bydel, litt hevet over byen. Samtidig vil et blikk på kartet vise at det ligger midt i Oslo. Det betyr at uansett hvor du har tenkt deg, så har du kort vei dit.

T-banen går fra Løren Stasjon, trikken stopper på Sinsen Terrasse og du finner buss på Lørenvangen Stasjon.

Sykkel er et populært transportmiddel på Løren. Det er en rekke sykkeltraseer i tilknytning til Løren, som gjør det enkelt å komme frem uansett hvor du skal.

Flere områder i nærheten av Løren skal utvikles, som en del av Oslo Kommunes satsing Hovinbyen. Etter hvert som de står ferdige blir de knyttet sammen med parker og grønne turstier, noe som vil gjøre det enda finere å bo og vokse opp på Løren.


Sinsen
Rema 1000
Lille Løren Park
Dag Hammarskjölds vei
Ring 3
Løren skole
LILLELØRENPARK
Sinsenveien
Peer Gynt Skulpturpark
Sinsenparken
Peter Møllers vei
Rema 1000
Nationaltheateret
KANON-HALLEN
Lørenfaret
ØKERN PORTAL
Peppes
LØREN TORG
Meny & kjøpesenter
UMai Sushi
Kaffe-brenneriet
Sterk
Sanjays
Domino´s
Lørenvangen
Lørenveien
LØREN
Baker Hansen
Frydenberg skole
Østre Aker vei
Ring 3
ØKERN
Quality Hotel Hasle Linje
VINSLOTTET KJØPESENTER
HASLE LINJE
Økernveien

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

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

Skoler

(Løren skole er nærskole for Sinsenveien 45.)

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

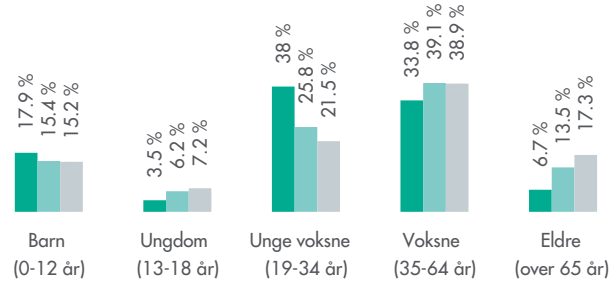
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Lørenveien	2 min
Rema 1000 Sinsenveien	3 min

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

Primære transportmidler

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

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

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

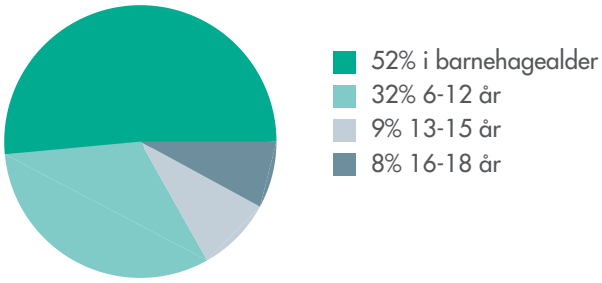
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

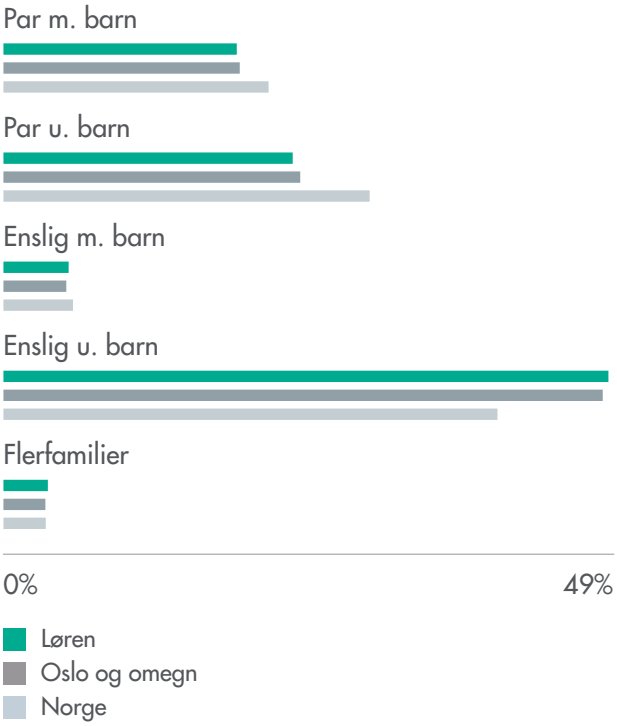
Varer/Tjenester

Løren Torg	6 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

INTERIØRSTILER

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

NORDISK, KLASSISK OG KREATIV

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

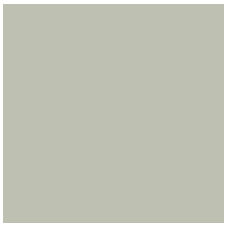
Der himling og vegger leveres i samme farge leveres dette med samme glans.

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

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


MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME












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

NORDISK

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

	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:	KJØKKEN:	
Gang:	Jotun: "Mohair"	Jotun: "Mohair"	Front:	Grep: "Skywalker" 40 mm hvit
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Pale linden"	Jotun: "Pale linden"	Benkeplate: Laminat "Lys skimmer"	
Sov1:	Jotun: "Soft touch"	Jotun: "Soft touch"		



Det tas forbehold om alternative leverandører.

KREATIV

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

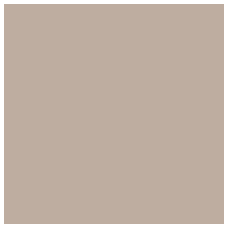
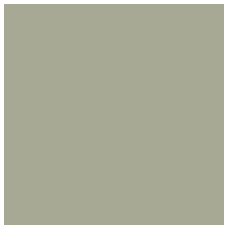
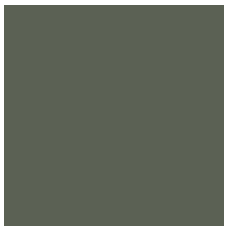
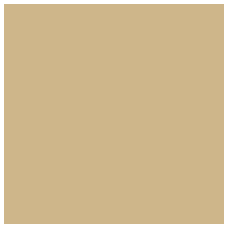
	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:	KJØKKEN:
Gang:	Jotun: "Green leaf"	Jotun: "Green leaf"	Front: Uno NCS S7005-G80Y
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Velvet"	Jotun: "Velvet"	Benkeplate: Laminat "Delaware stone"
Sov1:	Jotun: "Friendly pink"	Jotun: "Friendly pink"	

Knott:
"Solliden" sort



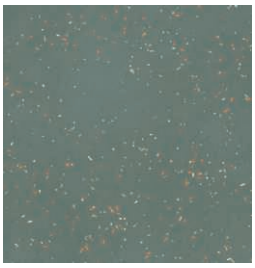


Det tas forbehold om alternative leverandører.

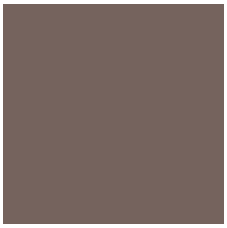
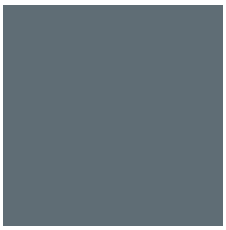
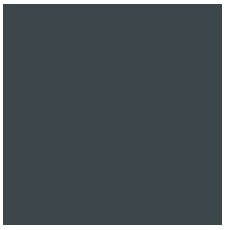
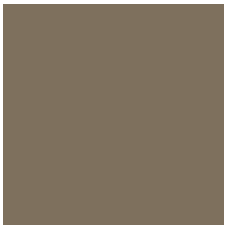





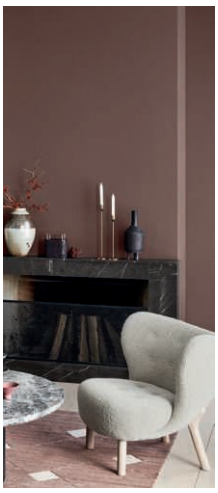


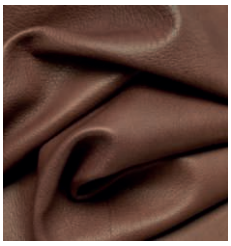



Illustrasjonen er kun til inspirasjon, de faktiske produktvalgene vil ikke nødvendigvis samsvare med bildene.







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

KLASSISK

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

	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:	KJØKKEN:
Gang:	Jotun: "Daydream"	Jotun: "Daydream"	Front:
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Senses"	Jotun: "Senses"	Benkeplate: Laminat "Sort skimmer"
Sov1:	Jotun: "Kveldshimmel"	Jotun: "Kveldshimmel"	

Grep: "Edge"
40 mm messing



Det tas forbehold om alternative leverandører.



MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



ILLUSTRASJON AV FELLESAREAL HUS B




Regnbed
Felles oppholdsplass
Avfall
B
Børsteveien gatetun (kfr TAG)
A1
F
Felles oppholdsplass
grense byggetrinn 3
grense byggetrinn 2
Lek
Felles opphold aktivitetsplen
lavbrekk/vadi
Sinsenveien
Torg
Felleshus
Avfall
A2
plangrense
Felles oppholdsplass
trapp
lavbrekk/vadi
Lek
grense byggetrinn 2
grense byggetrinn 1
Avfall
E
lavbrekk/vadi
Felles opphold gressamfi
Innkjøring P-kjeller
lavbrekk/vadi
D
Regnbed
grense byggetrinn 1
grense areal mot nabotomt



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

- Plangrense
- Formålsgrense regulering
- Tiltaksgrense byggetrinn
- Eiendomsgrense
- Yttervegg P-kjeller
- Eksisterende kote (ekvidist. 1 m.)
- Utspring tak/balkong
- Ny kote (ekvidist. 1 m.)
- Gress
- Beplantet lavbrekk/ regnbed
- Plantefelt
- Asfalt
- Grus
- Sand
- Tredekke
- Fast dekke
- Natursteindekke
- Betong
- Fallunderlag
- Nytt tre
- Håndløper/rekkverk
- Gjerde
- Avfallscontainer
- Slukrenne m rist
- Åpen vannrenne naturstein
- Brannoppstillingsplass
- Mur
- Belysning, pullert
- Belysning mast
- Belysning, mast eksisterende
- Belysning, multimast
- Skjermvegg

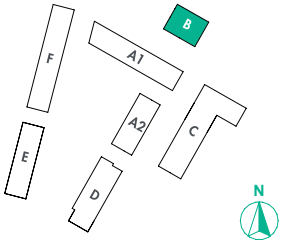
LEILIGHETSOVERSIKT – HUS B

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
1	319	3-roms	63,5	70
1	320	2-roms	60	64
1	321	2-roms	63,5	65
2	322	4-roms	103	78
2	323	2-roms	39	58
2	324	2-roms	41,5	61
2	325	3-roms	60	68
2	326	3-roms	63,5	71
3	327	4-roms	103	80
3	328	2-roms	39	58
3	329	2-roms	41,5	61
3	330	3-roms	60	68
3	331	3-roms	66	72
4	332	4-roms	103	80
4	333	2-roms	39	58
4	334	2-roms	41,5	61
4	335	3-roms	60	68
4	336	3-roms	66	72
5	337	4-roms	103	80
5	338	2-roms	39	59
5	339	2-roms	41,5	62
5	340	3-roms	60	68
5	341	3-roms	66	72

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
6	342	4-roms	103	82
6	343	2-roms	39	59
6	344	2-roms	41,5	62
6	345	3-roms	60	69
6	346	3-roms	66	73
7	347	4-roms	103	84
7	348	2-roms	39	59
7	349	2-roms	41,5	62
7	350	3-roms	60	69
7	351	3-roms	66	73
8	352	4-roms	102,5	76
8	353	2-roms	39	60
8	354	2-roms	41,5	63
8	355	4-roms	123	88

