

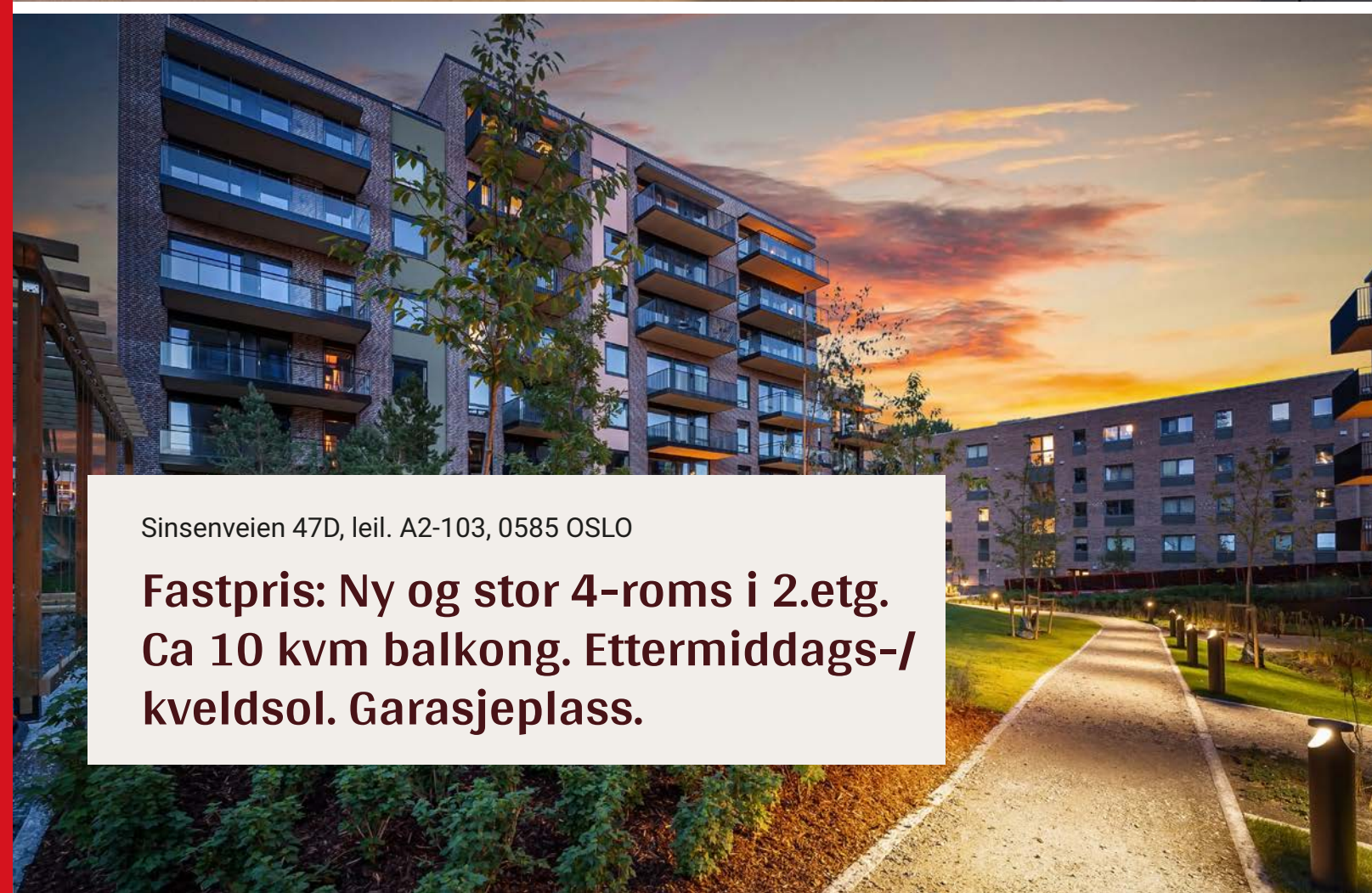


## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Nybygg



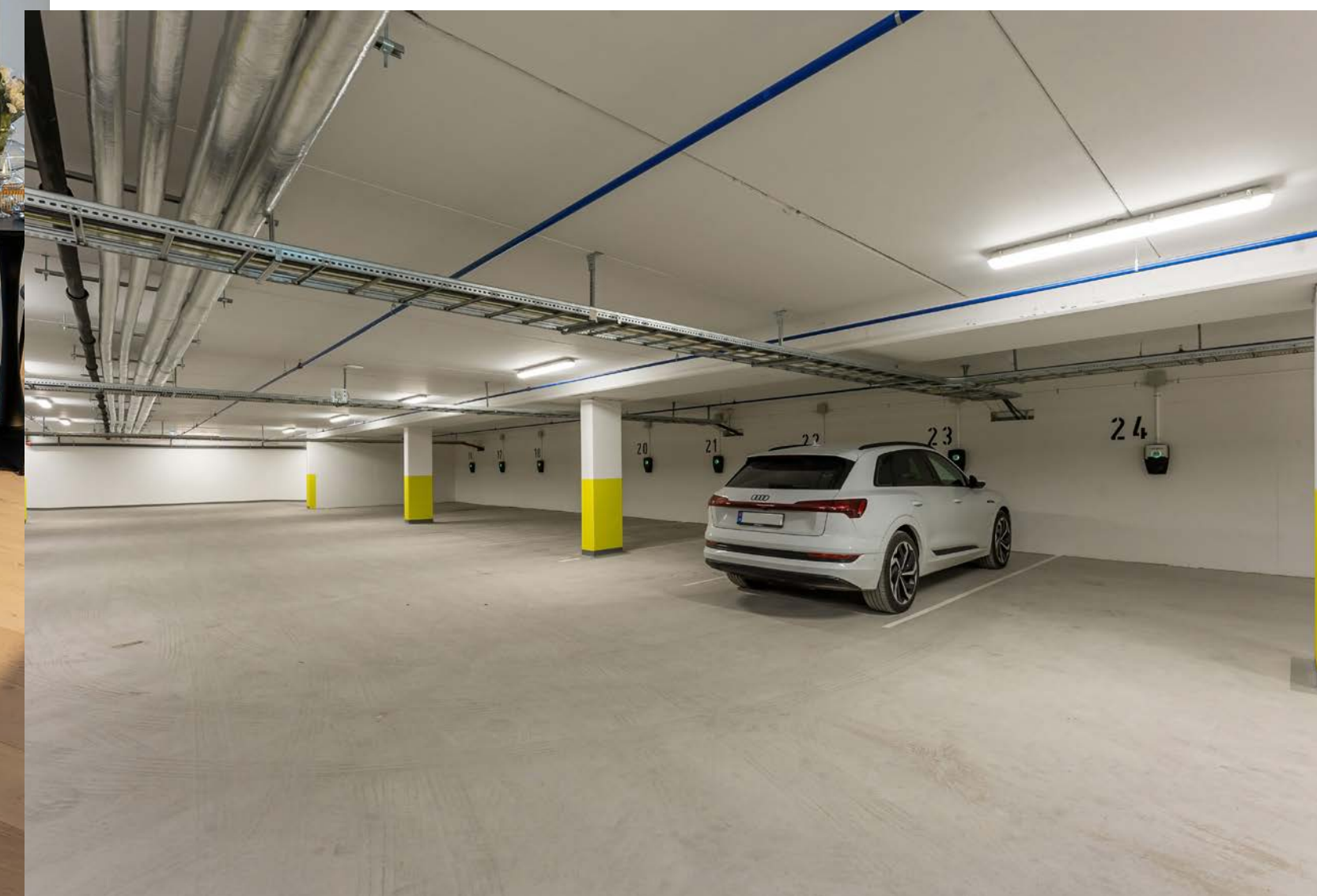
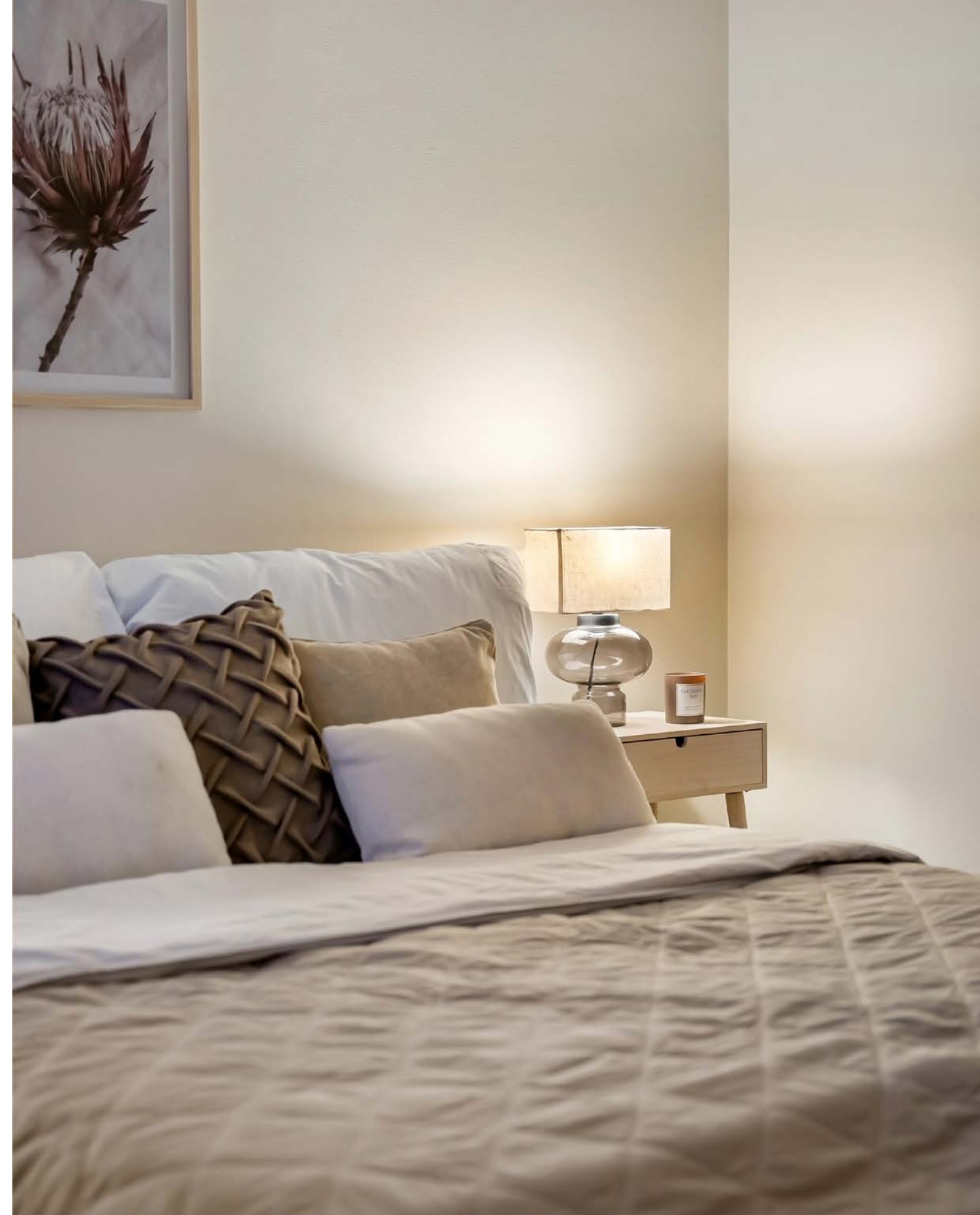
Sinsenveien 47D, leil. A2-103, 0585 OSLO

**Fastpris: Ny og stor 4-roms i 2.etg.  
Ca 10 kvm balkong. Ettermiddags-/  
kveldsol. Garasjeplass.**



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Aleksander Myrvold

salgsleder/partner/  
eiendomsmegler MNEF/jurist MNJ

Mobil 990 07 542  
E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Drammen  
Hauges gate 17, 3010 Drammen

## Nøkkelinformasjon

**Selger:** Sanjeev Kumar Sharma  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA-i/BRA Total:** 82/87 m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 83, bnr. 545  
**Oppdragsnr:** 1301230047  
**Sist oppdatert:** 17.10.2024

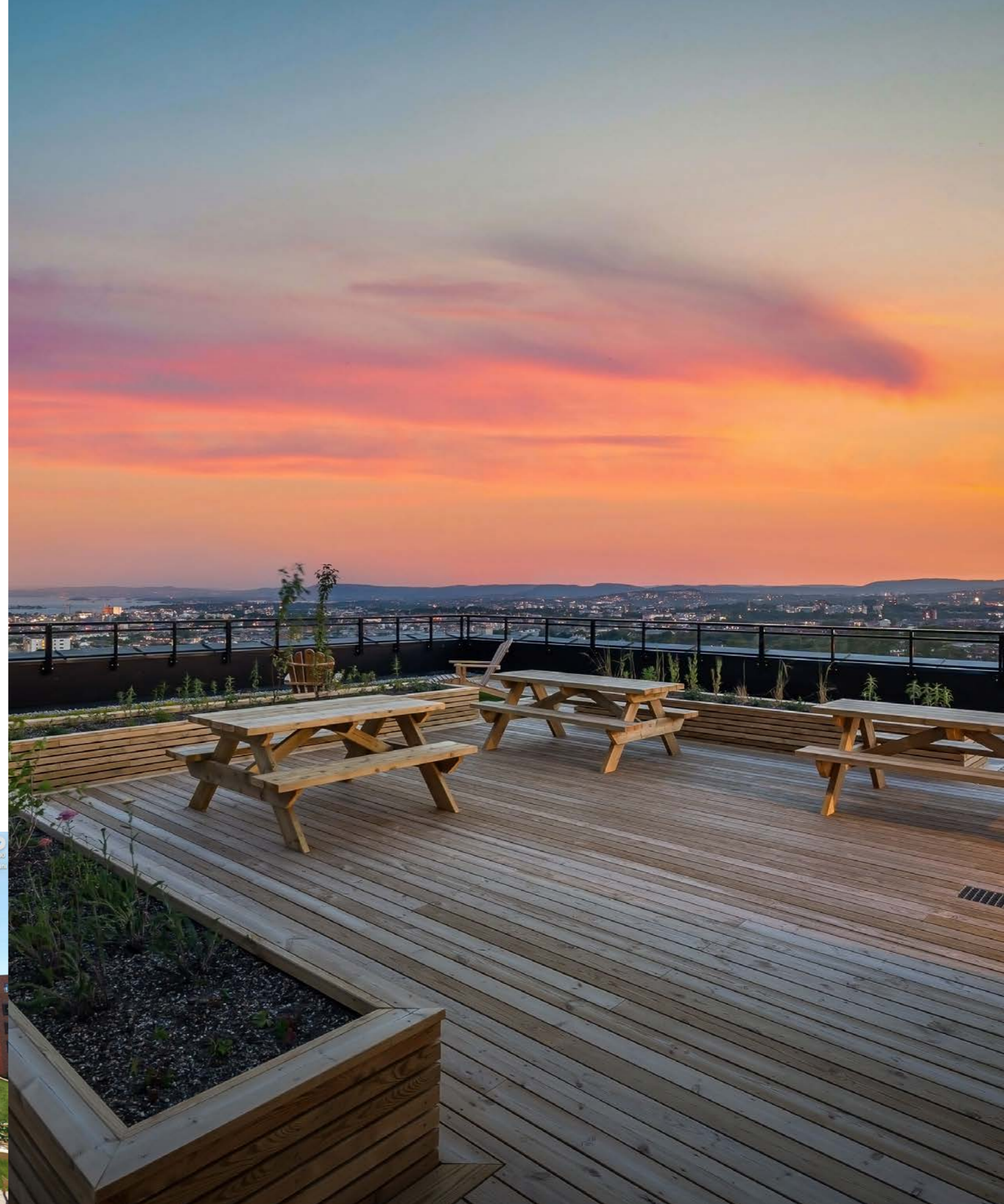
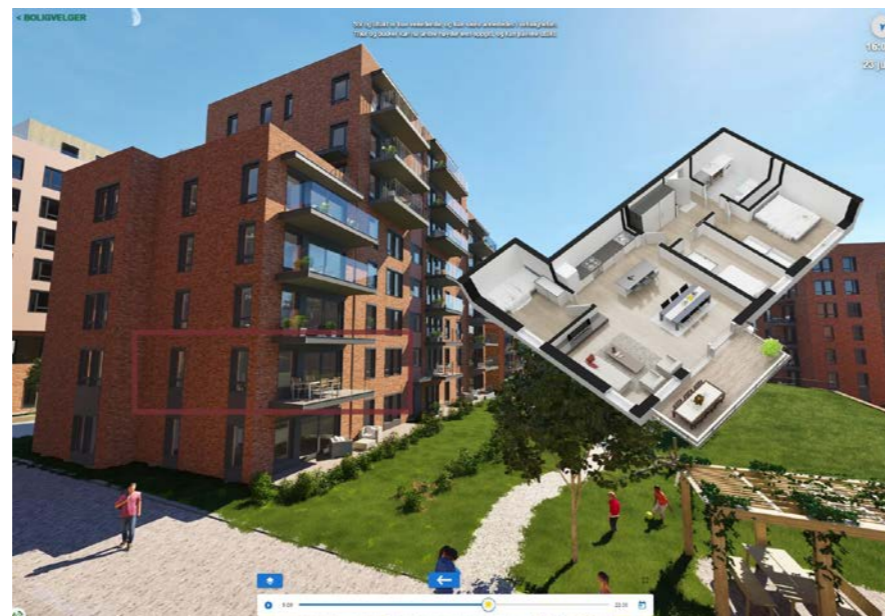
# Fastpris: Ny og stor 4-roms i 2.etg. Ca 10 kvm balkong. Ettermiddags-/kveldsol. Garasje plass.