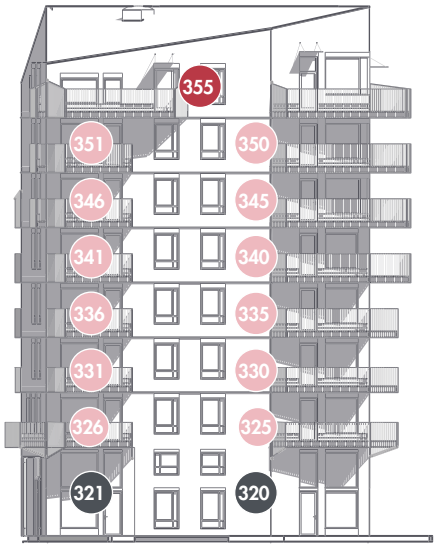
LEILIGHETSOVERSIKT – HUS B

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS





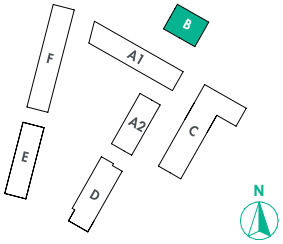
HUS B FASADE NORD

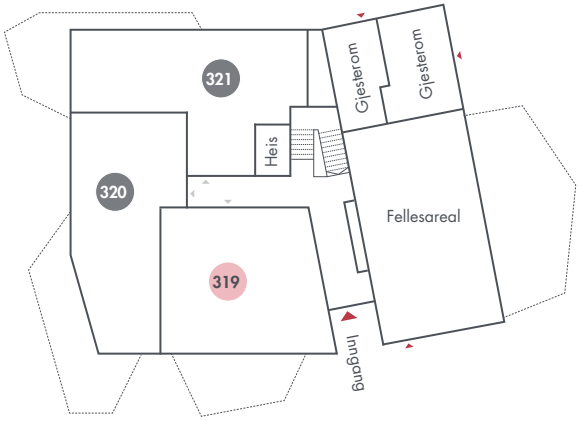


HUS B FASADE VEST

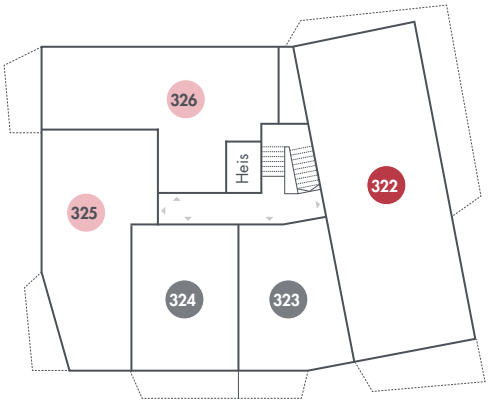
ETASJEPLAN – HUS B

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

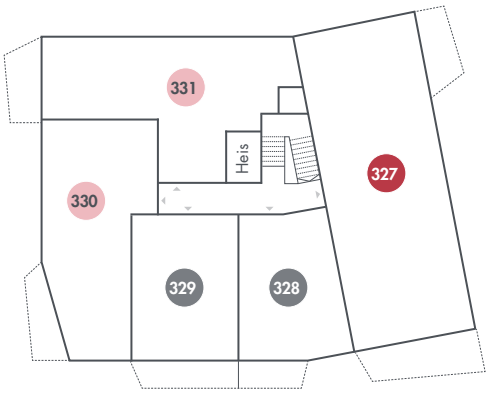




HUS B PLAN 1



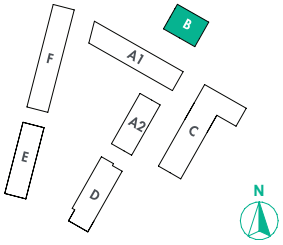
HUS B PLAN 2

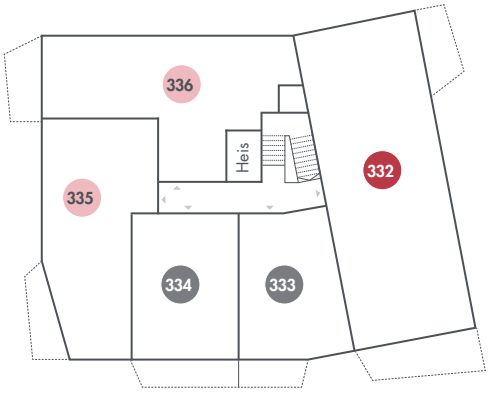


HUS B PLAN 3

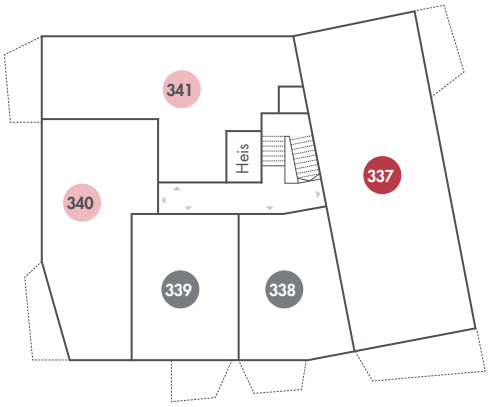
ETASJEPLAN – HUS B

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

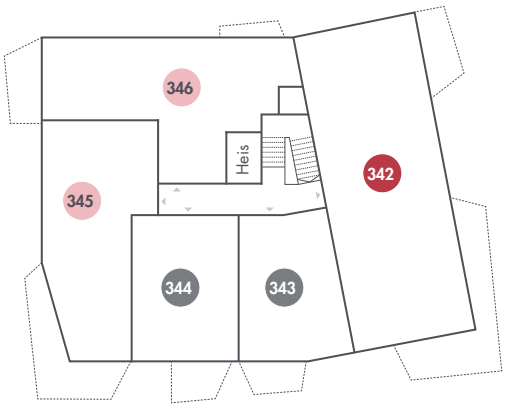




HUS B PLAN 4



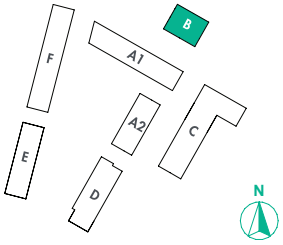
HUS B PLAN 5

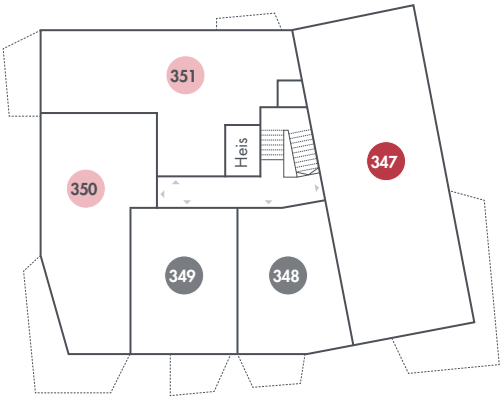


HUS B PLAN 6

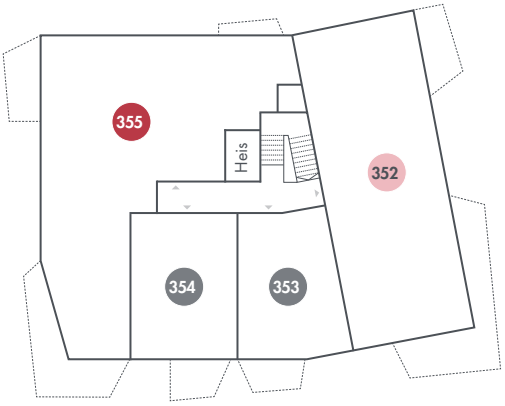
ETASJEPLAN – HUS B

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS





HUS B PLAN 7



HUS B PLAN 8



MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer inkludert de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940:2023.
Areal (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA -i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b).

For leiligheter som innenholder ikke målverdig areal som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) er boenhets gulvareal (GUA) opplyst i tillegg. Boenhets gulvareal (GUA) er summen av boenhets areal (BRA) og ikke målverdig areal (ALH).

Åpent areal (TBA) er areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

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

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

Hems oppfyller ikke krav for rom for varig opphold pga. høyde, møbleringen er vist bare ilustrativt.

Innredning som leveres

Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen

Plantekasser og beplantning følger ikke med leveransen.

Overskap kjøkken

Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m

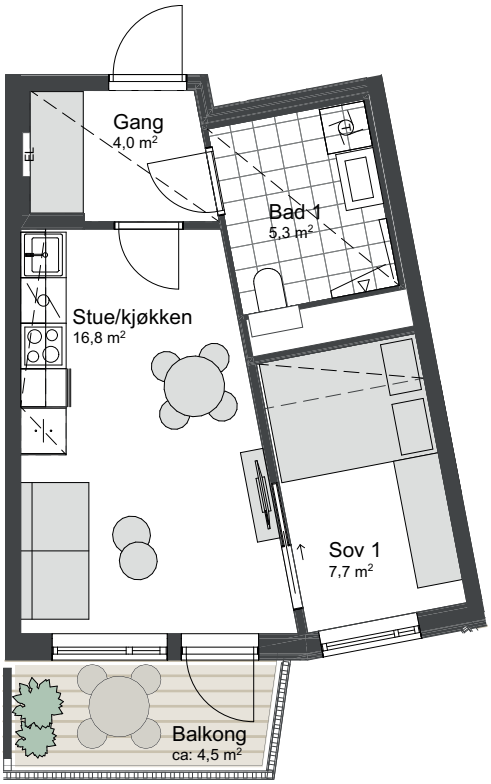
Overdekket areal

Areal med ekstra stor takhøyde på ca. 4,7m

PLANTEGNINGER: 2-ROMS



MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



Leiligheten oppfyller ikke krav om tilgjengelig boenhet

2 ROM
39 M² BRA

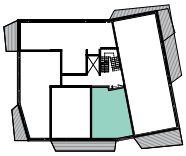
N

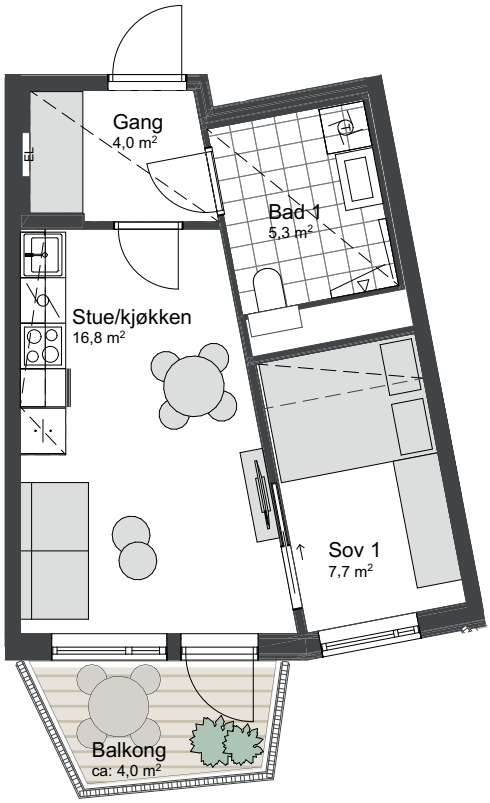
ETG:	2,3 & 4
BRA-i:	36,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	4,5 m²

FASADE SYD:



PLAN 2,3 & 4:





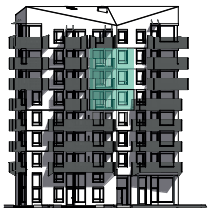
Leiligheten oppfyller ikke krav om tilgjengelig boenhet

2 ROM
39 M² BRA

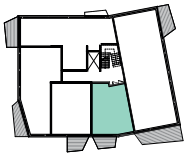


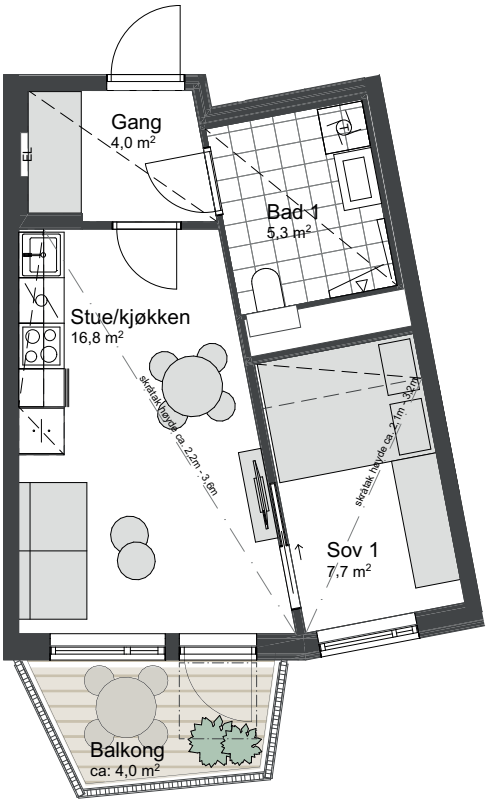
ETG:	5,6 & 7
BRA-i:	36,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	4 m²

FASADE SYD:



PLAN 5,6 & 7:





Leiligheten oppfyller ikke krav om tilgjengelig boenhet

2 ROM
39 M² BRA

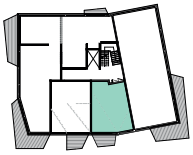
N

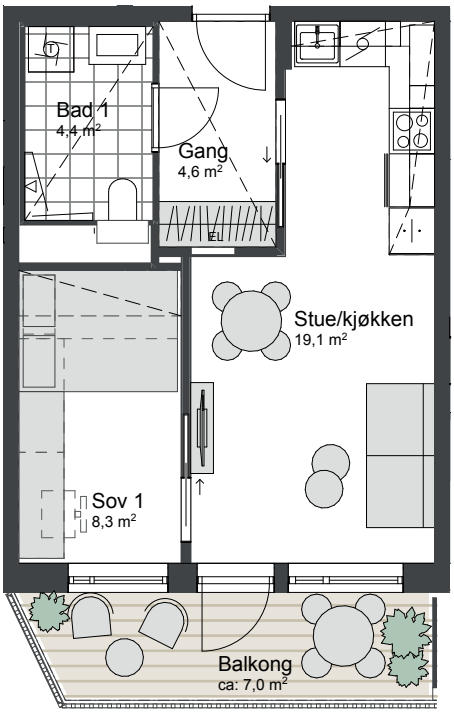
ETG:	8
BRA-i:	36,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	4 m²

FASADE SYD:



PLAN 8:





2 ROM
41,5 M² BRA

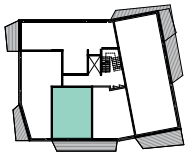
N

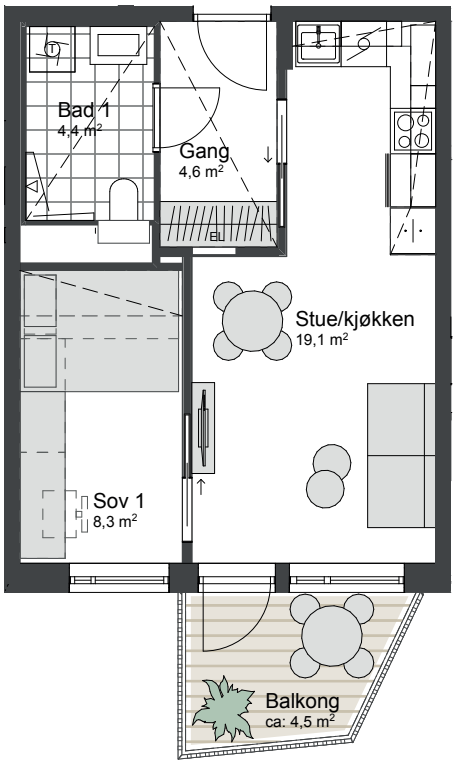
ETG:	2,3 & 4
BRA-i:	39 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	7 m²

FASADE SYD:



PLAN 2,3 & 4:





2 ROM
41,5 M² BRA

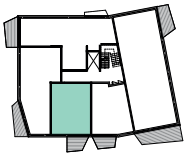
N

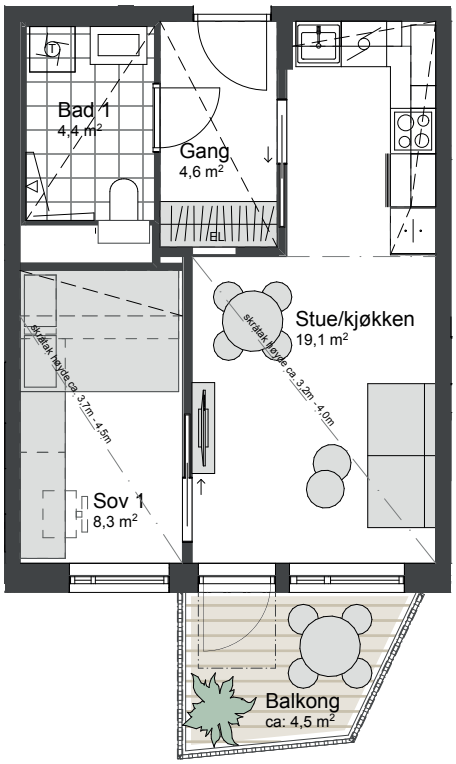
ETG:	5,6 & 7
BRA-i:	39 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	4,5 m²

FASADE SYD:



PLAN 5,6 & 7:





2 ROM
41,5 M² BRA

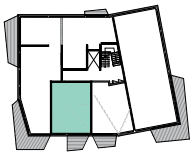
N

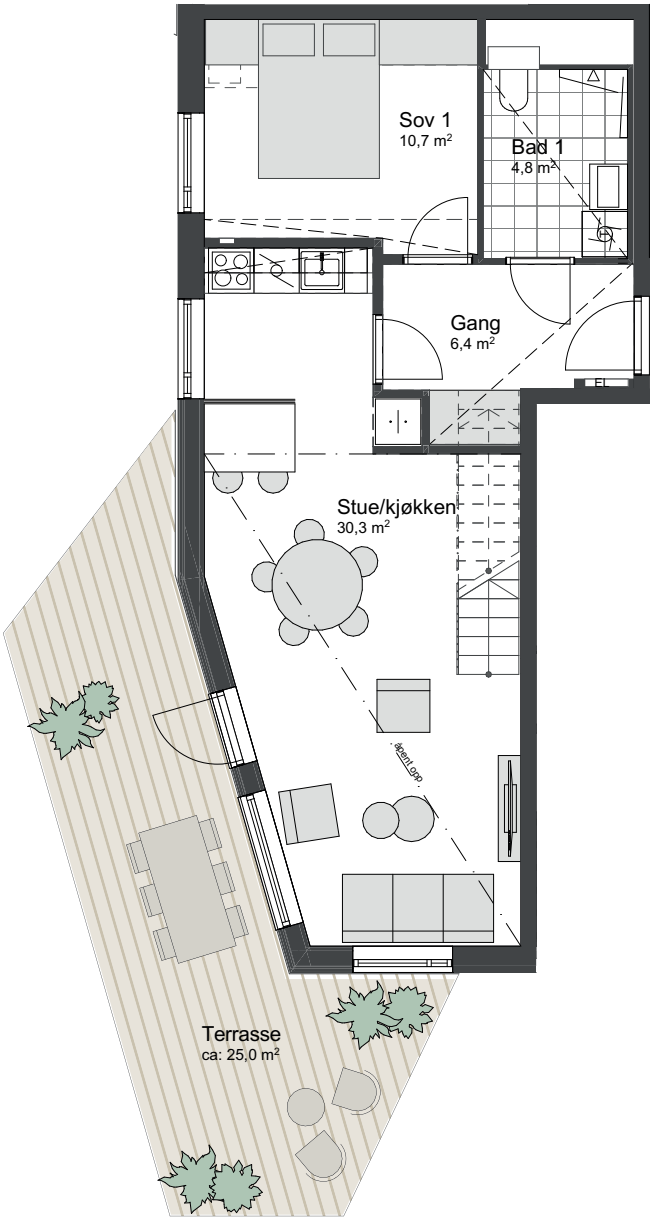
ETG:	8
BRA-i:	39 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	4,5 m²

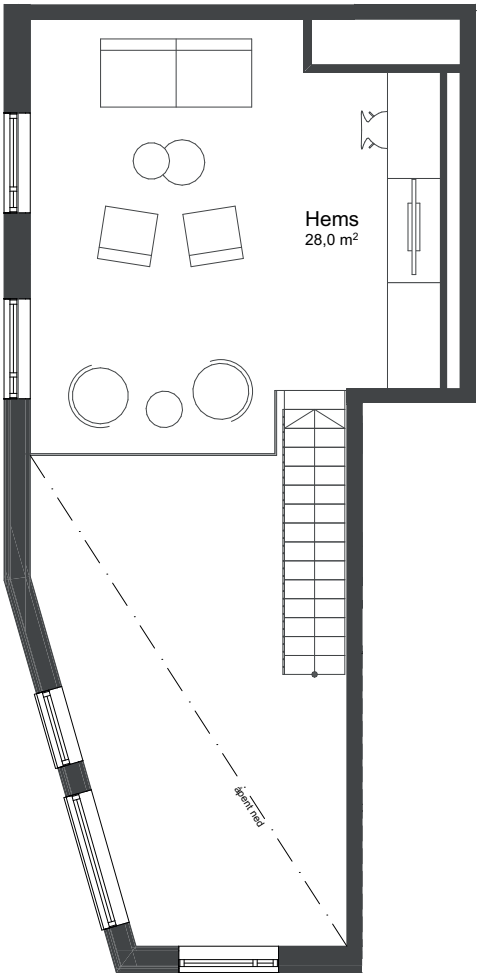
FASADE SYD:



PLAN 8:







HEMS

2 ROM
60 M² BRA

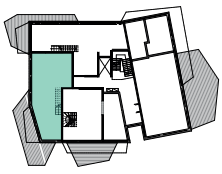
N

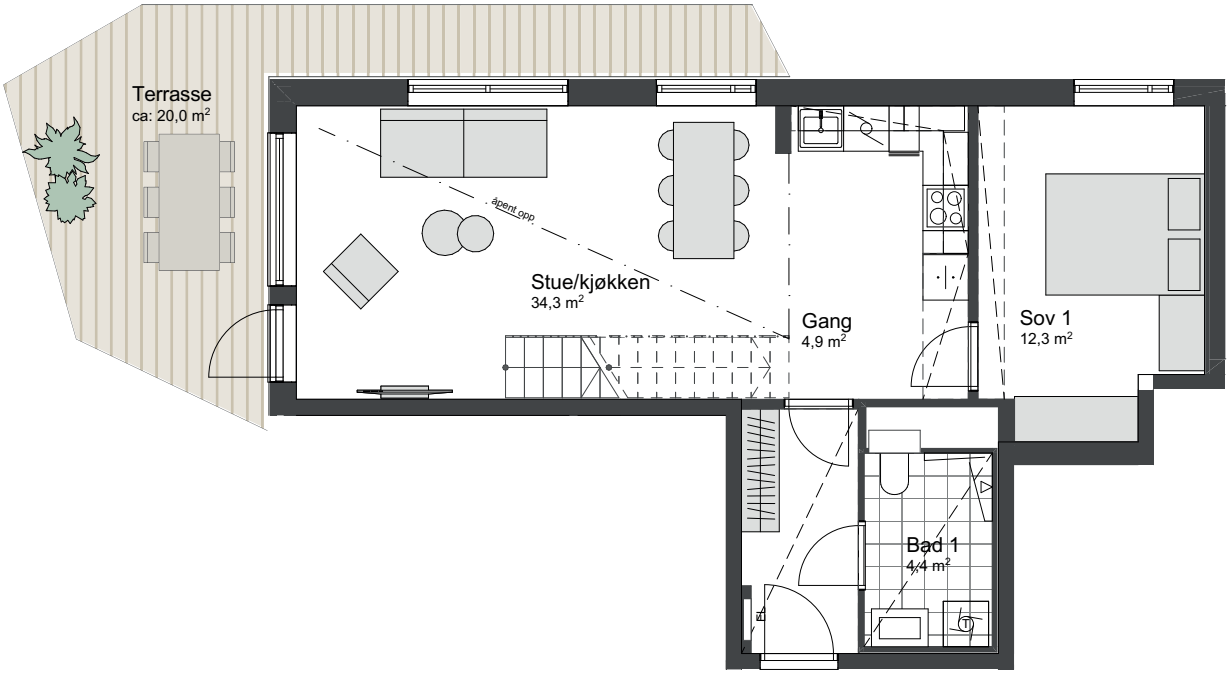
ETG:	1
BRA-i:	55 m²
GUA:	92 m²
ALH:	32 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	25 m²