Lille Løren Park, hus A2.  
- Overtagelse, 9. des.  
- Ferdigbefaring, 20. nov.  
- Infomøte, 16. okt.

- Fin og nordvestvendt balkong i 2. etg. inn mot gårdshage.
- Garasje plass. Sportsbod i kjeller. Heis.
- Fin intern beliggenhet i populært område.

Delingsfunksjoner i Lille Løren Park:

- 2 felles takterrasser.
  - 2 ekstra gjesterom.
  - Selskapslokale m/kjøkken.
  - Møterom/hjemmekontor/arbeidsplasser.
  - Sosial sone.
  - Smørebod/sykkelverksted.
- Salg fra profesjonell etter bustadoppføringslova.  
- Garanti etter bustadoppføringslova med grunnlag i helekjøpesummen.  
- Se utbyggers simulering av sol- og utsiktsforhold mv under nyttigelenker -  
- Foto og databilder til illustrasjon -  
- Se plantegning og beskrivelse i prospekt -



# 3D-plantegning

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer uløst det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.  
 Nedforinger og innkassinger er markert med stippling.  
 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 i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
 Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.  
 Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
 Hvitlister inngår ikke i leveransen.  
 Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på plassering.  
 Innvendige sjakter er medregnet i P-rom. I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod".  
 Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes.

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

**2. ETASJE**  
 BRA: 82,2m<sup>2</sup>      Balkong/terrasse: ca. 10,3m<sup>2</sup>  
 P-rom 82,2m<sup>2</sup>

0 1 2 3 4 5 m.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

**HRTB**  
 HRTB A/S Arkitekter MNAL  
 St. Olavs gt. 28  
 0166 Oslo  
 Telefon: +47 22993230  
 E-post: firmapost@hrtb.no  
 www.hrtb.no  
 NO 912 838 151 MVA

Byggherre:  
**SELVAAG BOLIG NORDR**

LILLELØREN PARK  
**HUS A2, leilighet 103**

Tegnet av: AK	Kontrollert: IZ	Prosjektfase: SALG TIL KONTROLL	Dato: 14.06.2022	Målestokk: 1:100, 1:800	Tegning nr.: A2-A71-103	Rev:
---------------	-----------------	---------------------------------	------------------	-------------------------	-------------------------	------

Vedleggsnr. 1 - Kontraktstegning .pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Sperstad, Jenny Jakobsen  
 Sharma, Sanjeev Kumar

## Nøkkelinfo del 1 av 2.

### FASTPRIS

8 599 000,- + omk.

### OMK. KJØPER BESKRIVELSE

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten.  
Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. 2 915 000,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. 72 870,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 500,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, pr stk, kr. 500,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 240,-.
5. Administrasjonsgebyr, kr. 40 000,-.
  
6. Totale omkostninger, kr. 114 110,-.
  
7. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr. 8 713 110,-.
  
8. Stipulert oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. 6 412,-.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet tilsvarende to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

### Leilighet i 2. etasje

#### Areal

BRA - i: 82,2 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang.

BRA - e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod i kjeller.

BRA totalt: 82,2 m<sup>2</sup>

P-rom: 82,2 m<sup>2</sup>

TBA: 10,3 m<sup>2</sup> Balkong

### STIPULERTE FELLESKOSTNADER PR. MND

Kr. 4 947,-.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

- Felleskostnad leilighet, ca. kr. 39,-/kvm BRA; ca. kr. 1 443,-.
- Kabel TV og internett, med mulighet for oppgradering av leveranse; ca. kr. 440,-.
- Fjernvarme, ca. kr. 14,-/kvm BRA, inkl. varmtvann, fakturert etter faktisk forbruk; ca. kr. 518,-.
- Felleskostnad garasjeplass; ca. kr. 150,-.

Kostnad måling og avlesing av fjernvarme er ikke stipulert. Dette er basert på utkast til budsjett, inntatt som vedlegg i prospektet, utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som sameiet rekvirerer og beløp.

### FORRETNINGSFØRER

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

### FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv ordne med egen innboforsikring, samt forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

### TILVALGSMULIGHETER DENNE ENHET

Denne leiligheten leveres med Nordisk interiørstil. Dette er inkludert i kjøpesummen.

Boligen leveres som standard utover dette.

#### NORDISK

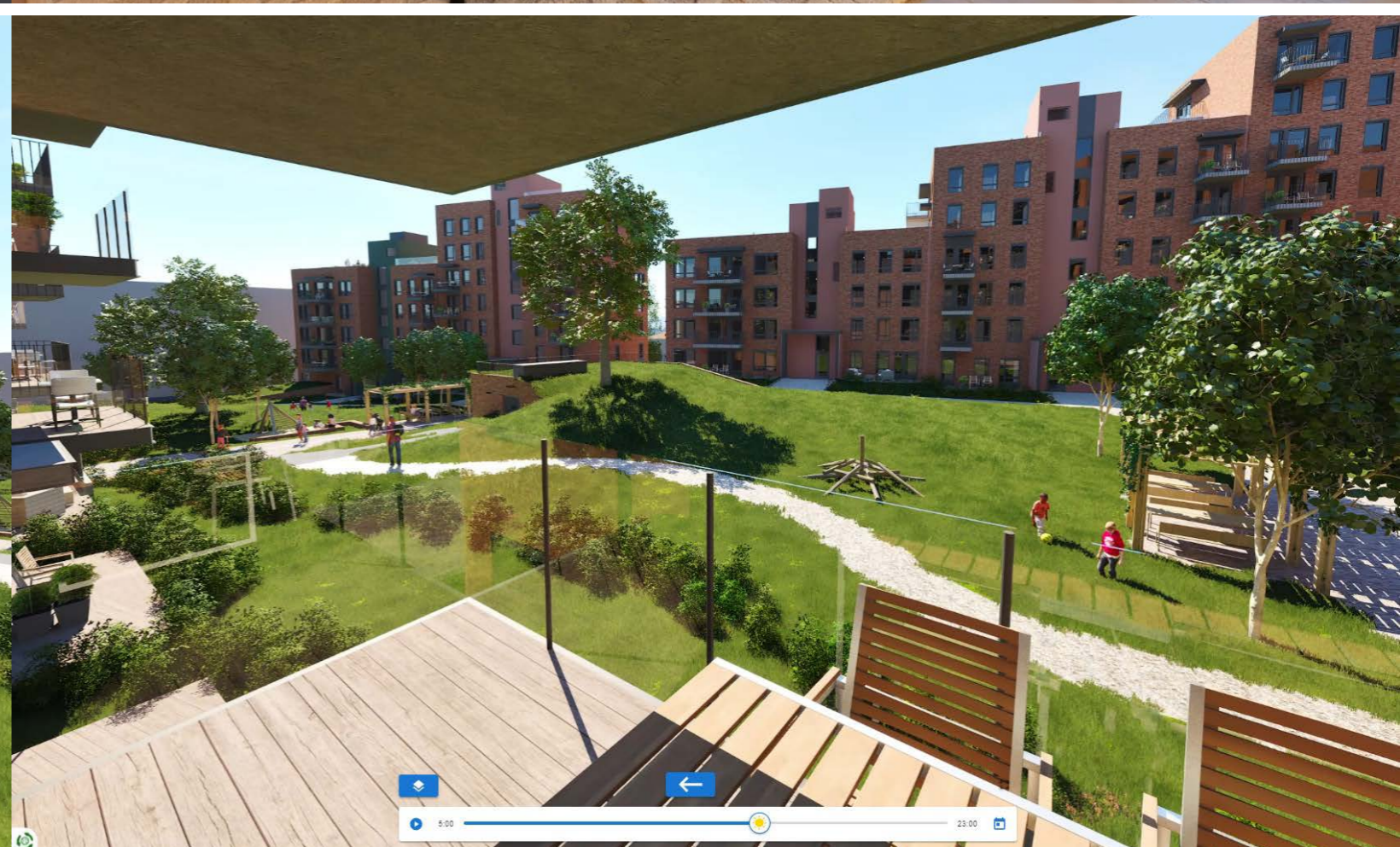
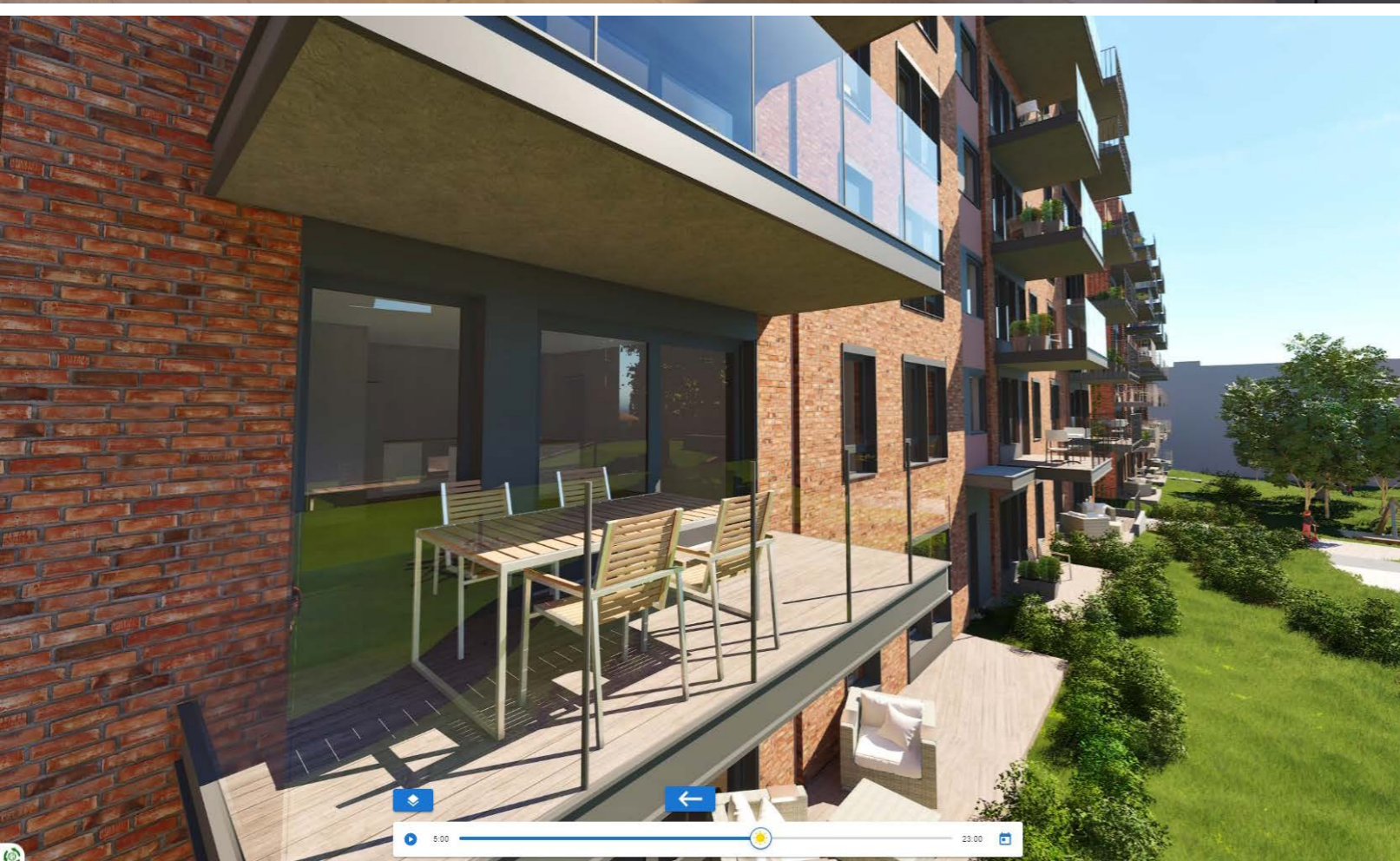
En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk.

Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

Interiørstilene inneholder ulike vegg- og himlingsfarger, kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak på kjøkken og fliser på bad.

Tilvalgsbestillinger faktureres av utbygger/selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtagelse/ferdigstillelse for leiligheten. Selger/Utbygger har satt begrensninger i tilvalg- og endringer ved at de maks kan utgjøre 15 % av kjøpesummen for boligen, at det ikke må hindre rasjonell fremdrift, berøre andre seksjoner eller fellesarealer, samt at det ikke bryter med rammetillatelsen. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og utbygger har fremhevet at det ikke kan forventes tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det tas forbehold om at det ikke vil være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Etter bustadoppføringsloven § 9 har kjøper likevel mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/ eller endringer som medfører større ulempe for selger og/eller utbygger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for utbygger og/eller selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles. Tilvalg og endringer vil kunne gi selger og utbygger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse, slik at overtakelsen kan bli på et senere tidspunkt. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmukt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt. Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger. Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved alle eventuelle avbestillinger etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.







Parkett og fotlist



Parkett  
 Barlinek Parkett -1s Elk Trivor /Cappuccino Grande Family(Kr 0.00 \* 34.2)  
 Artikkel nr : BC1-DBE1-L05-C2Z-D14180-F

SVS armatur kjøkken



Kjøkkenarmatur  
 Oras Saga kjøkkenbatteri(Kr 0.00 \* 1)  
 Artikkel nr : 3934F

Konsepter - kjøkken - vegg og himlingsfarge



Konsepter  
 Nordisk(Kr 0.00 \* 1)









Speil og speilskap - 80 cm  
Standard leveranse - Speil montert direkte på flis med lampe over Pandella Eglo(Kr 0.00 \* 1)



Servant, 80 cm  
Lind Bath Seville 800x460mm(Kr 0.00 \* 1)



Gulvfliser  
Standard leveranse Pavigres Minos Ash 300 x 300mm + 50 x 50 mm i dusjsonen(Kr 0.00 \* 1)



Veggfliser  
Standard leveranse Pavigres Minos Ash- 600x600mm(Kr 0.00 \* 1)



Servantskap  
Standard leveranse - Hvit servantskap- custom made by Haapaveden puukaluste(Kr 0.00 \* 1)



Servantarmatur  
Standard leveranse - Oras Vega + Oras 159056V, chrome bunnventil(Kr 0.00 \* 1)



Toalett  
Standard leveranse-Laufen Jika Dino hvit toalett med soft close(Kr 0.00 \* 1)



Beferingsplate  
Standard leveranse - Geberit Sigma Hvit(Kr 0.00 \* 1)



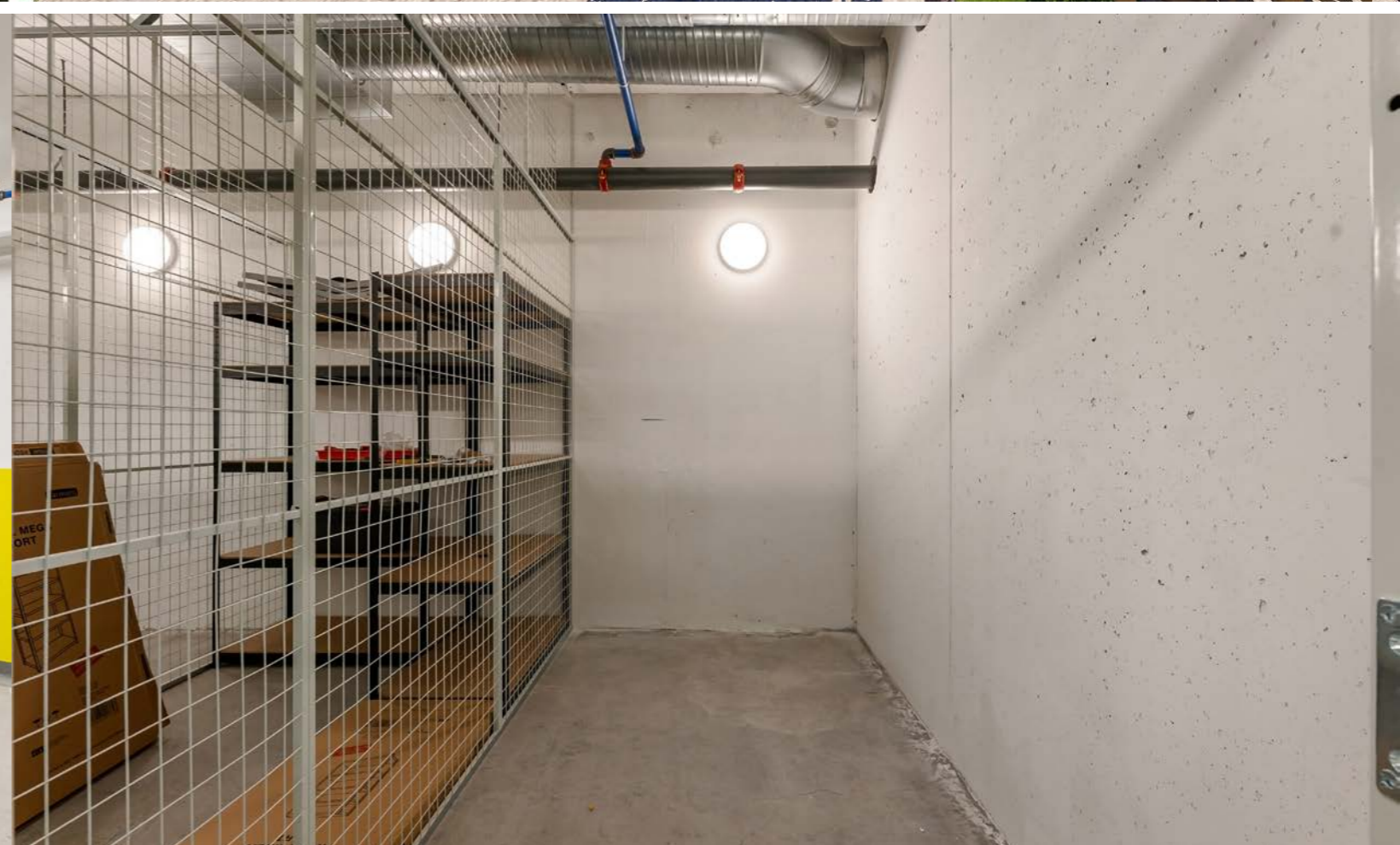
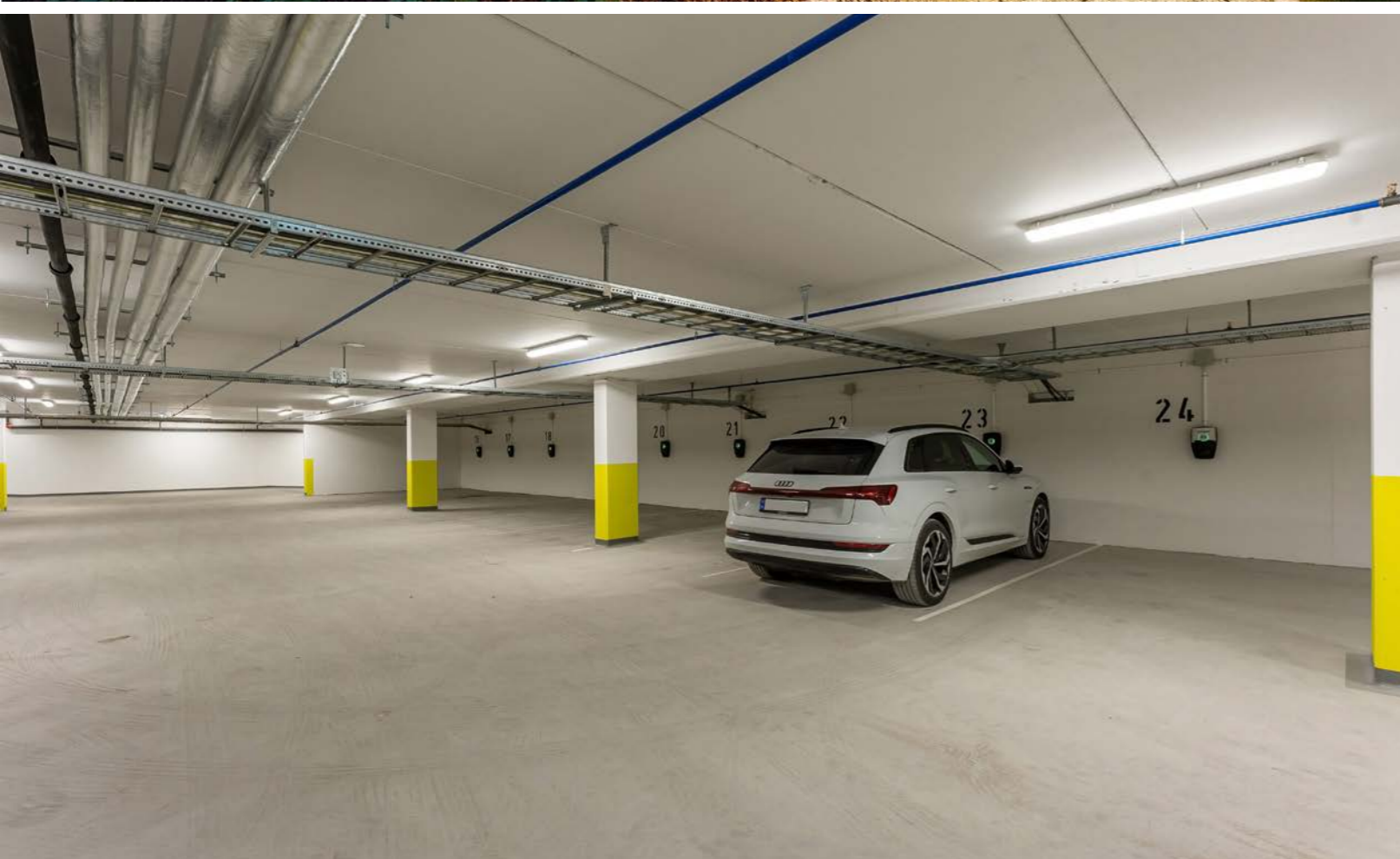
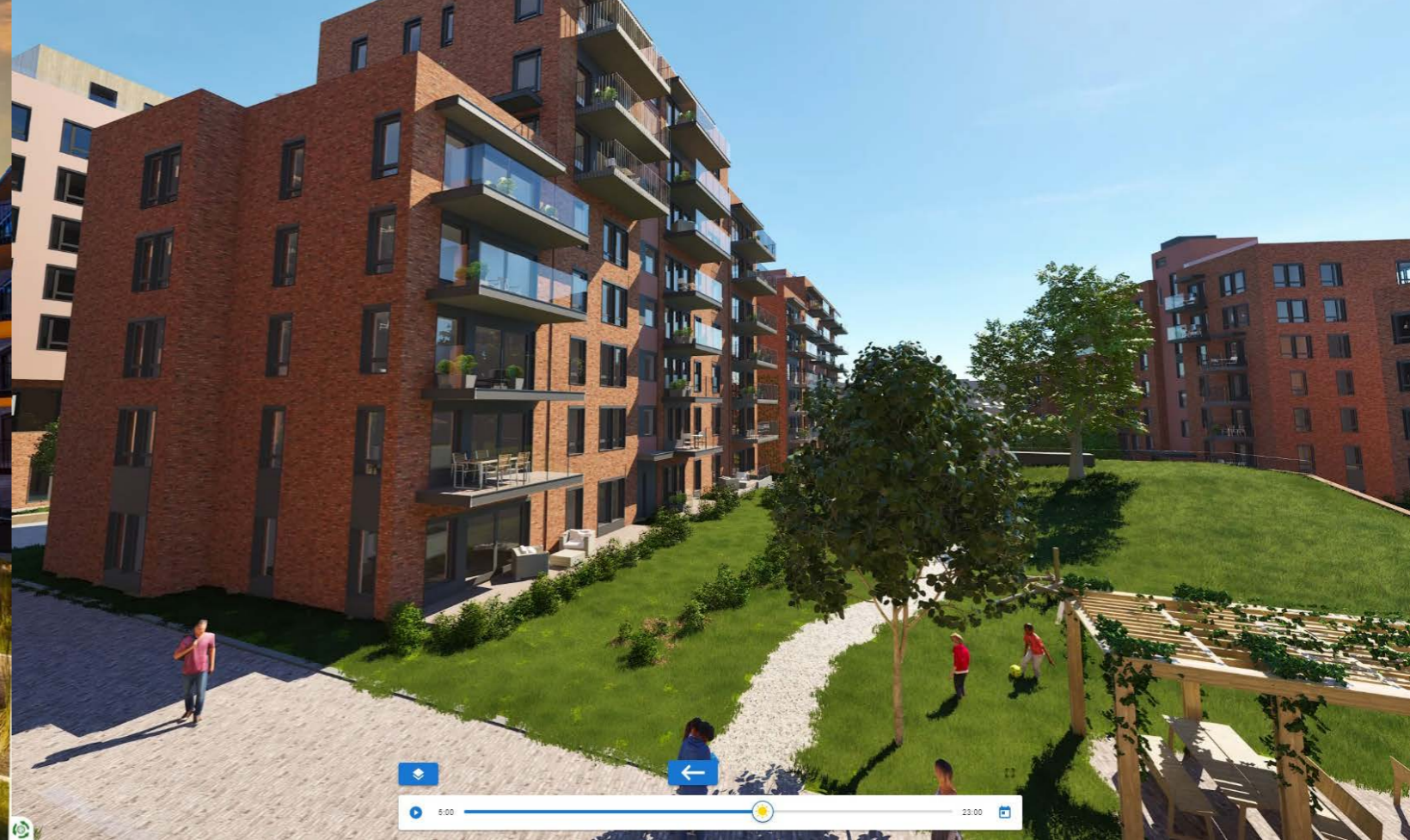
Dusjarmatur  
Standard leveranse -Tapwell EVM 168 + Tapwell ZSAL 118(Kr 0.00 \* 1)

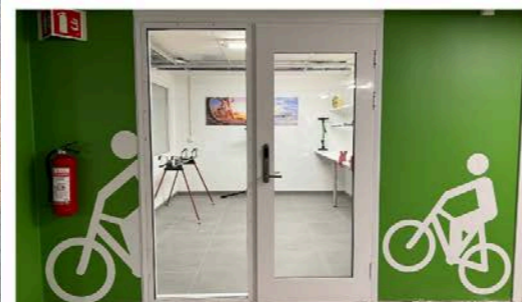


Dusjdører  
Standard leveranse Viitan Ocean 3, 900 x 2000 mm, 2 stk dusjdører(Kr 0.00 \* 1)

Lysbryter  
Standard leveranse, Etman ICE Scala hvit bryter(Kr 0.00 \* 1)









# 3D-plantegning

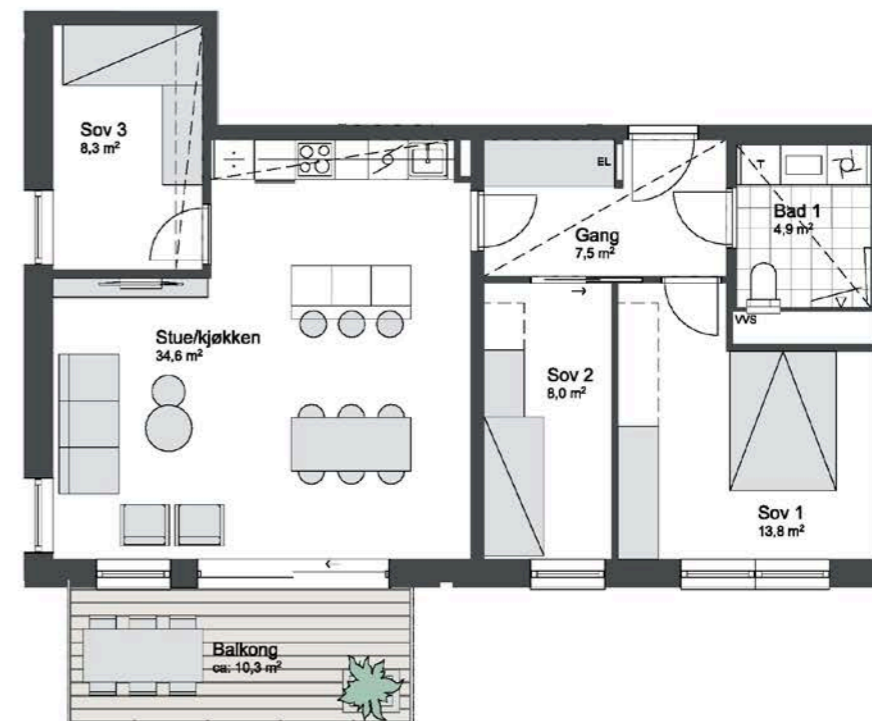
2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

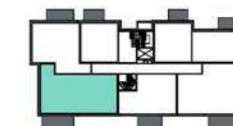
HUS A2 | NR 103, 110, 117 & 124



4 ROMS

4 ROM  
82,0 M<sup>2</sup> BRA

ETG: 2,3,4,5  
P-ROM: 82,0 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 10,3 m<sup>2</sup>



LILLE LØREN PARK | 75

## INTERIØRSTILER

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

### NORDISK, KLASSISK OG KREATIV

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

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

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

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



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

## NORDISK

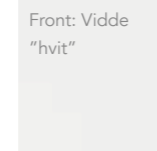
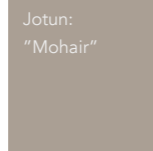
En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

VEGGFLATER:

HIMLINGSFLATER:

KJØKKEN:

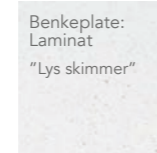
Gang:



Grep: "Skywalker" 40 mm hvit



Kjøkken/sue:



Sovl:



Det tas forbehold om alternative leverandører.

Prosjekt : Lille Løren Park

Leilighet :

Bad



Speil og speilskap - 80 cm  
Standard leveranse - Speil montert direkte på flis med lampe over Pandella Eglo(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Servant, 80 cm  
Lind Bath Seville 800x460mm(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



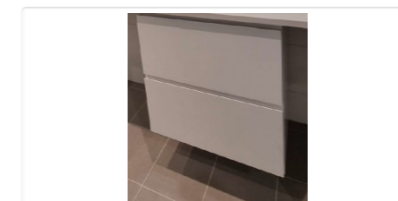
Gulvfliser  
Standard leveranse Pavigres Minos Ash 300 x 300mm + 50 x 50 mm i dusjsonen(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Veggfliser  
Standard leveranse Pavigres Minos Ash- 600x600mm(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Servantskap  
Standard leveranse - Hvit servantskap- custom made by Haapaveden puukaluste(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Servantarmatur  
Standard leveranse - Oras Vega + Oras 159056V, chrome bunnventil(Kr 0.00 \* 1)





Toalett  
Standard leveranse-Laufen Jika Dino hvit toalett med soft close(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Betjeningsplate  
Standard leveranse - Geberit Sigma Hvit(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Dusjarmatur  
Standard leveranse -Tapwell EVM 168 + Tapwell ZSAL 118(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



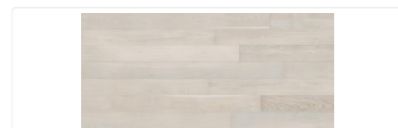
Dusjdører  
Standard leveranse Vihtan Ocean 3, 900 x 2000 mm. 2 stk dusjdører(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00

Lysbryter  
Standard leveranse, Etman ICE Scala hvit bryter(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00

#### Parkett og fotlist



Parkett  
Barlinek Parkett -1s Eik Trivor /Cappuccino Grande Family(Kr 0.00 \* 34.2)  
Artikkel nr : BC1-DBE1-L05-C2Z-D14180-F

Kr 0.00

#### VVS armatur kjøkken



Kjøkkenarmatur  
Oras Saga kjøkkenbatteri(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 3934F

Kr 0.00

#### Konsepter - kjøkken - vegg og himlingsfarge



Konsepter  
Nordisk(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00

**Totalt: Kr 0**

#### Vilkår

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

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

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

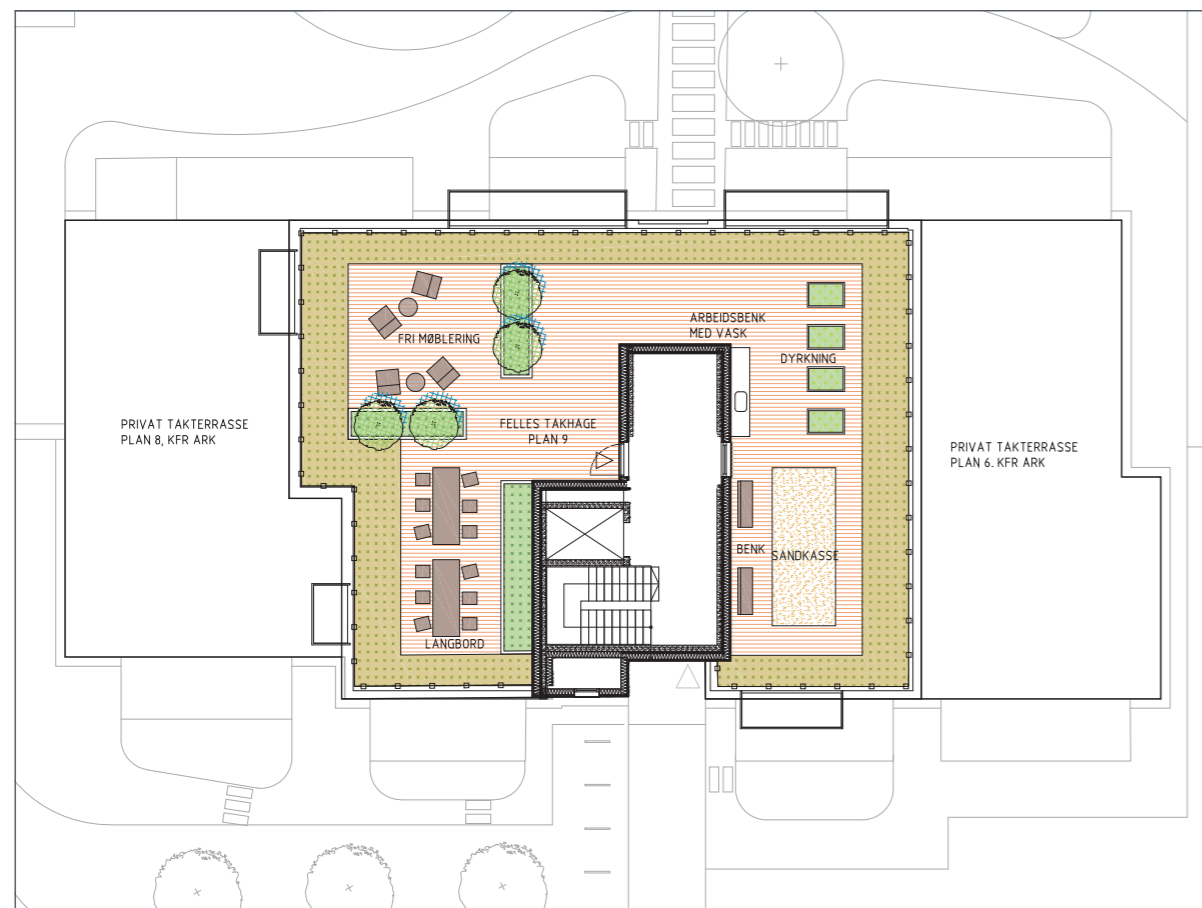
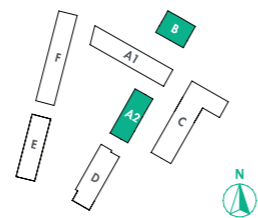
Tilvalg og endringer som bestilles gjelder som tillegg til inngått kjøpekontrakt. Totalbeløp for bestilte tilvalg/endringer vil fremgå av oppgjørsoppstilling fra Selvaag Eiendomsoppgjør AS og forfaller til betaling innen overtagelse av boligen.