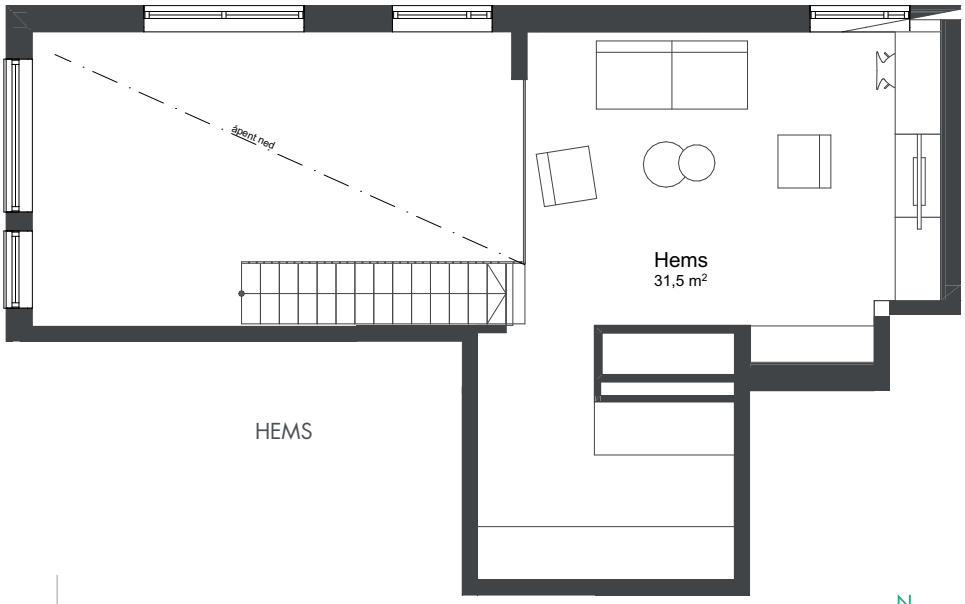
FASADE SYD:



PLAN 1:







2 ROM
63,5 M² BRA

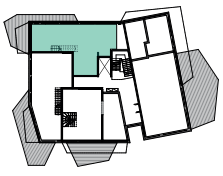


ETG:	1
BRA-i:	58,5 m²
GUA:	98 m²
ALH:	34,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	20 m²

FASADE VEST:



PLAN 1:



MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. SYNLIG INNFESTING AV REKKVERK VIL PÅKOMME.



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer inkludert de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940:2023.
Areal (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA -i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b).

For leiligheter som innenholder ikke målverdig areal som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) er boenhets gulvareal (GUA) opplyst i tillegg. Boenhets gulvareal (GUA) er summen av boenhets areal (BRA) og ikke målverdig areal (ALH).

Åpent areal (TBA) er areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

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

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

Hems oppfyller ikke krav for rom for varig opphold pga. høyde, møbleringen er vist bare ilustrativt.

Innredning som leveres

Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen

Plantekasser og beplantning følger ikke med leveransen.

Overskap kjøkken

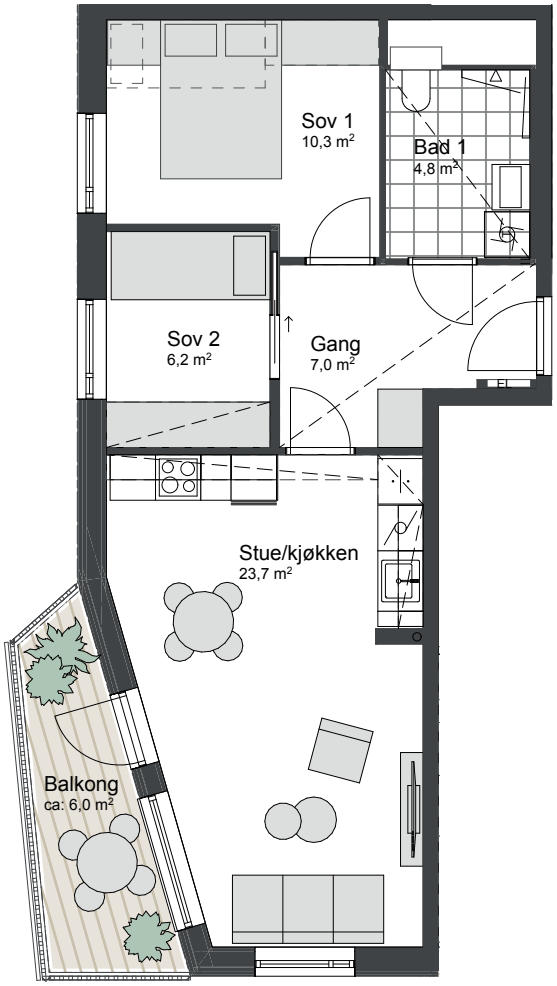
Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m

Overdekket areal

Areal med ekstra stor takhøyde på ca. 4,7m



PLANTEGNINGER: 3-ROMS



3 ROM
60 M² BRA

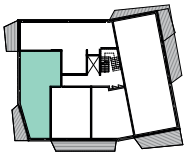
N

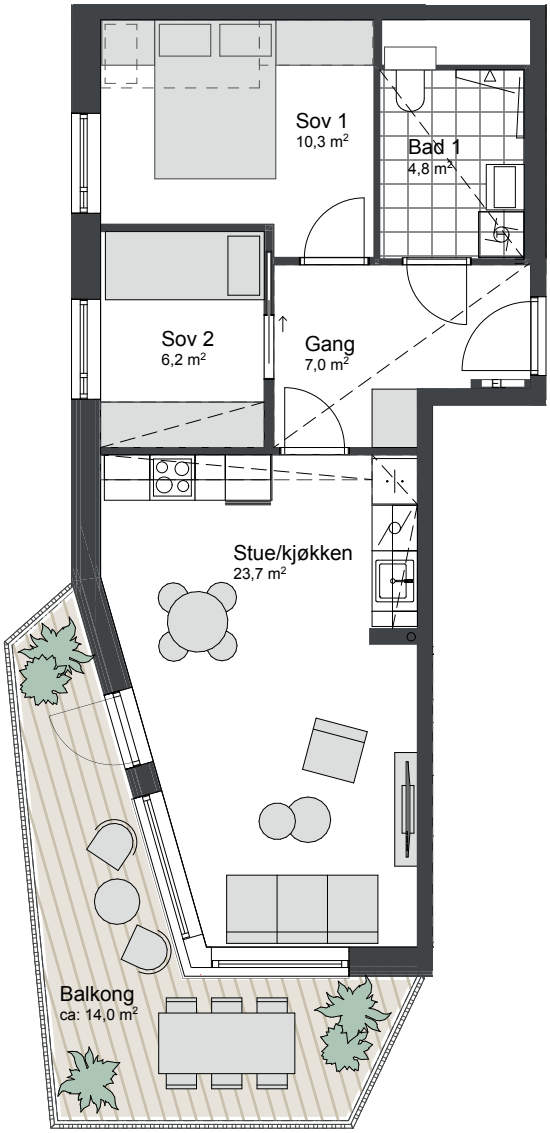
ETG:	2,3,4 & 5
BRA-i:	55 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	6 m²

FASADE SYD:



PLAN 2,3,4 & 5:





3 ROM
60 M² BRA

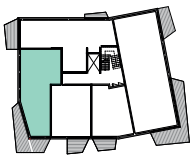
N

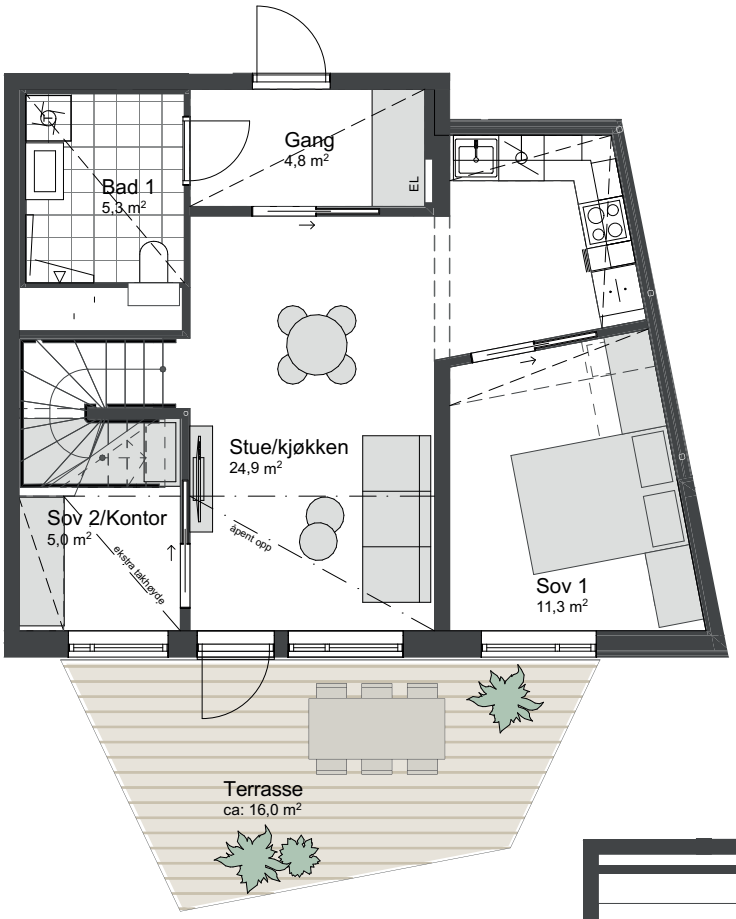
ETG:	6 & 7
BRA-i:	55 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	14 m²

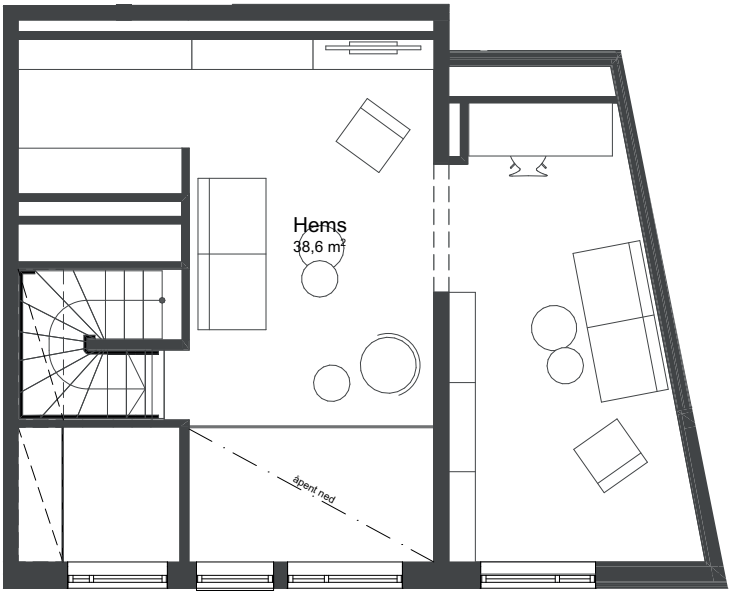
FASADE SYD:



PLAN 6 & 7:







HEMS

3 ROM
63,5 M² BRA

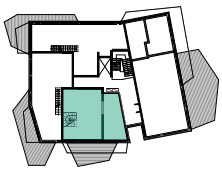
N

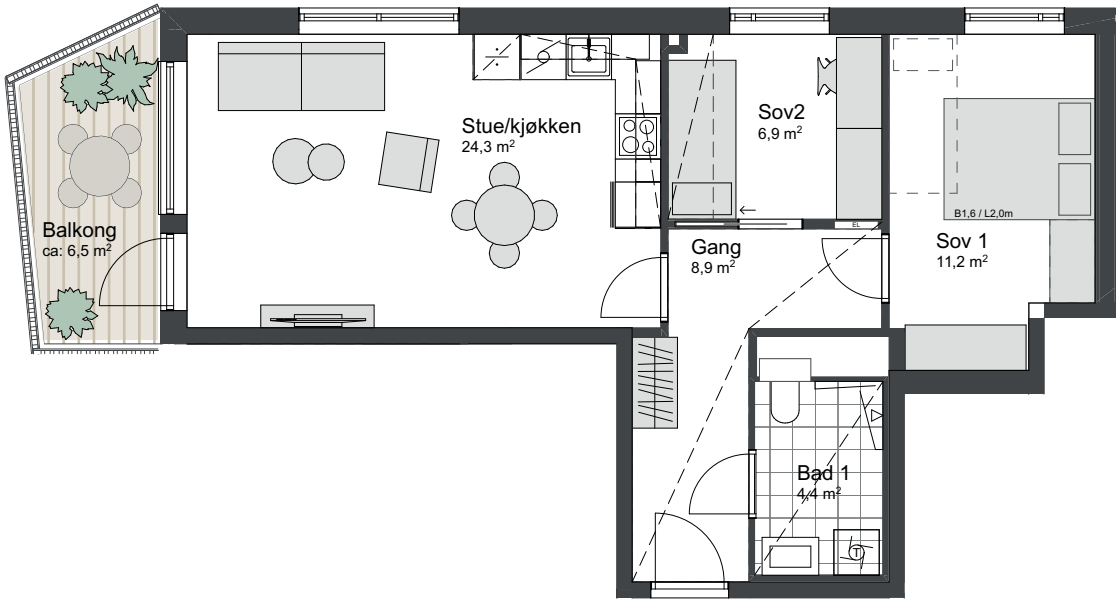
ETG:	1
BRA-i:	58,5 m²
GUA:	110 m²
ALH:	46,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	16 m²

FASADE SYD:



PLAN 1:



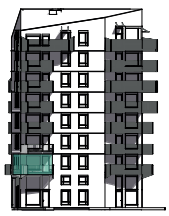


3 ROM
63,5 M² BRA

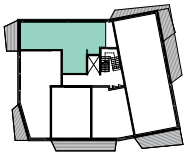
N

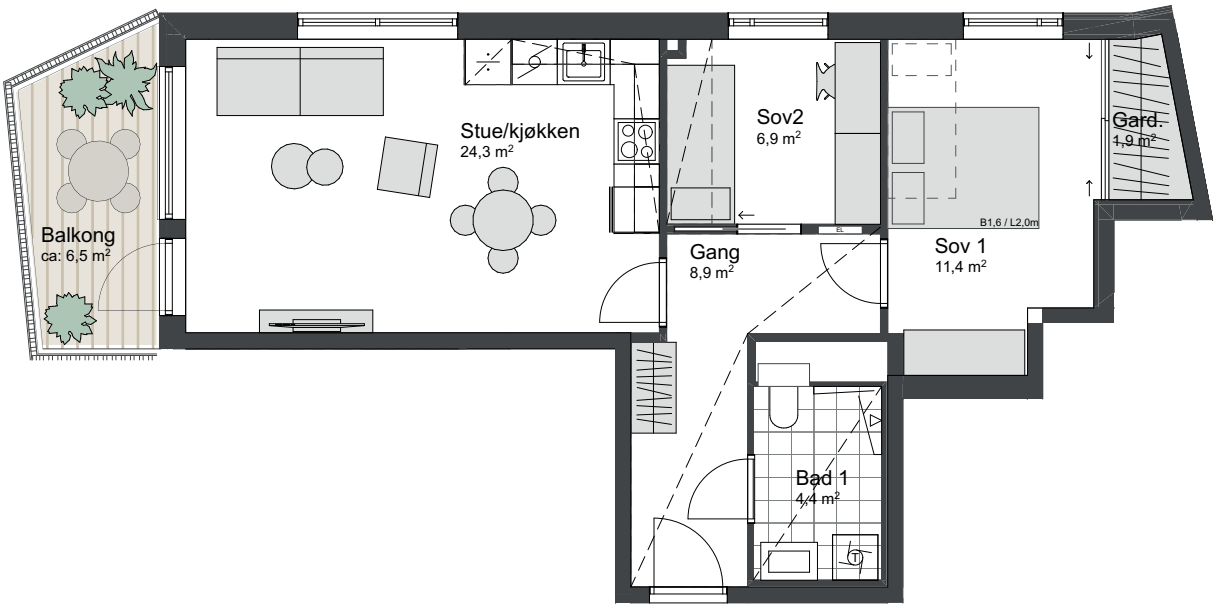
ETG:	2
BRA-i:	58,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	6,5 m²

FASADE VEST:



PLAN 2:



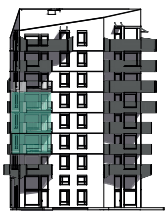


3 ROM
66 M² BRA

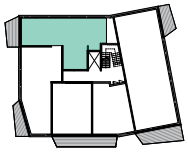
N

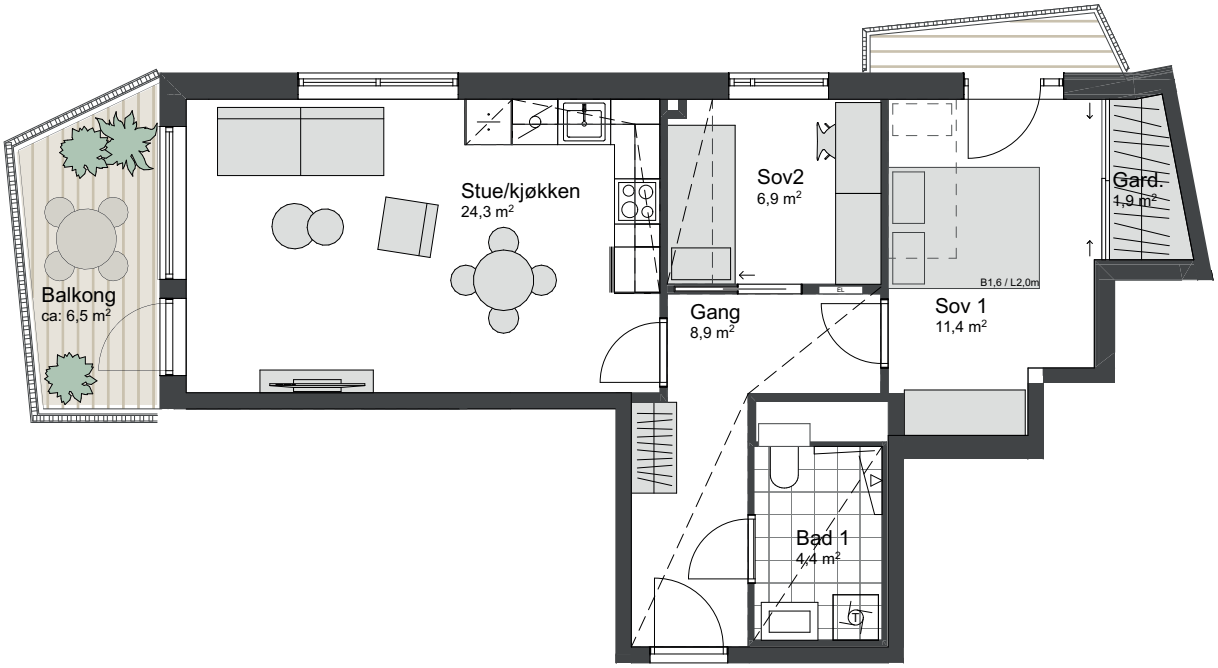
ETG:	3,4 & 5
BRA-i:	61 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	6,5 m²

FASADE VEST:



PLAN 3,4 & 5:



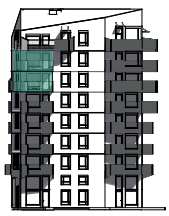


3 ROM
66 M² BRA

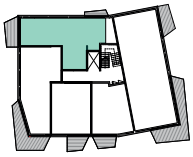
N

ETG:	6 & 7
BRA-i:	61 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	6,5 m²

FASADE VEST:



PLAN 6 & 7:





FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer inkludert de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940:2023.
Areal (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA -i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b).

For leiligheter som innenholder ikke målverdig areal som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) er boenhets gulvareal (GUA) opplyst i tillegg. Boenhets gulvareal (GUA) er summen av boenhets areal (BRA) og ikke målverdig areal (ALH).

Åpent areal (TBA) er areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

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

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

Hems oppfyller ikke krav for rom for varig opphold pga. høyde, møbleringen er vist bare ilustrativt.

Innredning som leveres

Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen

Plantekasser og beplantning følger ikke med leveransen.

Overskap kjøkken

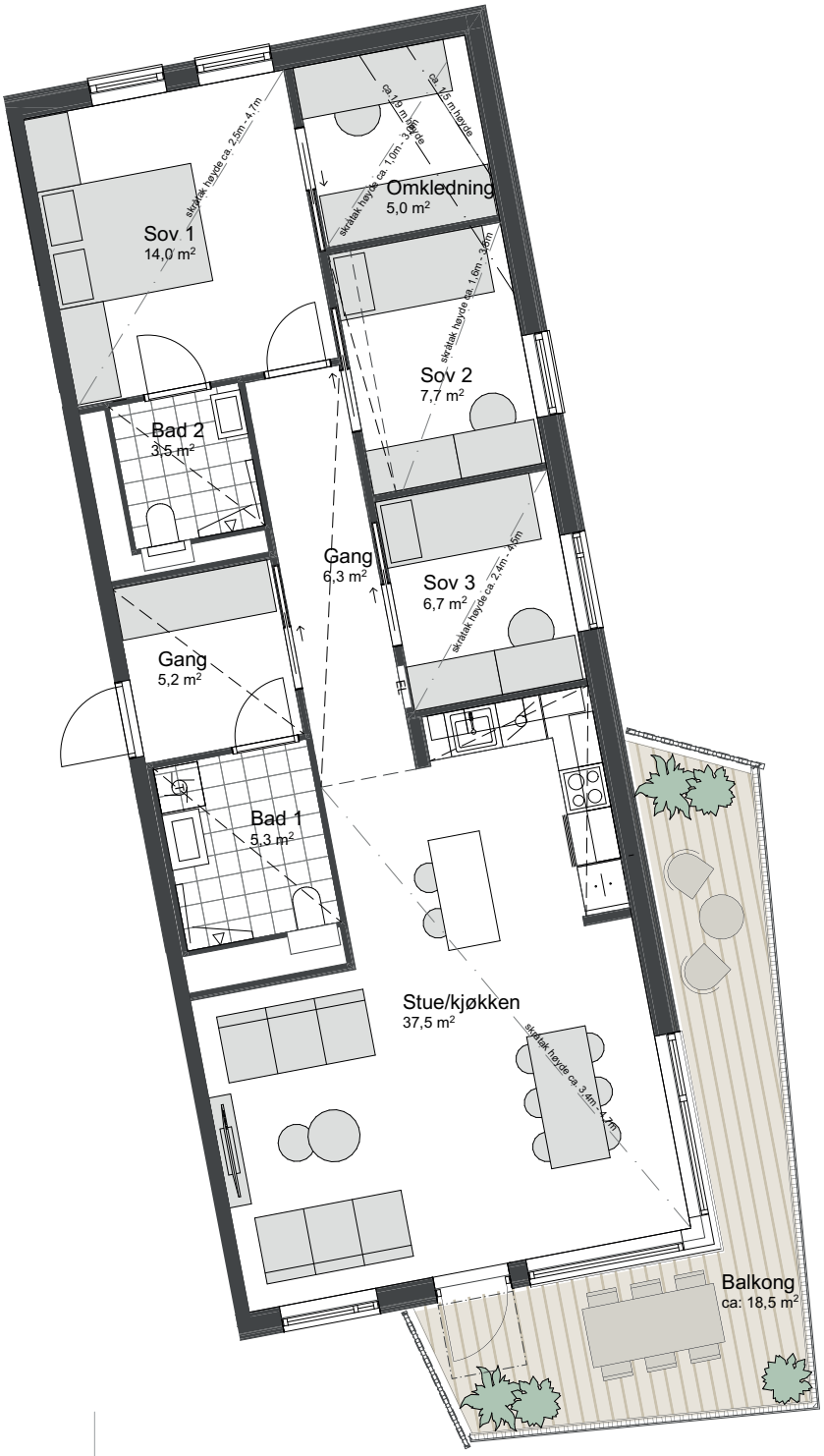
Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m