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

## FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO

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

Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.



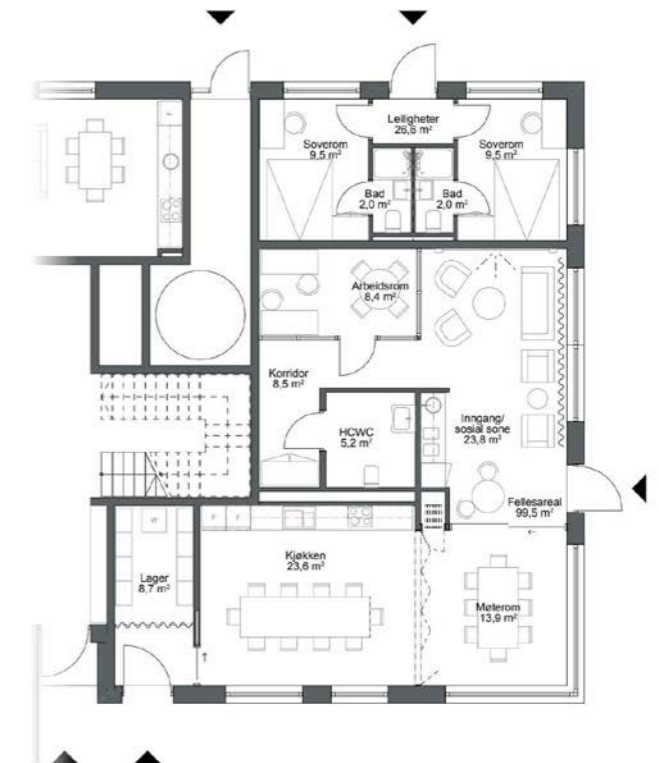
## PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN»

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

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

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

Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.



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



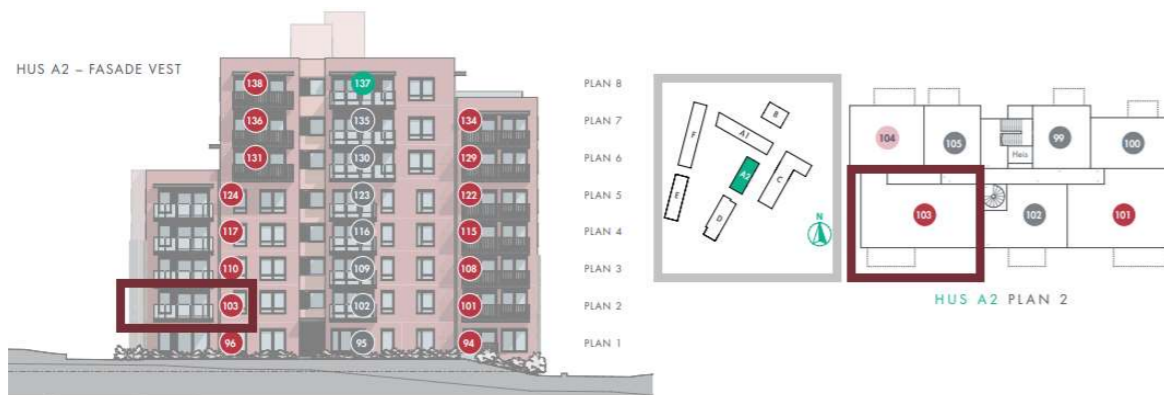
Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene? Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte!

## Lille Løren Park, hus A2:

### Utomhusplan/kart, omtrentlig plassering og plantegninger



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. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

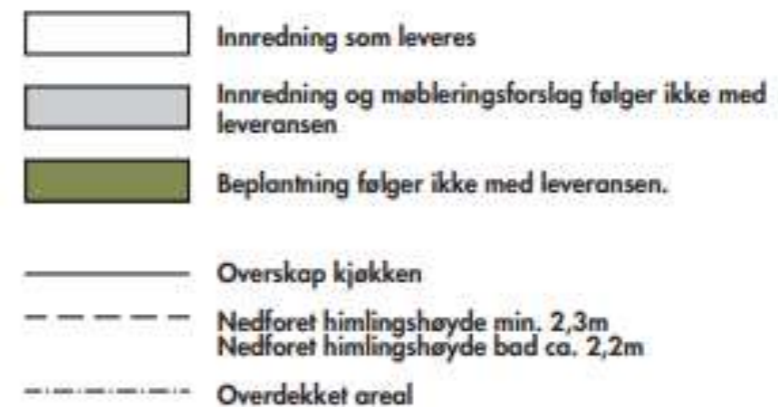


## Lille Løren Park, hus A2:

### Utomhusplan/kart, omtrentlig plassering og plantegninger

#### Plantegninger: Forbehold og tegnforklaringer.

- Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
- Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.
- Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.
- Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.
- Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme
- Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.
- Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.
- Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
- Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.
- Innvendige sjakter er medregnet i P-rom. I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod"
- Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes



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

Nedføringer og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert.

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

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

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

Hvitelvarer inngår ikke i leveransen.

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

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

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

Innredning som leveres  
 Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen  
 Beplantning følger ikke med leveransen.

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

**2. ETASJE**  
 BRA: 82,2m<sup>2</sup>  
 P-rom: 82,2m<sup>2</sup>  
 Balkong/terrasse: ca. 10,3m<sup>2</sup>

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

**HRTB**  
 HRTB A/S Arkitekt MNAL  
 St. Clavs gt. 28  
 0166 Oslo  
 Telefon: +47 22993230  
 E-post: firmapost@hrtb.no  
 www.hrtb.no  
 NO 912 838 151 MVA

Byggherre:  
**SELVAAG BOLIG NORDR**

**LILLELØREN PARK**  
**HUS A2, leilighet 103**

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ	SALG TIL KONTROLL	14.06.2022	1:100, 1:800	A2-A71-103	

Vedleggsnr. 1 - Kontraktstegning .pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:  
 Sperstad, Jenny Jakobsen  
 Sharma, Sanjeev Kumar

**NÆROMRÅDET**

Sinsen  
 Lilleløren Park  
 Løren skole  
 Lørenforet  
 Løren Torg  
 Lørenveien  
 Østis Aker vei  
 ØKERN-SENTERET  
 ØKERN  
 HASLE LINJE  
 Ring 3  
 Sinsenvelien  
 Dag Hammarskjølds vei  
 Peer Gynt Skulpturpark  
 KANON-HALLEN  
 Peppes  
 Løren Torg  
 UMaJ Sushi  
 Kaffebrønneriet  
 Sanjays  
 Sterk  
 Domino's  
 Baker Hansen  
 Frydenberg skole  
 Lørenveien

LILLE LØREN PARK | 31

# Nabolagsprofil

Sinsenveien 47D - Nabolaget Løren - vurdert av 385 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	4 min	0.3 km
Løren T Linje 4	6 min	0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	13 min	0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	3.5 km

## Skoler

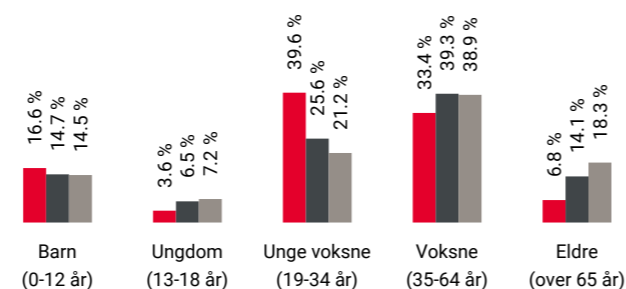
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	7 min	0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	15 min	1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	20 min	1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	10 min	0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	13 min	1 km
Kuben videregående skole	5 min	
Valle Hovin videregående skole	7 min	

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

Naboskapet  
Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min	0.2 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min	0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min	0.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Lørenveien PostNord	3 min	0.3 km
Rema 1000 Sinsenveien	4 min	

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

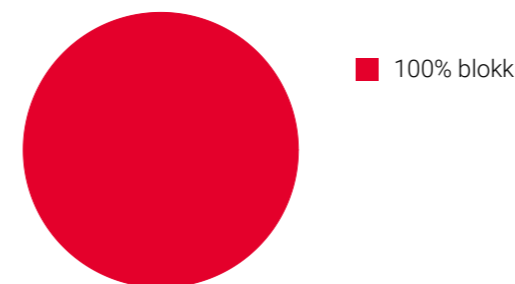
Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

## Sport

Sinsenparken Ballspill	6 min	0.5 km
Sinsen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
EVO Løren	4 min	
STERK treningssenter	6 min	

## Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

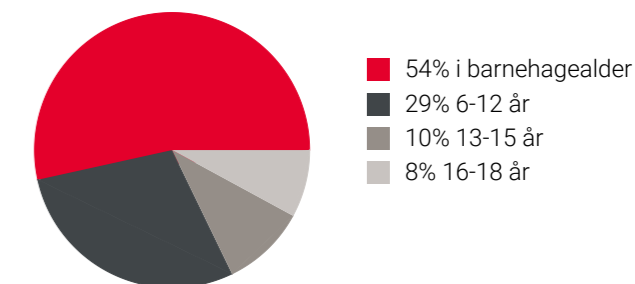
Sitat fra en lokalkjent



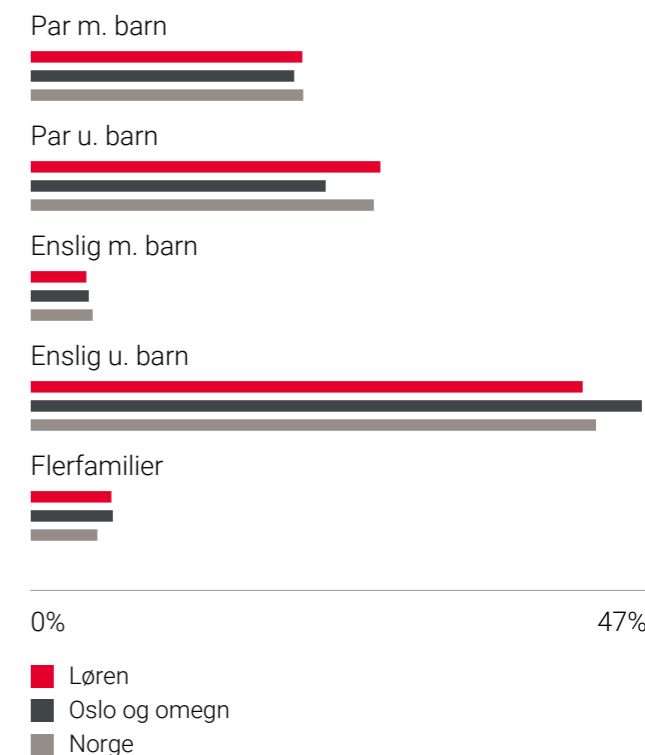
## Varer/Tjenester

Løren Torg	7 min
Apotek 1 Løren Torg	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

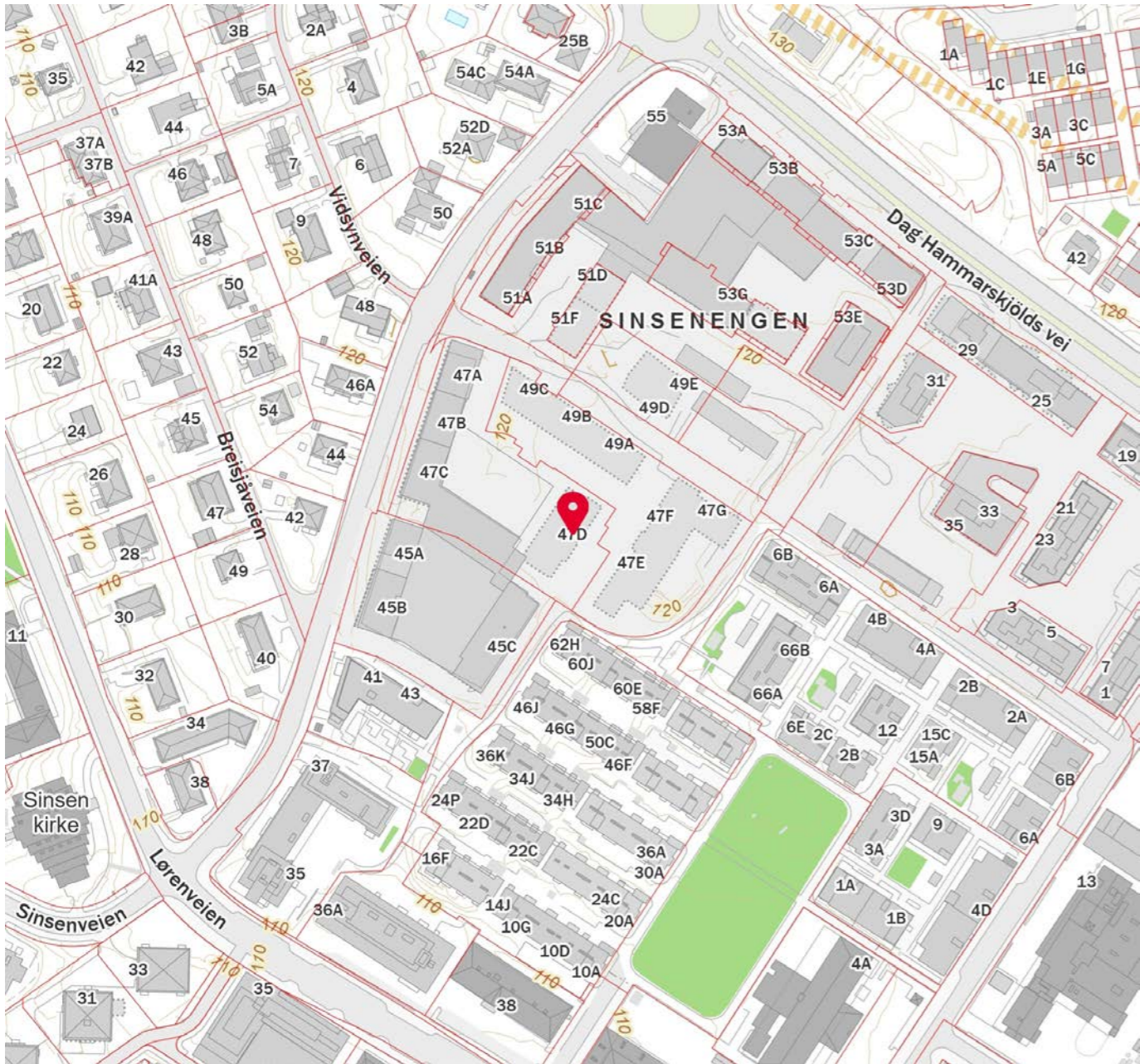


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

**ROMSKJEMA**

ELEKTRO	VVS	ANNET
Utsiden av hovedinngangsdør leveres audio porttelefon med ringebell. Ringelokke ved inngangsdør til leiligheter. LED-Dagslygts i systemhulling og lamper i tak eller på vegg i øvrige steder.		Farger følger interiørkonsept for fellesarealer.
Belysning		Automatisk portåpner med opp P-plasser oppmerkes og nummereres. Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.
		Synlig kanal- og røringer kan forekomme og kan redusere boens lagingskapasitet.
Belysning Stikkontakt	Utløgsvask med armatur. Sluk/Pumpesump	
Belysning		Spill Hårcøløper
Audio porttelefon Lampepunkt i tak m. bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018.		Farge på ennerør og karm følger interiørkonsept for fellesareal. Entrerør leveres med kikkhull. Gjerlitter og låring på innsiden av leilighetsdør i farge NCS S0502-Y. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entrereis area/ lagingskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Sikk for takslys ved lopp vegg m. bryter. IT/TV punkt Stikkontakter iht. NEK 400:2018	Radiatorer som varmekilde.	Innerdører leveres som kompakte dører Type Swedcor. Stabile eller iltvarende med glatt utførelse med farge S0502-Y Gjerlitter, karm og foringer med synlige spikerhull følger derteggen.

**ROMSKJEMA**

ROM	GULV	VEGG	TAK
HOVEDINNGANG-TRAPPEROM KORRIDORER	Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i plan U til plan 1. Type Vitra Newcon flis eller iltvarende. Farge velges av byggherre senere. Belagtrapper med vinylbellegg i farge iltvarende flis i øvrige trapperom og korridorer.	Sparkler og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor. Det leveres farger i henhold til interiørkonsept. Farge på støp- og trepanel kan avvike.	Sparkler og malt og/eller systemhulling Systemhulling leveres hvit eller med farge imøntar 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 isolasjonshulling med duk.
SPORTSBOD	Støvbundet betong.	Netting/støvbundet betong. Telle dører/vegger i front. Boder nummereres på vegg. Støvbundet betong	Støvbundet betong.
TEKNISKE ROM/ BØTTEKOTT	Vinyl iltvarende øvrige rom eller annen behandling for varmekille.	Støvbundet til dekk. Gips eller betong.	Støvbundet gips eller betong.
HEIS	Samme flis som i hovedinngang.	Børstet rustfritt stål på vegg og fronter.	Børstet rustfritt stål.
ENTRE/HALL/GANG	Parquet lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlis i iltvarende utførelse som parkett. Gulvlis m/ synlige spikerhull.	Sparkler og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparkler og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghulling. Synlige sprinklerhoder/varmekillelegg
STUE	Parquet lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlis i iltvarende utførelse som parkett. Gulvlis m/ synlige spikerhull.	Sparkler og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparkler og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghulling. Synlige sprinklerhoder/varmekillelegg.

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. Nedsenker dusjone. Farge på flis følger interiør-konsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Farge på flis følger interiør-konsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.	Fliser, 60x60 cm. Farge på flis følger interiør-konsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Fug med farge tilsvarende flis.	Plater eller betong. Farge på tak følger interiør-konsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Synlige sprinklerhoder/vannbakterlegg.
BAD 2 (der dette leveres)	Som Bad 1	Som Bad 1	Som Bad 1
WC	30x30 flis med tilhørende sokkellis. Farge på flis samme som bad 1.	Sparkler og malt eller fliser Farge følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.	Sparkler og malt Farge følger interiørkonsept som bestemmes av byggherre og arkitekt.

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk for taklys ved lopp vegg, med bryter. Sirkelkontakt iht. NEK 400:2018.		Som stue Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Som sov 1	Eventuelt radiator eller panelovn.	Som sov 1
Som stue	Slimline ventilator i hvit Elgrieps bløndebatteri krom med høy G-tut.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Farge på fronter, type håndtak, eller tilsvarende benkeplate, bløndebatteri og kum følger interiørkonsept Laminat benkeplate i 20mm tykkelse med forstøtlet forkant. Toppålimt kum. Dekksider og foring leveres i samme farge som fronter. I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,0m. Her vil kjøkken kumne bli levert med foring/gjuset takavslutning mot overlopp. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Innfelle hvite LED downlights i tak. lys over vask/spell. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Sirkelkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt todelte Servantbatteri: Etgriep med oppløst (propp) i krom. Dusjbatteri med ler-moset, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Retrinkbare drusevegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusj-nisjen når dusjveggene ikke er i bruk.	Det leveres to forskjellige høydevarer for badersminn-redning i prosjektet. Der det er levert hvit benkeplate fra vegg til vegg vil dette bli levert som en heldekkende laminatbenkeplate med innmontert friksjon servant i porselein. Her leveres det med skuffeseksjon under vask og det er avsatt plass til vaskemaskin eller kombinert vask/tørk under under benk. Der det er tegnet inn en mindre servant som ikke går fra vegg til vegg vil dette bli levert som et vegghengt servant-møbel med porselein 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 badersminnredning følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Badersminnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin (ca. 64cm).
Innfelle hvite LED downlights i tak. lys over vask/spell. Dobbelt stikk på vegg ved servant.	Som Bad 1	Innredning med skuffeseksjon og heldekkende porseleinservant Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge på møbel følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.
Belysning Sirkelkontakt	Innredning med skap og porseleinservant	Spill over vask Det leveres ikke gulvvarme på WC

ROM	GULV	VEGG	TAK
BOD	Som stue	Sparkler og malt. Farge som tilsvarende rom.	Hvitmalt eller tilsvarende farge som vegg.
BALKONG	Tremmegulv	Se fasadelegning	Betong eller baldakin.
TAKTERRASSE	Tremmegulv	Se fasadelegning	
UTEPLASS PÅ TERRENG	Tremmegulv	Se fasadelegning	
GARDEROBESKAP/ SKYVEDØRSFRONTER			
NEDFORING LEILIGHETER			
VINDUER OG BALKONG-/ TERRASSEDRØRER			

ELEKTRO	VVS	ANNET
Lampe m/ bryter. Sirkelkontakt.		Tekniske installasjoner kan forekomme, og vil kunne redusere boderes areal/ lagringskapasitet.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbelt sirkelkontakt.		Rekkveik i glass/aluminium eller med aluminiumspiler
Utelampe med innvendig bryter. Dobbelt sirkelkontakt.	Frostfri uekron	Rekkveik og skillevegger mellom takterrasser
Utelampe med innvendig bryter. Dobbelt sirkelkontakt.		Skillevegg/beplanning mellom uteplasser på terreng iht utomhuslegning.
		Det leveres ikke garderobeskap og skyvedørfronter som standard.
		I enkelte områder av leiligheten vil taket bli forøkt med for å skjule tekniske løsninger. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder.
		Vinduer leveres i farge NCS S0502-Y Gerilker og karmen følger vindusfarge

## Nøkkelinfo del 2 av 2.

LILLE LØREN PARK, HUS A2, LEIL 103.

### MATRIKKE

Kommunenr. 301

Gnr. 83

Bnr. 545

### ENERGIKARAKTER

#### - LYSEGRØNN C -

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

### OM PROSJEKTET

HØYT OG FRITT PÅ LØREN, MED NY BYPARK SOM NÆRMESTE NABO Velkommen til Lille Løren Park: et nytt leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag. Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold. Mange av leilighetene byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, og flere har egen vestvendt takterrasse. Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser. Løren, som i mange år var preget av industri, kontor og militærleir, har utviklet seg til å bli et hyggelig, spennende og aktivt boligområde med gangavstand til Oslo sentrum. I tillegg har du alt du trenger til ditt daglige liv i nærområdet. God byutvikling handler om å skape gode nabolag. Det skal være godt å komme hjem, et hjem skal være et sted du trives. Her bor du stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med diverse servicetilbud, butikker, hyggelige spisesteder og kaféer, T-bane, buss, trikk og flybuss innen få minutters gange. Boligprosjektet vil til sammen bestå av 7 hus med 348 leiligheter, barnehage og park.

### PROSJEKTSJEFENS TANKER – Jan Erik Duvholt Prosjektsjef, Selvaag Bolig.

Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, fellesterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk. SMARTE HJEM MED SJEL OG SÆRPREG For prosjektsjef Jan Erik Duvholt er det viktig å utvikle gode hjem for de som kjøper. I Lille Løren Park venter store og små, lyse og luftige leiligheter, skreddersydd for et mangfold av drømmer og behov. – Målet har vært å skape et unikt og fargerikt kvartal bestående av boliger som har det lille ekstra. Selv om det er nybygg vi utvikler, så har vi prøvd å tilpasse omgivelsene med bruk av tegl som Sinsenbyen er kjent for. Ved å kombinere dette med puss i «Oslo-farger», som man finner igjen i mange eldre bygårder i hovedstaden, gir vi prosjektet både sjel og særpreg, sier Jan Erik Duvholt prosjektsjef i Selvaag Bolig. Duvholt har hovedansvaret for hele prosjektet, fra oppstart og planlegging til beboerne setter nøkkelen i døren. Personlig mener han Lille Løren Park ligger på en av de fineste tomtene på Løren. – Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, felles takterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk. Her kan foreldre trygt la barna leke, uten å bekymre seg for at biler suser forbi, forteller Jan Erik Duvholt. FOKUS PÅ DET PRAKTISKE Gode arbeidsflater på kjøkkenet, rikelig med lagringsmuligheter, fellesrom til private arrangementer, hjemmekontorløsning, et sykkelverksted og felles utleieleiligheter som kan bookes dersom man får storfamilien på besøk. – I Lille Løren Park er mye lagt til rette for god glid i hverdagen. – Vi har hatt stort fokus på å gjøre boligene så praktiske som mulig, sier Duvholt, og legger til: – I dag oppfordres vi for eksempel til å velge sykkel, og da er det kjekt å ha et sted der man kan mekke litt. Duvholt peker på at Løren også har et svært godt servicetilbud. – Her er det umiddelbar nærhet til butikker, bakeri, treningssenter og flere grønne lommer, samtidig som du enkelt kan komme deg til Oslo sentrum med kollektivtransport, sier han. EN GRØNN OASE MIDT I BYEN I den øverste delen av boligprosjektet blir det et hyggelig gatetun, med mye vegetasjon, regnbed og gangveier som tar deg fra Dag Hammarskjølds vei og ned til Lille Løren park. Parken skal bygges ut sammen med boligene og blir et trivelig tilholdssted og rekreasjonsområde for folk i alle aldre. Den får dessuten både treningsapparater, pingpong og skatebasseng. – Her blir det blått og grønt og store arealer der barna kan leke fritt, avslutter Duvholt.



### **ARKITEKTENS TANKER - Intervju med Ola Mowe Arkitekt, HRTB.**

Kombinasjonen av rød teglsten og puss i fargerike nyanser gir et fint spill i forskjellige dagslysformer. ET STORGÅRDSKVARTAL AV DE SJELDNE I utformingen av Lille Løren Park har arkitekt Ola Mowe tilstrebet variasjon, varme og lekenhet. Personlig mener han at det storslåtte gårdskvartalet er noe av det beste med hele prosjektet. Et 40 ganger 100 meter stort gårdsrom, det er ingen selvfølge i dagens boligprosjekter. – Det er kanskje ikke alle som kjenner til begrepet storgårdskvartal, men det er rett og slett et kvartal som er større enn et vanlig bykvartal. Det er så stort at innsiden blir mer en park enn et gårdsrom. Vi kjenner dem blant annet fra Torshov, forklarer Mowe, og fortsetter: – Ved å lage boligkomplekset som et stort kvartal, med bebyggelsen i ytterkanten, får vi maksimal størrelse på sammenhengende uteareal, og i tillegg svært gode lys og solforhold. LYST OG LEKENT Boligprosjektets syv bygninger varierer mellom fire og åtte etasjer. – Vi har forsøkt å få til variasjon i høydene. Ikke bare for at bebyggelsen skal få et livlig uttrykk, men først og fremst for å tilpasse oss solforholdene. Høye og lave deler av bebyggelsen er kombinert for optimal solbelysning. Hovedmaterialet i Lille Løren Park er rød teglstein, som ifølge Mowe er et klassisk bymateriale med en struktur og rustikkhet som oppleves pent å se på. Teglen går igjen i alle bygningene, men kombineres med med puss i flere farger. Fargene er hentet fra paletten i murbyen Oslo. – Dette gir en variasjon i farger og kontraster som gir fint spill i forskjellige dagslysformer. Det resulterer i at øyet får den «maten» det skal ha og oppleve bebyggelsen som spennende, sier Mowe. ROM FOR TOLKNING I Lille Løren Park venter 348 boenheter fra 40 til drøye 110 kvadratmeter. Store familieleiligheter, små førstegangsboliger – og mange varianter midt imellom. – Her finnes det virkelig noe for alle. Leilighetene har forskjellige planløsninger med ulike kvaliteter, forklarer Mowe. Mens noen leiligheter er arealeffektive, innholdsrike på begjært 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.

### **EKSTERIØRKONSEPT**

Eksteriørfargene i dette prosjektet bygger videre på de fargene arkitektene har valgt, i tillegg til å legge til et par tradisjonelle farger som er blant de som har dominert i Norge, terrakotta og oker. Dette er varme farger, som man ikke finner i naturen på vinteren, og som vil gi varme til ellers kalde januar og februar dager. Fargene som er valgt består av noen klassiske Oslo farger, men det er også lagt til noen andre nyanser for å sette et moderne preg på fasadene. I tillegg til en blanding mellom det moderne og det klassiske, er det også lagt vekt på å blande flere nyanser sammen. Dette settes i et ordnet kaos, som sammen med teglen setter det hele sammen til et helhetlig kvartal.

### **HISTORISK FORANKRING**

Hver by har sin tradisjonelle palett, basert på hvilke råmaterialer man hadde tilgjengelig. Undersøkelsene under er gjort av Kine Angelo, og viser hvordan byer har hver sin palett. Illustrasjonen i midten er laget av Oslo kommune, og viser typiske farger på murgårdene fra slutten av 1800-tallet. I paletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra murgårdene fra slutten av 1800-tallet tatt med i betraktning. Fargene som er valgt ligger innenfor de fleste kulørtonene, men et par avviker bevisst fra enten kulørtone eller nyanse for å gi paletten et mer moderne preg.

### **SAMLET FARGEPALETT**

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

### **FELLESOMRÅDER PÅ DELING - 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. Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. –

### **PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN**

I fremtidige hus B er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken. Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement. I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstiger antall soverom i leiligheten! Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene? Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte! Fire kontorplasser - kjekt de dagene du ikke trenger å dra på kontoret.

## 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 tilfredsstillende 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 både el-bil og el-sykkel. Forbud mot miljøgifter

- Samfunnsansvarlig bygging med lovlig og bærekraftig avvirket tømmer
- Tilrettelegging for klimavennlig transport som elbil, sykkel og kollektivtrafikk
- Byggepraksis med høy ivaretagelse av ytre miljø, sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø
- Separat energimåling av hver leilighet
- Nøye planlagt miljø med planter og trær som beriker artsmangfoldet i området.

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

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Leiligheten ligger fint til på Sinsen/Løren.

Det er et vidt servicetilbud og sentrum nås med et godt kollektivtilbud. Det er kort vei til tre t-banestasjoner; Løren, Sinsen og Økern Stasjon. Linje 4 fra Løren bruker to min til Sinsen. fem min. til Nydalen, åtte min. til Ullevål, ti min. til Blindern, fjorten minutter til Majorstuen og seksten minutter til Nationaltheatret.

Buss stopper i Dag Hammarskjølds vei, busstopp Sinsenveien, nr. 23 Lysaker - Simensbråten og nr. 24 Fornebu - Brynseng T, samt flybuss 3A og B.

På Løren er det lagt vekt på attraktive uterom med blant annet Lørenparken. Det er flere forretninger, kafeer og restauranter innen gangavstand, samt at Kanonhallen ligger i området. Det er en rekke aktiviteter på Løren for store og små. Vinslottet er et populært tilskudd. Nærmeste nabolag, Økernområdet, er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter. Økern skal utvikles til å bli den gode fremtidsbyen med Økern Portal i senter. Carl Berner, Sinsen, Aker Sykehus, Storo, Økern, Hasle er andre områder som ligger i tilknytning til Løren.

## **GARASJE/PARKERING**

1 stk fast garasje plass er inkludert.

Alle parkeringsplasser leveres komplett med ladeboks. fra Elaway. Kostnad for ladeabonnement er kr. 59,-/mnd + forbruk av strøm.

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av garasje plass.

Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser. I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget. Garasjekjelleren planlegges fradelte som anleggseiendom og organisert som et tingsrettslig sameie – Lille Løren Park Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). Utbygger tar forbehold om annen organisering av garasjekjelleren dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder sammenslå garasjekjelleren med tilstøtende garasjeeiendommer. Sameiere i Garasjesameiet er seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet. Alle parkeringsplasser leveres komplett med ladeboks. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av ladesystemet må påregnes.

## **BODER**

Det medfølger eksklusiv bruksrett til sportsbod på ca. 5 kvm. Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av utbygger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

## **FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE**

Utbygger har innkalt til følgende:

- **Ferdigbefaring, 20. november 2024, kl. 12:00.**

- **Overtagelsesforretning, 9. desember 2024, kl. 12:00.**

Se også punktet om forbehold. Selger/utbygger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger/utbygger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fjorten kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt.