Overdekket areal

Areal med ekstra stor takhøyde på ca. 4,7m

PLANTEGNINGER: 4-ROMS

MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



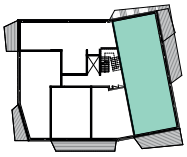
4 ROM
102,5 M² BRA

ETG:	8
BRA-i:	97,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	18,5 m²

FASADE SYD:



PLAN 8:



MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



4 ROMS



4 ROM
103 M² BRA

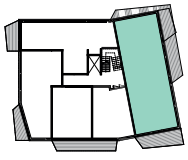
N

ETG:	2
BRA-i:	98 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	11 + 17 m²

FASADE SYD:

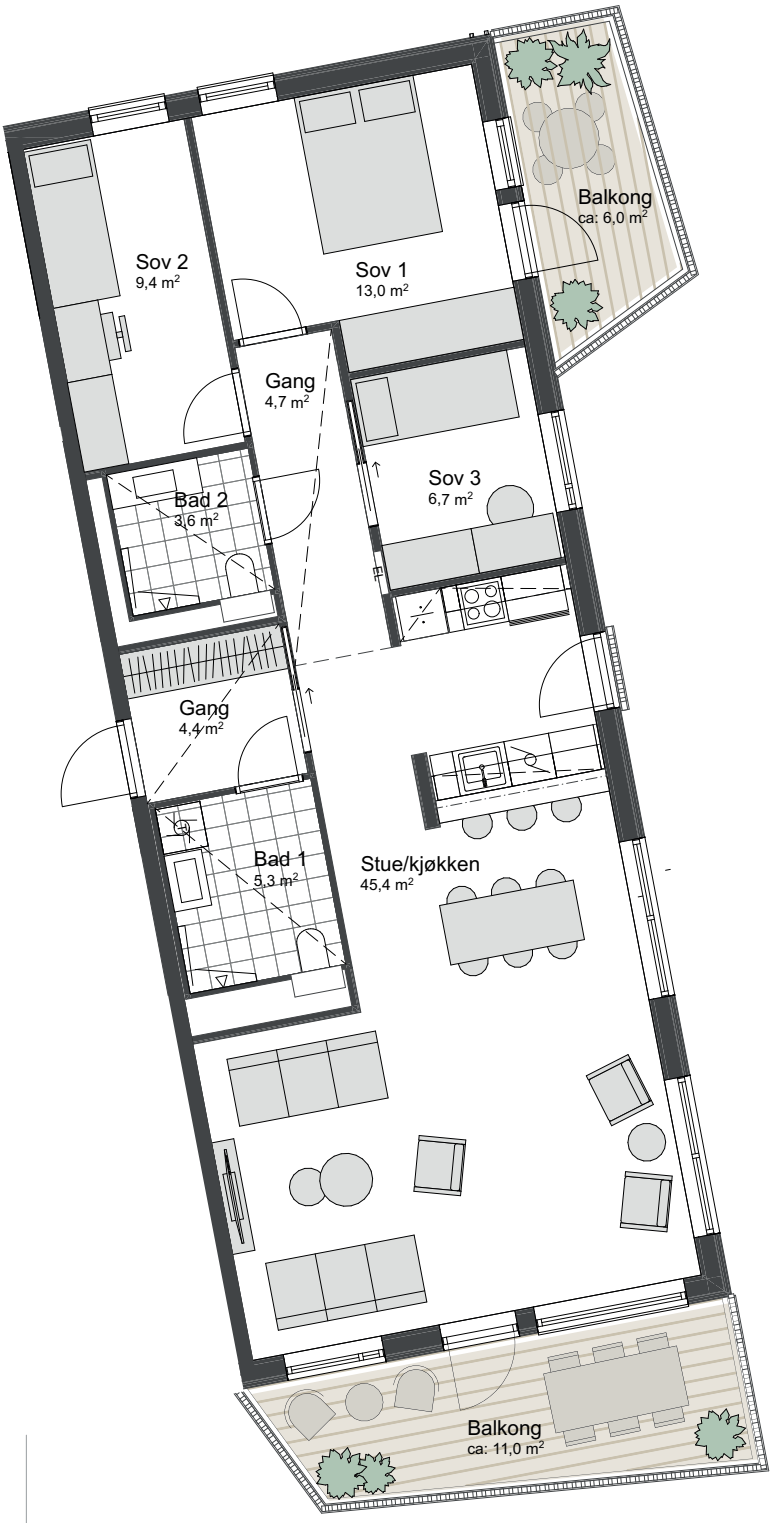


PLAN 2:




Sov 2
9,4 m²
Sov 1
13,0 m²
Balkong
ca: 17,0 m²
Gang
4,7 m²
Sov 3
6,7 m²
Bad 2
3,6 m²
EL
Gang
4,4 m²
Bad 1
5,3 m²
Stue/kjøkken
35,8 m²
Sov 4/ Bibl
9,1 m²
Balkong
ca: 11,0 m²

4 ROMS



4 ROM
103 M² BRA

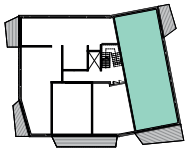


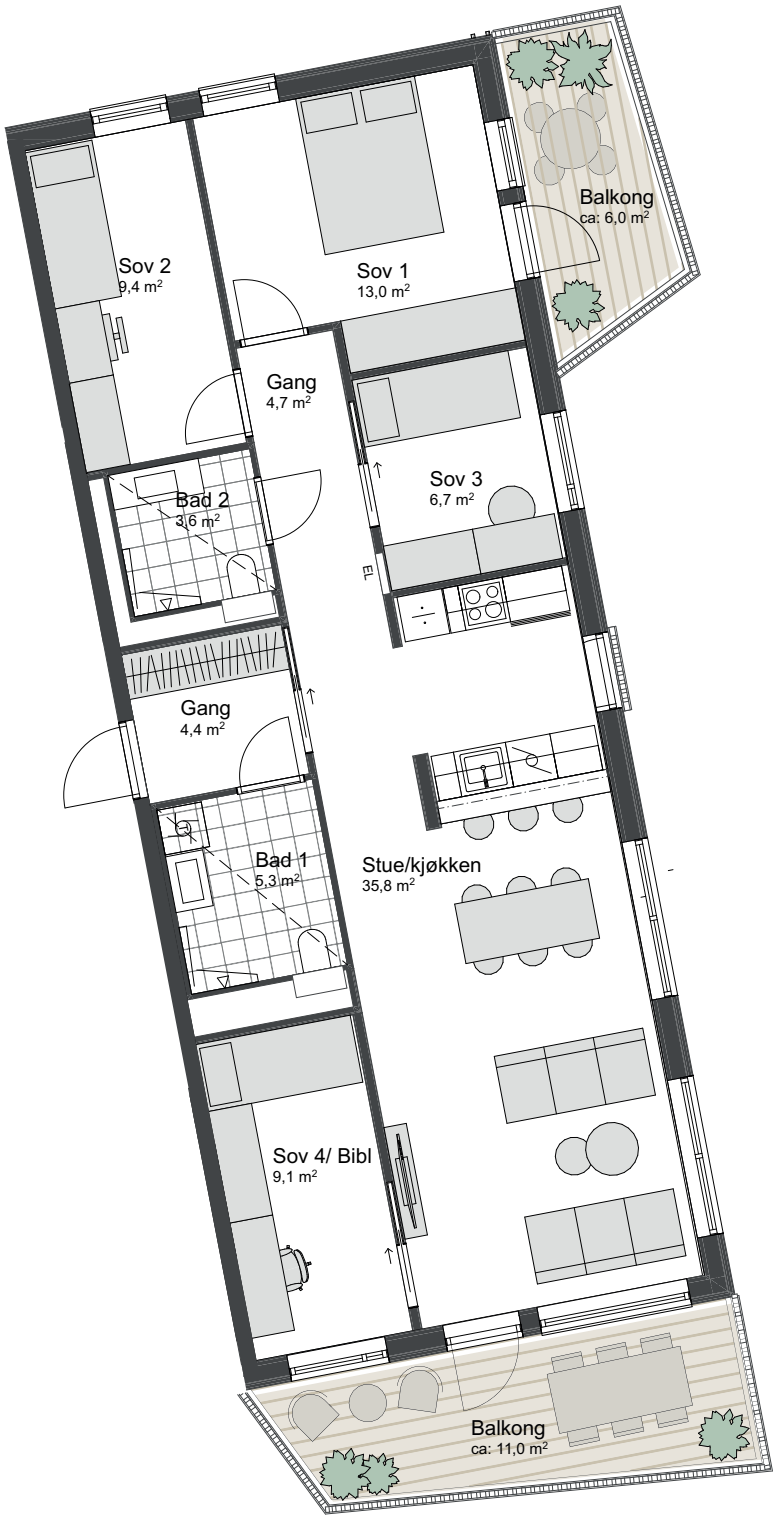
ETG:	3,4 & 5
BRA-i:	98 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	11 + 6 m²

FASADE SYD:

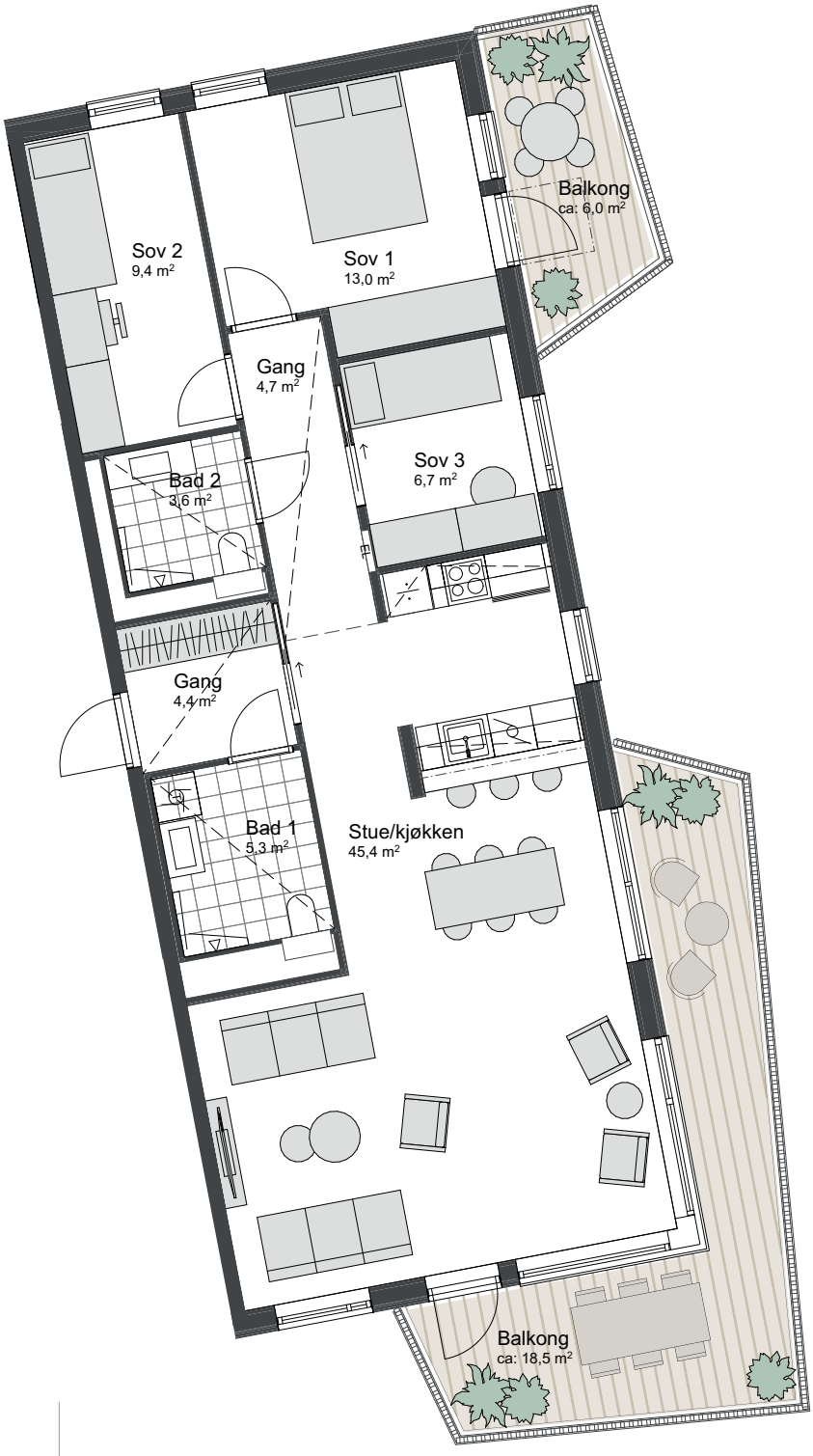


PLAN 3,4 & 5:




Balkong
ca: 6,0 m²
Sov 2
9,4 m²
Sov 1
13,0 m²
Gang
4,7 m²
Sov 3
6,7 m²
Bad 2
3,6 m²
EL
Gang
4,4 m²
Bad 1
5,3 m²
Stue/kjøkken
35,8 m²
Sov 4/ Bibl
9,1 m²
Balkong
ca: 11,0 m²

4 ROMS



4 ROM
103 M² BRA

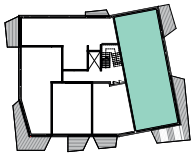


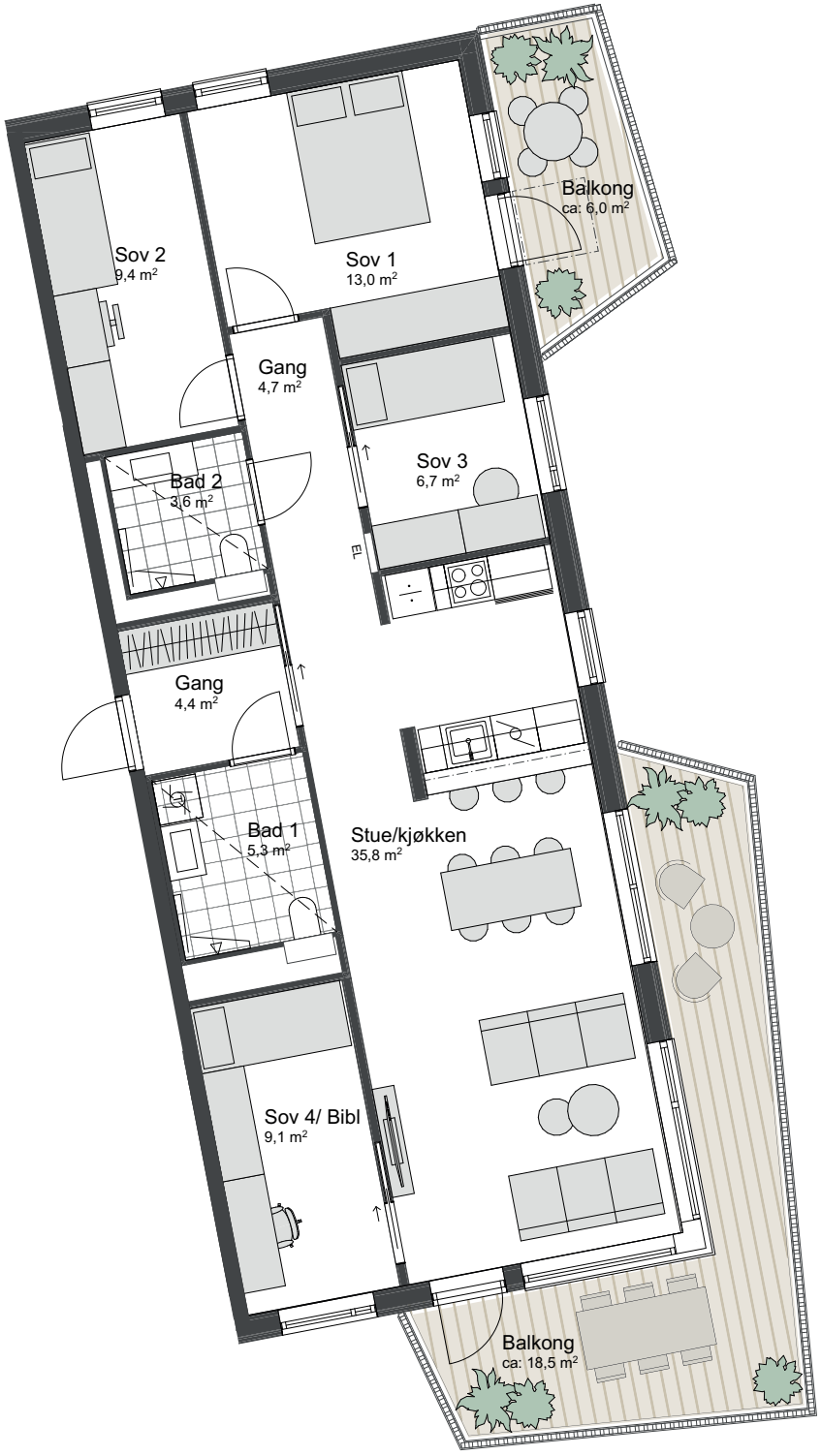
ETG:	6
BRA-i:	98 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	18,5 + 6 m²

FASADE VEST:



PLAN 6:




Balkong
ca: 6,0 m²
Sov 2
9,4 m²
Sov 1
13,0 m²
Gang
4,7 m²
Sov 3
6,7 m²
Bad 2
3,6 m²
EL
Gang
4,4 m²
Bad 1
5,3 m²
Stue/kjøkken
35,8 m²
Sov 4/ Bibl
9,1 m²
Balkong
ca: 18,5 m²

4 ROMS



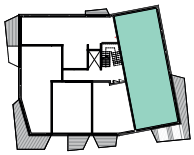
4 ROM
103 M² BRA

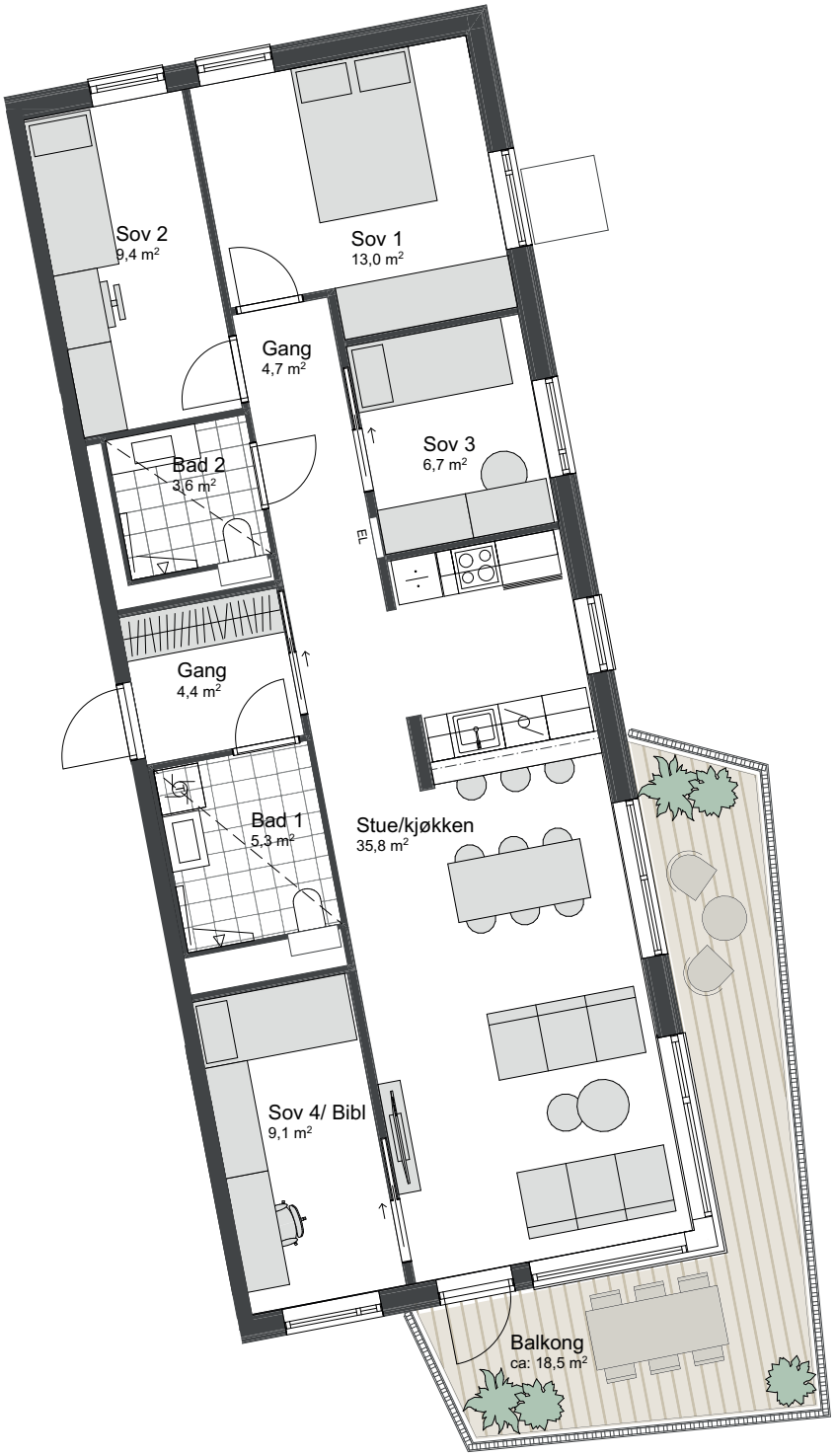
ETG:	7
BRA-i:	98 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	18,5 m²

FASADE SYD:



PLAN 7:




Sov 2
9,4 m²
Sov 1
13,0 m²
Gang
4,7 m²
Sov 3
6,7 m²
Bad 2
3,6 m²
EL
Gang
4,4 m²
Bad 1
5,3 m²
Stue/kjøkken
35,8 m²
Sov 4/ Bibl
9,1 m²
Balkong
ca: 18,5 m²

4 ROMS





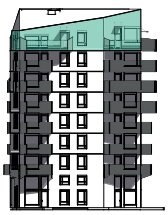
MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