Ved overtagelse må det forventes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering. Det skal i slike tilfeller tilbakeholdes et fastsatt beløp, f.eks. kr. 1 000,-, på eiendomsmeglers klientkonto inntil overtakelse av fellesarealer er avholdt. Det forutsettes at kjøper aksepterer vilkårene fra selger/utbygger i kjøpekontrakten. Selger/utbygger gjør oppmerksom på at utbruddet av coronaviruset har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtakelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

## **FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR**

Eiertomt. 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.

## **TOMTEAREAL**

1331 KVM.

## KONSTRUKSJON

Dette prospektet gjelder Hus A2 i byggetrinn 2 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune.

Hus A2 i Lille Løren Park planlegges med til sammen 47 leiligheter. Byggetrinn 2 vil til sammen bestå av 99 leiligheter fordelt på to hus (hus A2 og F). LILLE LØREN PARK Lille Løren Park skal over tid bygges ut med ytterligere byggetrinn og til sammen 348 boliger.

Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene.

### Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017, TEK17.

For leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget, vises det til romskjema.

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

## BÆRESYSTEMER

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

## FASADER

Fasader består i hovedsak av puss og tegl.

## YTTERTAK

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

## HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,6 meter. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

## INNERVEGGER

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

## TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

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

## VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

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

## DØRER

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

## PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

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

## VARMEANLEGG/OPPVARMING

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

## VENTILASJON

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

## ELKRAFT - FORDELING

Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringssskap 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. Fordeling og ladestasjon til den respektive parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalgsbestilling og betales av de kundene som bestiller dette. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omforderes på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

## FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet. HEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

## RENOVASJON

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

## BØTTEKOTT

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

#### POSTKASSER

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

#### ADGANGSKONTROLLSYSTEM

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

#### BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkeapparat 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.

#### MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.

- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.

- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.

- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes.

#### INFO OM FORMUESVERDI

Da boligen selges som bygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Skatteetaten beregner en boligverdi, beregnet markedsverdi for bolig, basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på

opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentdel av denne boligverdien.

#### Primær

Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi. Det er høyere prosentandel for boliger verdt over 10 000 000 kroner:

For inntektsåret 2024 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 000 000 kroner.

#### Sekundær

Inntektsåret 2024: 100 prosent av boligens verdi.

Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

#### TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

## ORGANISASJONSFORM

### LILLE LØREN PARK

Lille Løren Park byggetrinn 2 vil bestå av to bygg med 99 leiligheter, hus A2 og F. Hus A2 og F vil sammen utgjøre Lille Løren Park 2 sameie. Det tas forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn. Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt. Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org. nr. 923 560 084.

## EIERFORM OG ORGANISERING

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

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

## EIERSEKSJONSSAMEIE

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

## BARNEHAGE

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

## FELLESAREALER

Hus B i fremtidige byggetrinn 3 planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m. Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet. I tillegg planlegges det sykkelverksted for felles benyttelse i tilknytning til et senere byggetrinn. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tre sameiene. Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 1 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet. Lille Løren Park Sameie 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept. For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 1, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet 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. Det anbefales å delta på sameiemøtene hvor vedtektene fastsettes. Eierseksjonsloven innskrenker adgangen til å sette begrensninger tilknyttet dyrehold.

## TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, evt. Med unntak av urådigheter som slettes etter overdragelse. Sameiet vil ha legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G. G = folketrygdens grunnbeløp som per. 01.05.2024 er kr. 124 028,-.

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

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. Eiendommen vil kunne fradeles, samt at det sameiets eiendom seksjoneres. Eksisterende heftelser er omfattende. Noen av de vil kunne slettes, samt at nye heftelser tinglyses på eiendommen, av utbygger. Kjøper har risikoen for de endelige heftelsene ved overtakelse av seksjonen/boligen.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/83/545:

06.08.1858 - Dokumentnr: 900088 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1866 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1904 - Dokumentnr: 900231 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1906 - Dokumentnr: 900257 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1922 - Dokumentnr: 901522 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1946 - Dokumentnr: 4030 - Erklæring/avtale

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

31.07.1951 - Dokumentnr: 8929 - Erklæring/avtale

VEDR. FYRHUS OG EKSPEDISJON

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1951 - Dokumentnr: 13119 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1957 - Dokumentnr: 13593 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn

Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 13723 - Skjønn

Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1968 - Dokumentnr: 6288 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1968 - Dokumentnr: 12383 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1968 - Dokumentnr: 15400 - Bestemmelse om veg

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

22.11.1968 - Dokumentnr: 15867 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 11364 - Erklæring/avtale

VEDR. VEKSTHUS

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere



16.10.1978 - Dokumentnr: 22476 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1981 - Dokumentnr: 23474 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1981 - Dokumentnr: 31911 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1987 - Dokumentnr: 33560 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale

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

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale

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

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - 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

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - 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

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459087 - 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

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - 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

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 87 sykkelparkeringsplasser

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - 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

30.03.2023 - Dokumentnr: 338939 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Org.nr: 971 155 477

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/392859-1/200

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1-95

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om renovasjon

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301003 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om torg

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: 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/bygningsmass

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1-95

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1-95

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om renovasjon

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1-95

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Rettigheten er gjensidig

Gjelder denne registerenheten med flere

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

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det er gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse for oppføring av to boligblokker og parkeringskjeller, datert 05.12.2022.

- Igangsettingstillatelse 1

Grunnarbeider, fundament og betongplate, datert 20.12.2022.

- Igangsettingstillatelse 2

VA og råbygg, datert 24.02.2023.

- Igangsettingstillatelse 3

Råbygg over kjeller, datert 12.06.2023.

- Igangsettingstillatelse 4

Resterende arbeider, datert 12.10.2023.

- Endret tillatelse

Etablering av pergola på takterrasser, datert 08.05.2024.

- Igangsettingstillatelse 5

Deler av tiltaket/utomhusarbeider, datert 16.05.2024.

Kontakt eiendomsmegler for kopi av dokumenter eller se byggesak hos Oslo kommune med saksnummer 202209931.

## ADGANG TIL UMLEIE

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

## VANN, VEI OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen omfattes av reguleringsplan: Reguleringsplan/-bestemmelser for Sinsenveien 45-49

Prosjekteiendommen:

Felt A, B og D er regulert til bolig.

Felt E og F er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning

Felt C er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage

Bygg D ligger på felt D.

Fortau, gang-/sykkelvei, torg, gatetun, grønnstruktur mv er også regulert inn.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

## AREALBEREGNINGER

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er alt areal innenfor boligens yttervegger, og P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. Innvendige sjakter inngår dermed i beregningen av P-rom. 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/utbygger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se info om nye arealregler inntatt som vedlegg i prospekt.

## BETALINGSBETINGELSER

Kr. 100 000,-

av kjøpesummen forutsettes det at kjøper innbetaler ved kontraktsinngåelse og resterende i følge betalingsplan. Beløpet innbetales meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47.2 under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47.3. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntreer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøper bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kjøpesummen betales i følgende terminer:

1. Delinnbetaling innbetales til meglers klientkonto innen fem virkedager etter at §12- garanti er stilt. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet.

2. Resterende del av kjøpesummen, samt omkostninger og evt. tilvalg-/ endringsbestillinger betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest fem virkedager før overtagelse.

Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglernes klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank. Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt, samt å signere dens lånepapirer senest 30 virkedager før overtagelse. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 10 virkedager før overtagelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.

Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest fem virkedager før overtagelse, hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS. Pantet skal da ha godkjenning fra hjemmelshaver. I motsatt fall regnes det som ikke mottatt. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt. Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter betalingsfristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant som sendes med bud, slik at det senest er inne 2 virkedager etter betalingsfristen. Evt. merkostnad knyttet til dette må dekkes av kjøper. Dersom betaling, herunder også pant, ikke har kommet fremt til overtagelse, så plikter kjøper likevel å delta på overtakelsen, dersom selger krever det. Nøkler vil i så fall ikke utleveres. Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til bustadoppføringslova, men uten forbrukerbeskyttelse.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende:

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen. I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting. Dersom det foreligger en mangel i henhold loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdatabank.no](http://www.lovdatabank.no). Interessenter/kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Tillegg:

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglernes klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtagelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

## SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD

### Boligen selges til fastpris.

Salg etter fastpris vil si at det den som har bud som kommer frem til eiendomsmegler først som får kjøpe eiendommen, forutsatt at formkravene til bud er oppfylt, samt at finansiering kan bekreftes innen budets akseptfrist utløper. Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Selger er her næringsdrivende. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtagelse skal sendes skriftlig til eiendomsmegler. Eiendomsmegler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Eiendomsmegler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Eiendomsmegler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til eiendomsmegler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at

budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte. Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med eiendomsmegler før avtale om kjøp av bolig inngås.

#### **KJØPEKONTRAKT**

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

#### **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 skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

#### **SÆRLIGE FORBEHOLD**

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

#### **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.

#### **PERSONVERN**

Selger/utbygger følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

#### **FORBEHOLD FRA UTBYGGER**

##### **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**

Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper. Evt. ønske om tilføyning av ekstra kjøper/-e etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.

##### **MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE/FERDIGATTEST**

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

##### **GARANTIER.**

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer. Garanti stilles ikke ved salg til næringsdrivende.

## LOVANVENDELSE

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

## HVITVASKINGSLOVEN

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag, kr. 55 000,-. Tilrettelegging, kr. 15 000,-. Oppgjørsgebyr, kr. 4 750,-. Markedspakke, kr. 8 500,-. Visning pr. stk, kr. 2 450,-. Direkte utlegg dekkes av selger.



### Salgsoppgave fra utbygger. Lille Løren Park, hus A2. Versjon 1. juni 2022.

Et samarbeidsprosjekt 6 BREEAM-NOR 8 Prosjektet 12 Fellesområder 28 Nærområdet 32 Nabolagsprofil  
38 Interiørstiler 40 Utomhusplan 50 Leilighetsoversikt 52 Etasjeplaner 54 Plantegninger 2-roms 56  
Plantegninger 3-roms 66 Plantegninger 4-roms 72 Plantegninger 5-roms 82 Romskjema 88  
Prosjektbeskrivelse 96 Salgsinformasjon 99 Kjøpsbetingelser 103 Fordeler med ny bolig 110

#### 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 tilfredsstillende 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 verdien 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 både el-bil og el-sykkel. Forbud mot miljøgifter • Samfunnsansvarlig bygging med lovlig og bærekraftig avvirket tømmer • Tilrettelegging for klimavennlig transport som elbil, sykkel og kollektivtrafikk • Byggepraksis med høy ivaretagelse av ytre miljø, sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø • Separat energimåling av hver leilighet • Nøye planlagt miljø med planter og trær som beriker artsmangfoldet i området. Grønn Byggallianse har gjennom BREEAM-NOR tilpasset det frivillige miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM til norske forhold. Kriteriene for BREEAM-NOR er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk, og representerer god eller beste praksis for bærekraftig design og innkjøp.

**OM PROSJEKTET HØYT OG FRITT PÅ LØREN, MED NY BYPARK SOM NÆRMESTE NABO** Velkommen til Lille Løren Park: et nytt leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag. Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold. Mange av leilighetene byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, og flere har egen vestvendt takterrasse. Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser. Løren, som i mange år var preget av industri, kontor og militærleir, har utviklet seg til å bli et hyggelig, spennende og aktivt boligområde med gangavstand til Oslo sentrum. I tillegg har du alt du trenger til ditt daglige liv i nærområdet. God byutvikling handler om å skape gode nabolag. Det skal være godt å komme hjem, et hjem skal være et sted du trives. Her bør du stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med diverse servicetilbud, butikker, hyggelige spisesteder og kaféer, T-bane, buss, trikk og flybuss innen få minutters gange. Boligprosjektet vil til sammen bestå av 7 hus med 348 leiligheter, barnehage og park. Dette prospektet gjelder Hus A2 med 47 leiligheter.

**PROSJEKTSJEFENS TANKER** – Jan Erik Duvholt Prosjektsjef, Selvaag Bolig. Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, fellesterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk. **SMARTE HJEM MED SJEL OG SÆRPREG** For prosjektsjef Jan Erik Duvholt er det viktig å utvikle gode hjem for de som kjøper. I Lille Løren Park venter store og små, lyse og luftige leiligheter, skreddersydd for et mangfold av drømmer og behov. – Målet har vært å skape et unikt og fargerikt kvartal bestående av boliger som har det lille ekstra. Selv om det er nybygg vi utvikler, så har vi prøvd å tilpasse omgivelsene med bruk av tegl som Sinsenbyen er kjent for. Ved å kombinere dette med puss i «Oslo-farger», som man finner igjen i mange eldre bygårder i hovedstaden, gir vi prosjektet både sjel og særpreg, sier Jan Erik Duvholt prosjektsjef i Selvaag Bolig. Duvholt har hovedansvaret for hele prosjektet, fra oppstart og planlegging til beboerne setter nøkkelen i døren. Personlig mener han Lille Løren Park ligger på en av de fineste tomtene på Løren. – Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, felles takterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk. Her kan foreldre trygt la barna leke, uten å bekymre seg for at biler suser forbi, forteller Jan Erik Duvholt. **FOKUS PÅ DET PRAKTISKE** Gode arbeidsflater på kjøkkenet, rikelig med lagringsmuligheter, fellesrom til private arrangementer, hjemmekontorløsning, et sykkelverksted og felles utleieleiligheter som kan bookes dersom man får storfamilien på besøk. – I Lille Løren Park er mye lagt til rette for god glid i hverdagen. – Vi har hatt stort fokus på å gjøre boligene så praktiske som mulig, sier Duvholt, og legger til: – I dag oppfordres vi for eksempel til å velge sykkelen, og da er det kjekt å ha et sted der man kan mekke litt. Duvholt peker på at Løren også har et svært godt servicetilbud. – Her er det umiddelbar nærhet til butikker, bakeri, treningssenter og flere grønne lommer, samtidig som du enkelt kan komme deg til Oslo sentrum med kollektivtransport, sier han. **EN GRØNN OASE MIDT I BYEN** I den øverste delen av boligprosjektet blir det et hyggelig gatetun, med mye vegetasjon, regnbed og gangveier som tar deg fra Dag Hammarskjølds vei og ned til Lille Løren park. Parken skal bygges ut sammen med boligene og blir et trivelig tilholdssted og rekreasjonsområde for folk i alle aldre. Den får dessuten både treningsapparater, pingpong og skatebasseng. – Her blir det blått og grønt og store arealer der barna kan leke fritt, avslutter Duvholt.

**ARKITEKTENS TANKER** - Intervju med Ola Mowe Arkitekt, HRTB. Kombinasjonen av rød teglsten og puss i fargerike nyanser gir et fint spill i forskjellige dagslysformer. **ET STORGÅRDSKVARTAL AV DE SJELDNE** I utformingen av Lille Løren Park har arkitekt Ola Mowe tilstrebet variasjon, varme og lekenhet. Personlig mener han at det storslåtte gårdskvartalet er noe av det beste med hele prosjektet. Et 40 ganger 100 meter stort gårdsrom, det er ingen selvfølge i dagens boligprosjekter. – Det er kanskje ikke alle som kjenner til begrepet storgårdskvartal, men det er rett og slett et kvartal som er større enn et vanlig bykvartal. Det er så stort at innsiden blir mer en park enn et gårdsrom. Vi kjenner dem blant annet fra Torshov, forklarer Mowe, og fortsetter: – Ved å lage boligkomplekset som et stort kvartal, med



bebyggelsen i ytterkanten, får vi maksimal størrelse på sammenhengende uteareal, og i tillegg svært gode lys og solforhold. LYST OG LEKENT Boligprosjektets syv bygninger varierer mellom fire og åtte etasjer. – Vi har forsøkt å få til variasjon i høydene. Ikke bare for at bebyggelsen skal få et livlig uttrykk, men først og fremst for å tilpasse oss solforholdene. Høye og lave deler av bebyggelsen er kombinert for optimal solbelysning. Hovedmaterialet i Lille Løren Park er rød teglstein, som ifølge Mowe er et klassisk bymateriale med en struktur og rustikkhet som oppleves pent å se på. Teglen går igjen i alle bygningene, men kombineres med med puss i flere farger. Fargene er hentet fra paletten i murbyen Oslo. – Dette gir en variasjon i farger og kontraster som gir fint spill i forskjellige dagslysformer. Det resulterer i at øyet får den «maten» det skal ha og oppleve bebyggelsen som spennende, sier Mowe. ROM FOR TOLKNING I Lille Løren Park venter 348 boenheter fra 40 til drøye 110 kvadratmeter. Store familieleiligheter, små førstegangsboliger – og mange varianter midt imellom. – Her finnes det virkelig noe for alle. Leilighetene har forskjellige planløsninger med ulike kvaliteter, forklarer Mowe. Mens noen leiligheter er arealeffektive, innholdsrike på begjært 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.

**EKSTERIØRKONSEPT** Eksteriørfargene i dette prosjektet bygger videre på de fargene arkitektene har valgt, i tillegg til å legge til et par tradisjonelle farger som er blant de som har dominert i Norge, terrakotta og oker. Dette er varme farger, som man ikke finner i naturen på vinteren, og som vil gi varme til ellers kalde januar og februar dager. Fargene som er valgt består av noen klassiske Oslo farger, men det er også lagt til noen andre nyanser for å sette et moderne preg på fasadene. I tillegg til en blanding mellom det moderne og det klassiske, er det også lagt vekt på å blande flere nyanser sammen. Dette settes i et ordnet kaos, som sammen med teglen setter det hele sammen til et helhetlig kvartal. **HISTORISK FORANKRING** Hver by har sin tradisjonelle palett, basert på hvilke råmaterialer man hadde tilgjengelig. Undersøkelsene under er gjort av Kine Angelo, og viser hvordan byer har hver sin palett. Illustrasjonen i midten er laget av Oslo kommune, og viser typiske farger på murgårdene fra slutten av 1800-tallet. I paletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra murgårdene fra slutten av 1800-tallet tatt med i betraktning. Fargene som er valgt ligger innenfor de fleste kulørtonene, men et par avviker bevisst fra enten kulørtoner eller nyanser for å gi paletten et mer moderne preg. **SAMLET FARGEPALETT** Med seks utvalgte farger kan man sette disse sammen på flere måter. Samspelet mellom fargene skal føles tilfeldig, samtidig som de har en orden. Det er tatt høyde for fargene på nabobebyggelse, i tillegg til at de ulike nyansene skal stå godt sammen i kvartalet. Fargene skal stå godt over tid, i alle sesonger i all slags vær.

**FELLESOMRÅDER PÅ DELING - 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. Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. - **PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN** I fremtidige hus B er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken. Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement. I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstiger antall soverom i leiligheten! Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. *Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene? Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte! Fire kontorplasser - kjekt de dagene du ikke trenger å dra på kontoret.*

**LIVLIGE LØREN** Løren har blitt hovedstadens nye favoritt blant folk i alle aldre som ønsker et urbant, men fredelig sted å bo. Det er kanskje ikke så rart med tanke på den gode beliggenheten, høyt og fritt, midt mellom fjord og skog. Her bor du ikke mer enn ti minutter unna enten du foretrekker Aker Brygge og storbyliv eller akebakke og lysløype. Det som tidligere var et industriområde og en militærleir, er nå totalt forvandlet til en koselig småby i storbyen Oslo, med barnehage, skole, kulturhus og eget torg. Store

grøntområder, idrettsanlegg og handlemuligheter hører også med, og er med på å gjøre Løren til den livlige og trivelige bydelen den er blitt. Men ikke ta vårt ord for det hvis du lurer på å flytte hit. Sett av en lørdag her til å rusle i gatene, spise på en kafé og kanskje få med deg et arrangement på Kanonhallen. Vi vet du kommer til å trives. Velkommen til livlige Løren! LETT Å LEVE Siden Løren er en helt ny bydel, er alt nøye planlagt for å gjøre livet så enkelt og komfortabelt som mulig for de som bor her. Skoler og barnehager er i gangavstand og en egen T-banestasjon sørger for at du unngår kø til og fra jobben. Butikker, kafeer og spisesteder gjør Løren til en egen småby du vil trives i. LETT Å LEKE Lek er viktig for både store og små barns trivsel. Derfor er det lagt stor vekt på grønne uterom og lekeplasser for de minste. Sykkel- og gangveier gjør det trygt og enkelt å forflytte seg fra a til b. For de sporty har det lokale og tradisjonsrike idrettslaget Hasle-Løren et bredt tilbud for både barn og voksne, samt at du har topp moderne trenings-sentre i umiddelbar nærhet. LETT Å LE For de mer kulturelt anlagte, har Løren også sitt eget kulturhus, Kanonhallen, med konserter, barneteater og masse annen moro. I tillegg finnes det musikkorps på både Løren og Hasle skole og Sinsen kulturskole er en hyggelig nabo som gir ungdom mulighet til å prøve seg på de skrå bredder, enten de vil synge, danse, filme eller spille teater. LETT Å LIKE Å bo på Løren er å ikke si nei takk til verken by eller natur, men ja takk til begge deler. Her har du alt du trenger for å kunne skape deg et urbant og komfortabelt liv, med gode naboer og mange aktiviteter i nærheten. KORTREISTE LØREN Løren ligger solfylt og fritt til midt mellom fjorden og marka, med like kort vei til begge deler. Setter du passerspissen midt i bydelen og drar en sirkel med rådhuset som ytterkant, oppdager du at hele byen – fra Frognerparken i vest, Sørenga i sør, Østsjø i øst og Grefsen i nord – ikke er mer enn ti minutter unna med t-bane eller sykkel. Derfor kaller vi Løren en kortreist bydel. Her, hvor det var industri for kun få år siden, har det nå vokst opp en ny bydel som er perfekt for deg som ønsker nærhet til alt storbyen har å by på, men også ønsker et trygt og rolig bo og oppvekstmiljø.

**INTERIØRSTILER** Sammen med WOOD arkitektur + design har vi startet arbeidet med å sette sammen tre ulike interiørstiler som vil sette et unikt preg på ditt nye hjem. Alle som kjøper bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: NORDISK, KLASSISK OG KREATIV Interiørstilene inneholder ulike veggfarger, kjøkkenfronter, benke-plater, håndtak på kjøkken og fliser på bad. 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. **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. **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. **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.

#### PROSJEKTBEKRIVELSE - TEKNISK BEKRIVELSE

Dette prospektet gjelder Hus A2 i byggetrinn 2 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune. Hus A2 i Lille Løren Park planlegges med til sammen 47 leiligheter. Byggetrinn 2 vil til sammen bestå av 99 leiligheter fordelt på to hus (hus A2 og F). LILLE LØREN PARK Lille Løren Park skal over tid bygges ut med ytterligere to byggetrinn og til sammen 348 boliger. Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

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

**FASADER** Fasader består i hovedsak av puss og tegl.

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

**HIMLINGER** Generell takhøyde er 2,6 meter. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

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

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

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

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

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

**SPORTSBODER** Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktssvingninger. Dører leveres med hengelås.

**VARMEANLEGG/OPPVARMING** Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer. På badrom leveres det varme i gulv.

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

**ELKRAFT - FORDELING** Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strøabonnement. 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. Fordeling og ladestasjon til den respektive parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalgsbestilling og betales av de kundene som bestiller dette. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

**FELLES BELYSNING** Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet. HEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

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

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

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

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

**BRANN** Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkeapparat 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.

**MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER** Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema: • Skyvedørsfronter og garderober er stippet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen. • Hvitevarer er ikke en del av leveransen. • Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner. • Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegn og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes.

#### **SALGSINFORMASJON**

**LILLE LØREN PARK** Lille Løren Park byggetrinn 2 vil bestå av to bygg med 99 leiligheter, hus A2 og F. Hus A2 og F vil sammen utgjøre Lille Løren Park 2 sameie. Det tas forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn. Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt. Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org. nr. 923 560 084.

**PARKERING** I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som kan selges med parkeringsplass. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget. 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 sammenslå garasjekjelleren med tilstøtende garasjeeiendommer. Sameiere i Garasjesameiet er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte

akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet. Alle parkeringsplasser leveres komplett med ladeboks. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av ladesystemet må påregnes.

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

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

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

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

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 2 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet. Lille Løren Park Sameie 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept. For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 2, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

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

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

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE Eiendommen er regulert til boligformål. Kontakt selger for nærmere informasjon.

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

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

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

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

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 39,- pr. kvm BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen. Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader: • Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 440,- pr. mnd. • Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing. • Felleskostnad garasje plass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. garasjeplass. • Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR Lille Løren Park vil bestå av flere sameier. De enkelte sameiene planlegges oppført på egne tomter. Fellesområdene tilhørende Lille Løren Park 1 Sameie vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, gangveier, renovasjon, belysning m.m.). Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner til felles bruk for beboerne på Lille Løren Park. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter mellom de forskjellige boligsameiene på Lille Løren Park for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte sameie, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig. Det vil bli etablert en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom prosjektet. Det vil bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett til denne.

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

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

**OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLELSE Antatt ferdigstillelse for hus A2 vil være innen 20.12.2024.** Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmølt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter

at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtagelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstilling av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering. Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av coronaviruset har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillingstidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtagelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillingstidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

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

#### **KJØPSBETINGELSER**

**PRISER** Se den til enhver tid gjeldende prislister. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinnngåelse. 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 kjøper, 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 overtagelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning 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 overtagelse. 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 ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppførings-lova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

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

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

**HJEMMEL/SERVITUTTER / RETTIGHETER** Hjemmelen til de ulike eiendommen ligger hos Sinsenveien 43 ANS (org.nr 946 686 166), som er eid av Urban Property AS. Hjemmel overføres direkte fra Sinsenveien 43 ANS til kjøper. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjøprearealer 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 hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST** Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes.

**GARANTIER** Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarende 3% av vederlaget frem til overtagelsestidspunktet. Fra overtagelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtagelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetalingen på 10% av vederlaget, 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 overtagelse 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](http://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. **ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER** Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 971 155 477 Silurveien 2, 0380 Oslo. Postboks 13, 0311 Oslo.

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

**BETALINGSBETINGELSER** Ved salg til forbrukere skal 10% av kjøpesummen innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før 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. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

**VIKTIG INFORMASJON** Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. 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 atomhusplanen 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 atomhusplan. Lille Løren Park skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, 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.

**SÆRLIGE FORBEHOLD** Det tas forbehold om rammetillatelse fra Oslo kommune. Det tas forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene som følger: Vi forutsetter forhåndssalg på minimum 60% av salgsverdien av Hus A2 og F innen 01.12.2022. Utbygger tar videre forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Kjøper vil innen 01.12.2022 motta melding fra utbygger om evt. beslutning om igangsetting. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndssvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

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

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

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

**SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN** I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfylder lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147a, 147b eller 147c kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

**FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD** Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via selgers kundeføringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

**PERSONVERN** Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på [www.selvaagbolig.no](http://www.selvaagbolig.no) Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

*Sinsenveien Utvikling AS, juni 2022*

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

## VEDTEKTER

for

[Lille Løren Park 2 Sameie – Hus A2 og F]

org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Bod]
- [Markterrasser]

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

#### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

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

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

1

BESKYTTET

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

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

2

BESKYTTET

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

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

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

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

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

### **4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.**

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

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

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

### **4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie**

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

### **4-4 Kostnader**

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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

BESKYTTET

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

6

BESKYTTET



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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

7

BESKYTTET

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

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

8

BESKYTTET

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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 ferdigstilling av disse.

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) samtykke til 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

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

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

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

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

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

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

#### 11-5 Generelle plikter

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

#### 11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

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

#### 11-6 Felleslokale -Lille Løren Park

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

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

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

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

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

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

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

ooOoo

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

DRIFTSINTEKTER		SUM ALLE	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		4 628 112	
	Bolig - felleskostnader	3 261 120	
	Fjernvarme akonto	1 141 392	
	Digital-TV/Internett - bolig	225 600	
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 628 112</b>	

DRIFTSKOSTNADER		Estimerte kostnader	
Personalkostnader		14 000	
5400 Arbeidsgiveravgift		14 000	
Styrehonorar		100 000	
530 Styrehonorar		100 000	
Revisjonshonorar		12 000	
671 Revisorhonorar		12 000	
Forretningsførerhonorar		135 000	
670 Forretningsførerhonorar		135 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		10 000	
673 Konsulenthonorar		10 000	
Drift og vedlikehold		575 000	
6601 Drift/vedl.hold bygninger		250 000	
6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling		75 000	
6603 Drift/vedl.hold elektro		0	
6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg		0	
6606 Drift/vedl.hold heiser		100 000	
6609 Drift/vedl.hold brannsikring		75 000	
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg		75 000	
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*		0	Fellesarealer
Forsikringer		250 000	Inntekter og kostnader føres i Lille Løren
7501 Forsikring bygninger		250 000	
Festeavgift		0	
775 Festeavgift		0	
Kommunale avgifter		970 000	
7721 Vann- og avløpsavgift		520 000	
7723 Feieavgift		0	
7724 Renovasjonsavgift		450 000	
7720 Eiendomsskatt		0	
Kostnader sameie (felles lokale, utomhus)		120 000	
487 Kostnader sameie		120 000	Felleslokale, øvrige fellesfunksjoner fo
Energi		1 491 392	
620 Elektrisk energi fellesarealer		350 000	
628 Fjernvarme		1 141 392	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		225 600	
6607 Kabel/TV-anlegg/internett		225 600	
Andre driftskostnader		458 000	
655 Driftsmaterialer		20 000	
674 Vaktmester tjenester og renhold		350 000	
6741 Vakthold		0	
677 Renhold ved firmaer		0	
678 Snørydding og gressklipping		75 000	
679 Energiavregning		0	Tas med på energiavregning
689 Andre kontorkostnader		5 000	
694 Porto/SMS		5 000	
777 Bank og kortgebyr		3 000	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>4 360 992</b>	

<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>267 120</b>
-----------------------	----------------

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		0
8026 Renter sparekonto i OBOS		0
8034 Renter driftskonto i OBOS		0
Finanskostnader		0
8099 Andre rentekostnader		0
<b>RES. FINANSINN./-KOSTNADER</b>		<b>0</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>267 120</b>
--------------------	----------------

Forutsetninger:	Antall	BRA - BRØK
Leligheter HUS A2	47	2700
Leligheter HUS F	52	3923
<b>SUM</b>	<b>99</b>	<b>6794</b>

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

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

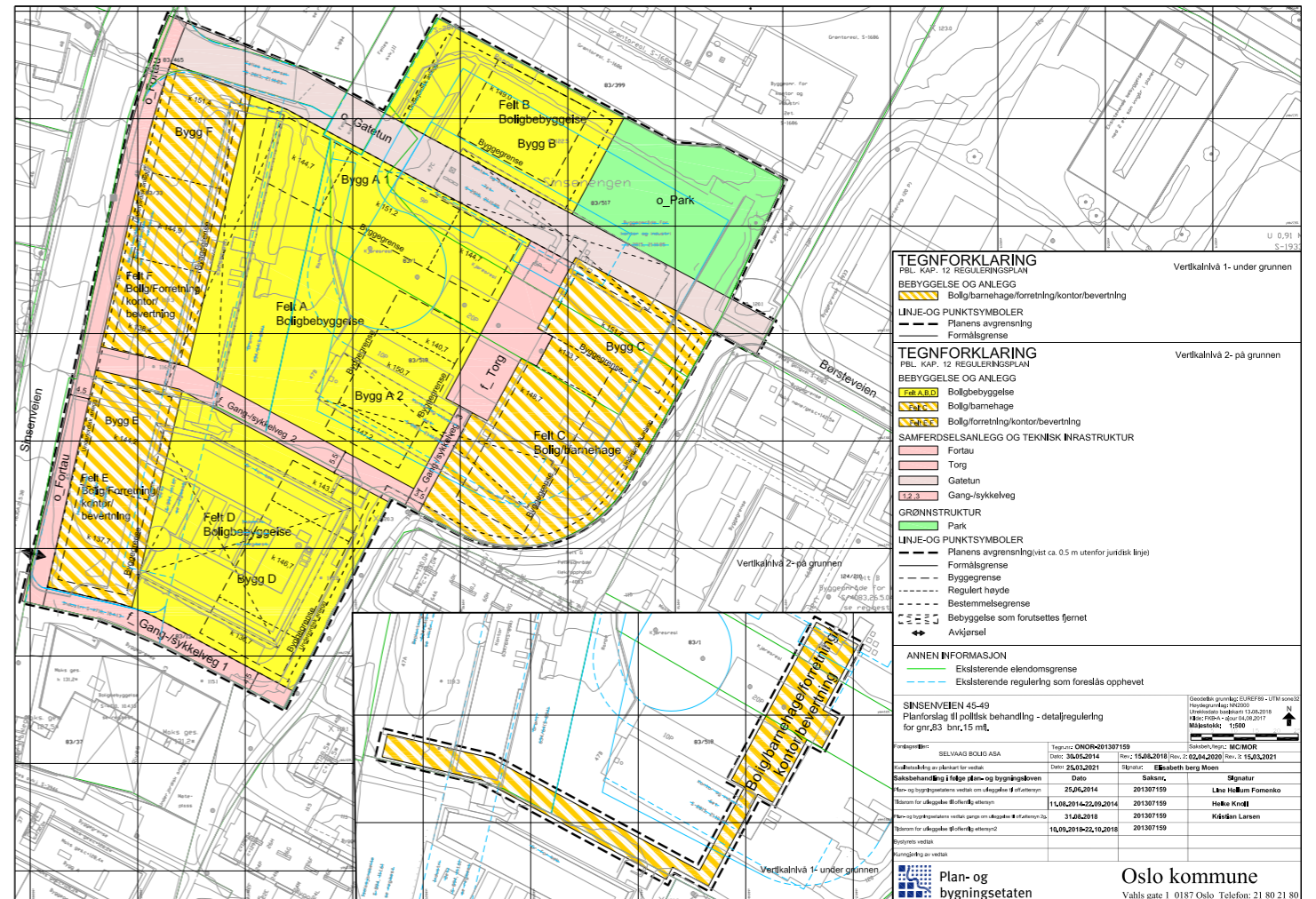
\* Faktureres fra Lille Løren Park Garasjesameie