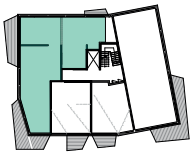
4 ROM
123 M² BRA

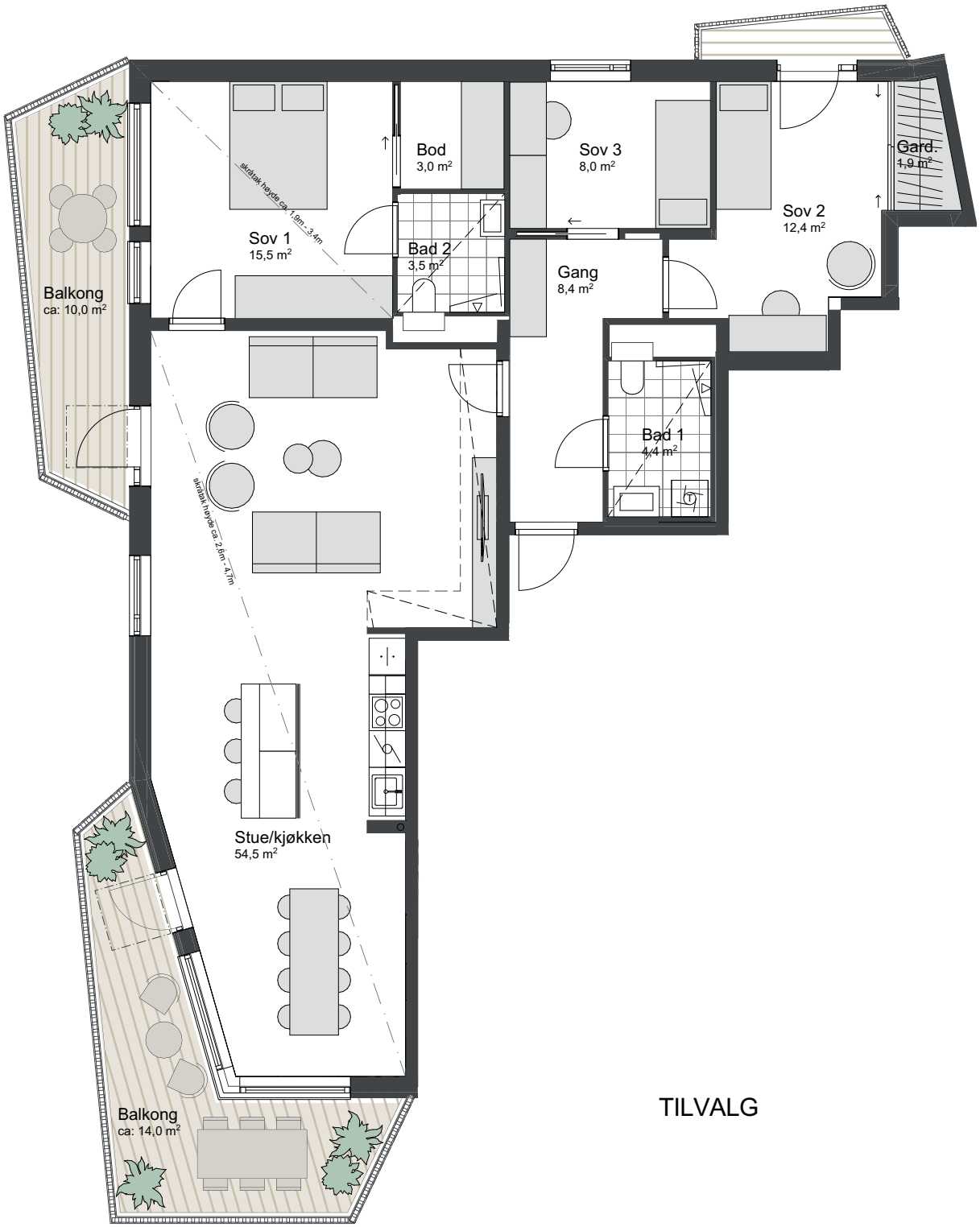
ETG:	8
BRA-i:	118 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	14 + 10 m²

FASADE VEST:



PLAN 8:





TILVALG

4 ROMS





MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

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

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

ROM	GULV	VEGG	TAK
SOV 1 (HOVED)	Som stue	Som stue	Som stue
SOV 2 OG 3	Som stue	Som stue	Som stue
KJØKKEN	Som stue	Som stue	Som stue
BAD 1	Fliser 30x30 cm, og 5x5/10x10 i dusj. Fug med farge tilsvarende flis. Nedsenket dusjsone.	Fliser 60x60 cm. Farge på tak fra interiørkonsept Nordisk. Fug med farge tilsvarende flis.	Plater eller betong. Hvitt tak. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
BAD 2 (der dette leveres)	Som Bad 1	Som Bad 1	Som Bad 1
WC	30x30 flis med tilhørende sokkelflis. Farge på flis samme som bad 1.	Sparklet og malt eller fliser	Sparklet og malt

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018.		Som stue Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Som sov 1	Panelovn.	Som sov 1
Som stue	Slimline ventilator i hvit Ettgreps blandebatteri krom med høy G-tut.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Farge på fronter, type håndtak, eller tilsvarende benkeplate, blandebatteri og kum følger interiørkonsept Laminat benkeplate i 20mm tykkelse med forsterket forkant. Topplimt kum. Dekksider og foring leveres i samme farge som fronter. I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,6m. Her vil kjøkken kunne bli levert med foring/gipset takavslutning mot overskap. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt toalett Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp) i krom. Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Rettvinklete dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk.	Vegghengt servantmøbel med porselen og skuffeseksjon. Det vil være plass til vaskemaskin på siden av servantmøbel. Her vil det også være mulighet for å stable tørk i høyden. Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge på baderomsinnredning fra interiørkonsept Nordisk. Baderomsinnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin (ca. 64cm).
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant.	Som Bad 1	Innredning med skuffeseksjon og heldekkende porselenservant Det leveres vannbåren varme i badegulv.
Belysning Stikkontakt	Innredning med skap og porselenservant	Speil over vask Det leveres ikke gulvvarme på WC

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

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



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME


MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

TEKNISK BESKRIVELSE

Dette prospektet gjelder Hus B i byggetrinn 3 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune.

Hus B i Lille Løren Park planlegges med 37 leiligheter. Byggetrinn 3 vil til sammen bestå av ca 165 leiligheter og en barnehage, fordelt på tre hus (hus A1, B og C).

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

BÆRESYSTEMER

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

FASADER

Fasader består i hovedsak av trepanel.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk, takrenner og nedløp.

! HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,6 meter.

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

INNERVEGGER

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

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

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

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

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

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

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

! SPORTSBODER

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

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

VARMEANLEGG/OPPVARMING
Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer i stue/kjøkken. På baderom leveres det vannbåren varme i gulv. Det er prosjektert elektrisk oppvarming i soverom 2 og 3. Hovedsoverom leveres uten oppvarmingskilde.

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

ELKRAFT - FORDELING
Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk. Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el- bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget leveres med ladeboks. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

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

HEIS
Det leveres heis i forbindelse med trapperom.

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

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

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

ADGANGSKONTROLLSYSTEM
Det leveres tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/arealer som beboere skal ha tilgang til.

BRANN

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

! KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. kr. 400,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

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

Det gjøre særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegninger er stedvis derfor også vist med stiplete linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

SALGS-INFORMASJON

! LILLE LØREN PARK

Lille Løren Park byggetrinn 3 vil bestå av tre bygg med ca 165 leiligheter og en barnehage, fordelt på hus A1, B og C. Hus A1, B og C vil sammen utgjøre Lille Løren Park 3 sameie. Barnehagen ligger i hus C og inngår i sameiet som næringsseksjon.

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

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

Selskapet er eid 50/50 av Selvaag Bolig ASA og Nordr AS.

! PARKERING

I garasjeanlegget under og mellom husene E, F, C, D, A1 og A2 etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som kan selges med parkeringsplass. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget. Merk at det ikke er direkte adkomst/heis fra garasjekjeller til hus B.

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

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

Sameiere i Garasjesameiet er seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass.

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

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

TOMTEFORHOLD

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, slik at endelig gnr/bnr ikke er klart. Kontakt selger for informasjon. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

BARNEHAGE

Det planlegges barnehage i Hus C. Utearealene til barnehagen vil være inngjerdet, og skal være tilgjengelige for offentligheten utenom barnehagens åpningstid. Merk at endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen.

Tilstøtende tomt nord for hus B er regulert til barnehage.

! FELLESAREALER

Hus B planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m.

Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet. Felles sykkelverksted og sykkelvaskerom er tilgjengelig i felles garasjeanlegg.

Fellesarealene planlegges organisert som nærings-seksjon underlagt de tilknyttede sameiene. Felles-lokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 3 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

Lille Løren Park Sameie 3 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept. For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv.

Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideelle eierandeler til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 3, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

! LILLE LØREN PARK

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

ADRESSE - BELIGGENHET

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

RAMMETILLATELSE

Rammetillatelse foreligger for hus B, samt for hus C og A1 som utgjør byggetrinn 3. Byggetrinn 1 og 2, med til sammen fire hus, er under oppføring. Kontakt selger for nærmere informasjon.

EIERFORM OG ORGANISERING

Lille Løren Park 3 Sameie planlegges som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE

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

! FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 42,- pr. kvm BRA pr. mnd.

Prosjektet blir ett kombinert sameie med bolig/barnehage, kostnadsfordeling er hensyntatt det. Det er lagt opp til at enkelte kostnader blir fordelt likt pr. seksjon, og enkelte kostnader blir fordelt etter sameierbrøk. Likedelt felleskostnad er stipulert til kr. 255 pr. leil. pr. mnd. Se prisliste på selvaagbolig.no for felleskostnader for den enkelte leilighet.

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

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Felleskostnad garasjeplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr. garasjeplass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Lille Løren Park vil bestå av flere sameier. De enkelte sameiene planlegges oppført på egne tomter. Fellesområdene tilhørende Lille Løren Park 3 Sameie vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, gangveier, renovasjon, belysning m.m.). Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner til felles bruk for beboerne på Lille Løren Park. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter mellom de forskjellige boligsameiene på Lille Løren Park for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte sameie, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig. Det vil bli etablert en allmenn tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom prosjektet. Det vil bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett til denne.

FORRETNINGSFØRER

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

VEDTEKTER

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

! OVERTAKELSE & FERDIGSTILLELSE

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 30.04.2026.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtakelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

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

FORSIKRING

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

KJØPS-BETINGELSER

PRISER

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

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

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

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

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

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader og i tillegg et administrasjonsgebyr på kr. 40 000 ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ENDRINGER

Alle som kjøper en bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Nordisk, Klassisk og Kreativ. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene. Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9

HJEMMEL/SERVITUTTER/RETTIGHETER

Hjemmelen til eiendommene som utgjør tomten ligger hos Sinsenveien 43 ANS (org.nr 946 686 166). Hjemmel overføres direkte fra Sinsenveien 43 ANS til kjøper. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

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

! GARANTIER

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

LIGNINGSVERDI

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

ENERGIMERKING

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

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776.
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo.

Stian Møller-Karlsen
Telefon: +47 90 07 87 12
Epost: stmk@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

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

! OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 500,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal avtalt forskudd, vanligvis 10% av kjøpesummen, innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om komitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt, eventuelt annen kontraktsmal som gjelder forbrukerkjøp av bolig under oppføring (Bustadoppføringslova). Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er tilgjengelig hos prosjektselger. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon om kjøpekontrakt som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

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

elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang.

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

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

Lille Løren Park utvikles med flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

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

LOVGRUNNLAG

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

ADGANG TIL UTLEIE

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

VISNING PÅ BYGGEPLASS

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

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 337 - 341 kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle bud skal legges inn digitalt via kjøpsknapp i bolig velger.
Kontakt selger for alternativ form for budgivning.
Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN

Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Sinsenveien Utvikling AS, juni 2024

SELVAAG BOLIG NORDR





MIDLERTIDIG ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



FORUSTIGBAR KJØPSPROSESS

Boligene våre selges vanligvis til fast pris. Kjøpet starter med et møte med en av våre selgere, som forklarer hvordan kjøp av nybolig foregår og gir råd om finansiering.



LAVE OMKOSTNINGER

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



NYESTE STANDARDER

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



ALT ER NYTT

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



INGEN OPPUSSINGSBEHOV

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

SELVAAG BOLIG NORDR

VERSJON 1, JUNI 2024

LILLELØREN
PARK

SELVAAG BOLIG NORDR

KONTAKT:

Christoffer Pedersen, 957 23 700, cp@selvaagbolig.no
Ingar Skjørland Bolkesjø, 996 39 981, isb@selvaagbolig.no
Stian Møller-Karlsen, 900 78 712, stmk@selvaagbolig.no

selvaagbolig.no/lillelorenpark

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sinsenveien 47a, 0585 Oslo
i OSLO kommune.

Oppdragsnummer:
154251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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