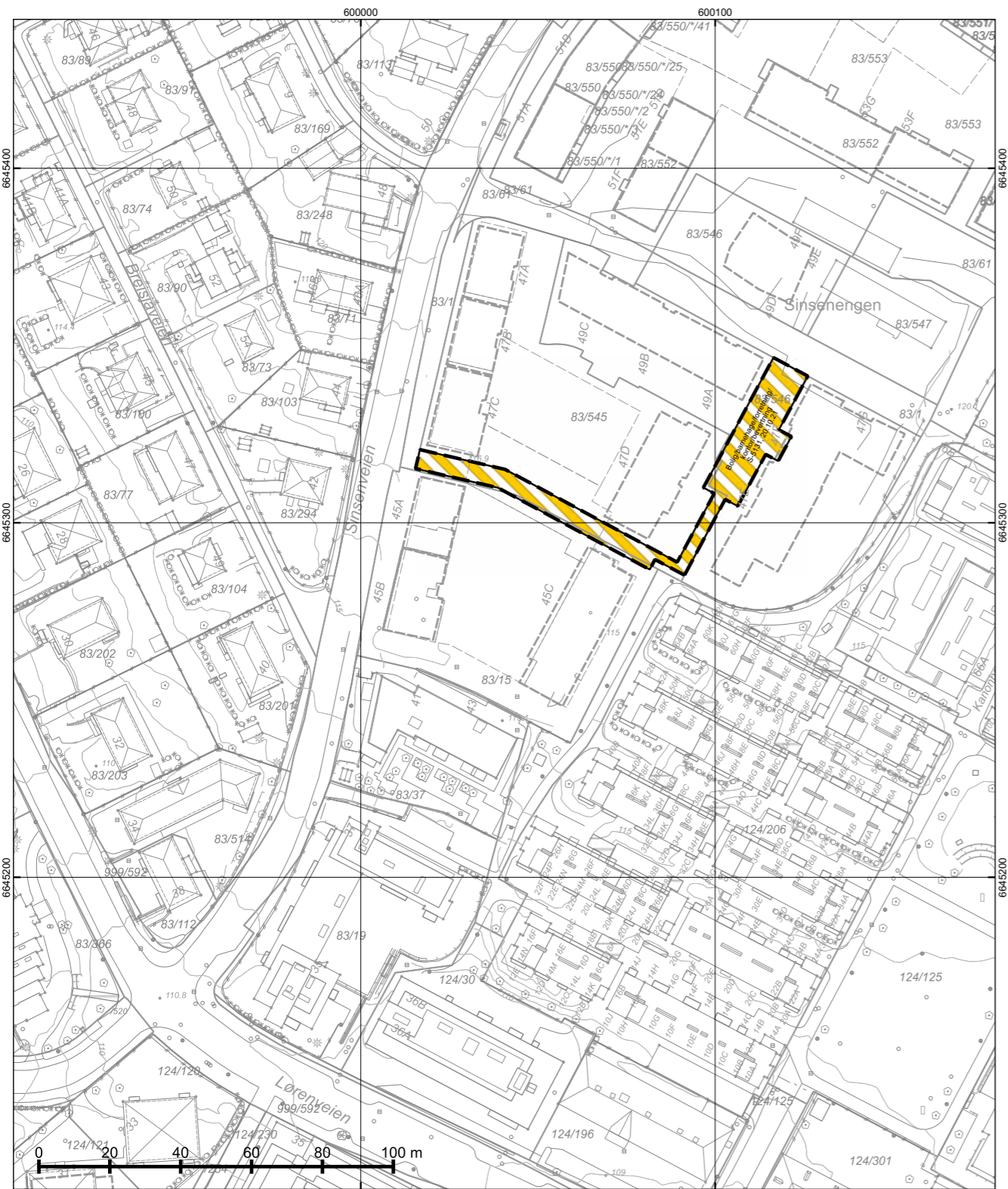
**Forbehold:**  
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

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.

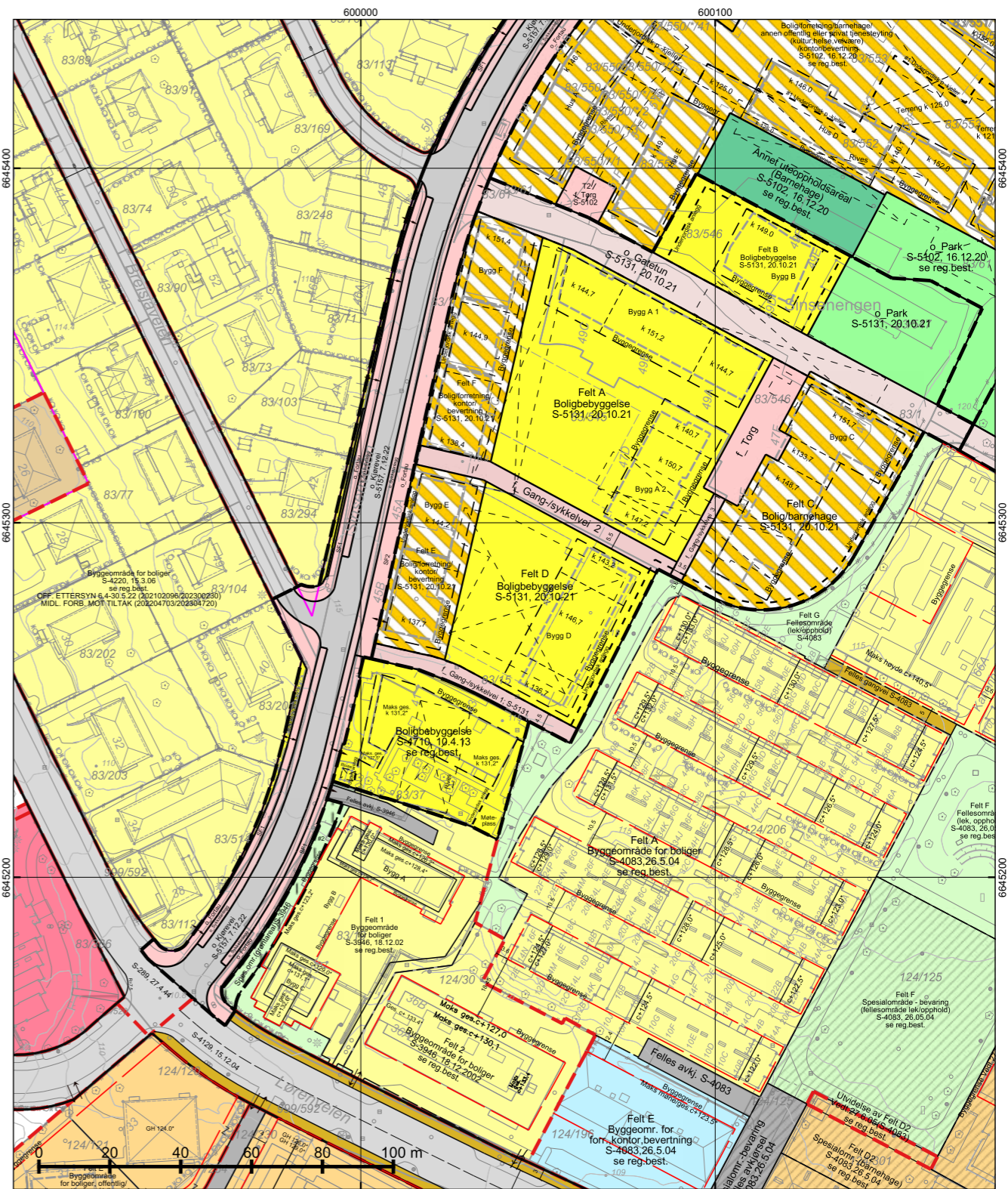
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet OBOS Eiendomforvaltning AS 01.06.22.





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


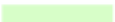



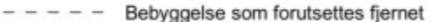



















<p>Dato: 19.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	Adresse: SINSENVEIEN 45C	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 83/15		

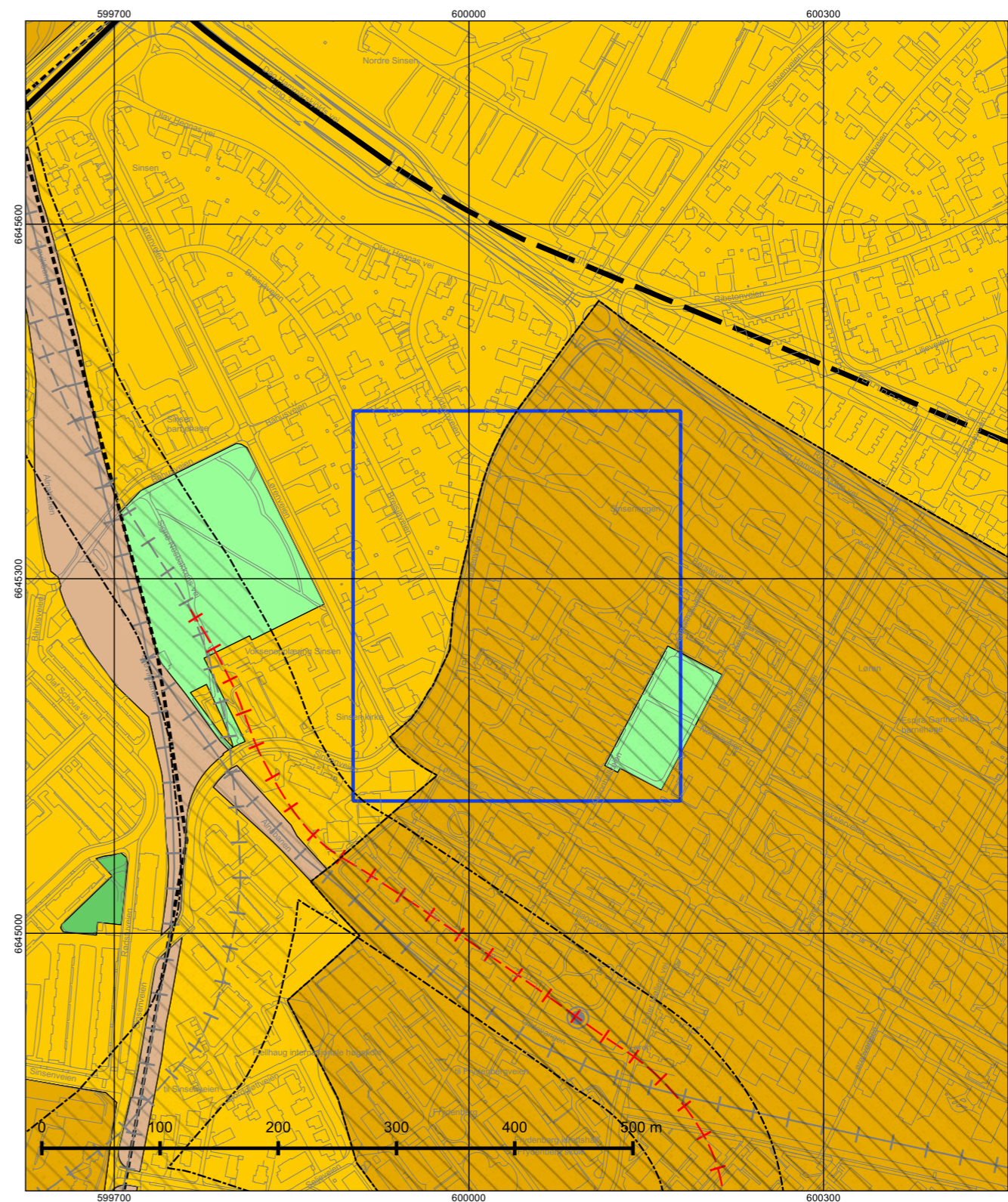


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 19.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	Adresse: SINSENVEIEN 45C	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 83/15		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Oppheving av eiendomsgrense
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	170 - Privat institusjon		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel		
	672 - Spesialområde bevaring lekeplass		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 19.06.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 131584/86493599  
 Deres ref.: 40067/ WM120 43 3005552

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.





## Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
 Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



## KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

**Vedtaksdato:** 26.05.2004

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199606060](#)


**Lovverk:** PBL 1985

**Høyderreferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

### Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

#### § 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensning er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

#### § 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

##### **2.0 Rekkefølgebestemmelser**

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:

- Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

##### **2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)**

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøktjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for løkkøsløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

##### **2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)**

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

##### **2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)**

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

##### **2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)**

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

##### **2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)**

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

#### § 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

#### § 4 Krav til utforming

##### **4.1 Krav til utforming av bebyggelse**

Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygde areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygde areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

##### **4.2 Krav til utforming av veier og gater**

Disponering av veibredder innenfor planområdet:

Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

**§ 5 Parkering**

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

**§ 6 Støy- og luftforurensing**

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for innelima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

**§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn**

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensningsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.

**S-5131**

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49, Løren

**Vedtaksdato:** 20.10.2021

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201307159](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

## Reguleringsbestemmelser

### 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 oppfølging 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<sup>2</sup>.

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 %.

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 ivarettatt 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.

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 Sinseneveien 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<sup>2</sup> 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 arkitektonisk 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).

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 tilfredsstillende 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. Kjørearealer 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.

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<sup>2</sup> BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> bolig.

Sykkel: 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> 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.

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 ytterveggen 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 ytterveggen ytre flate og takflaten) tillates kun oppført parapet/brytning, 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 samlede takflate.

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

Rekkverk for takterrasse (til boliger) kan bygges over skjæringen mellom ytterveggen 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 ytterveggen ytre flate og takflaten, samt pergolaer med høyde inntil 2,2 m over skjæringen mellom ytterveggen 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.

## 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<sup>2</sup> oppført som annet enn boligbebyggelse. Av dette skal forretninger maks utgjøre 800 m<sup>2</sup> BRA og forretninger skal ikke være større enn 550 m<sup>2</sup> 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 veggiv. Det tillates at inntil 20 % av fasaden krager utover byggegrensen, men innenfor formåls grensen.

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<sup>2</sup> 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 høstjvndøgn 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 belegget utenom asfalt. Det skal være en differanse i materialitet mellom

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 trafiksikkerhetstiltak. Kjørebanelen skal ikke være rettlinjert, 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, trafiksikkerhetstiltak, 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.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skjye 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 tiliggende 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.

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.





# S-5157

**Saken gjelder:** Detaljregulering Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjølds vei

**Vedtaksdato:** 07.12.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering for Sinsenveien

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering for gnr/bnr 999/592 m.fl.

Kartnummer UTI-201900844, 07.05.2021 og revidert 11.05.2022

#### Planens hensikt

Hensikten med planen er å oppgradere Sinsenveien, mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien, fra vei til gate. Sinsenveien skal utformes som en samlegate, med god intern tilgjengelighet som knytter Løren og Økern til omkringliggende områder. Gata skal inngå som en del av bystrukturen og sørge for et oversiktlig kjøremønster for syklist, kjørende og gående. Det tilrettelegges med toveis kjørefelt for bil, tosidig sykkelfelt samt fortau på begge sider av gata.

#### Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. §§ 12-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

##### 1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

##### 1.2 Lokal 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 %.

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

Trinn 2: Større nedbørmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordroyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordryningsarealer og lignende.

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

##### 1.3 Beplantning

Det settes krav om min. 15 m<sup>3</sup> vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det settes krav om rotvennlig bærelagsoppbygning på ca. 20 m<sup>3</sup> per tre for at trærne skal kunne strekke røttene sine ned mot naturlige undergrunnsmasser.

Det skal tilstrebes benyttet planter som naturlig hører hjemme i norsk natur.

##### 1.4 Frisikt

Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 m over veien.

##### 1.5 Fossilfri 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.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

### **Bestemmelser til arealformål**

#### **2 Boligbebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

##### **2.1 Boligbebyggelse, B**

De til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilgrensende boligreguleringsplaner skal gjelde.

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

##### **3.1 Kjøreveg, SKV**

Arealer regulert til Kjøreveg (SKV) skal være offentlige.

Det skal legges til rette for toveiskjøring.

##### **3.2 Fortau, SF**

Arealer regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

Det tillates etablering av gatebelysning, skilting, etc. innenfor formålet, med forbehold om at en gangsoner på minimum 2,5 meter sikres.

Innenfor arealene avsatt til o\_SF2 skal det etableres gatetrær. Gatetrærne skal etableres som en trerekke.

##### **3.3 Sykkelanlegg, SS**

Arealer regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

##### **3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT**

Arealer regulert til Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal være offentlige.

Det tillates etablering av møbleringselementer som gatebelysning, skilting, murer, tekniske installasjoner o.l. innenfor formålet.

### **Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4)**

#### **4 Bestemmelsesområde #1**

Det skal etableres en vareleveringslomme innenfor bestemmelsesområde #1.

#### **5 Bestemmelsesområde #2**

Arealer avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, bestemmelsesområde #2, tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av fortausoppgradering langs Sinsenveien 37 og 35. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

### **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. § 12-7 nr 10)**

#### **6 Før rammetillatelse**

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger er godkjent hos etaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging og hvordan man sikrer trygg adkomstvei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisktsoner.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær innenfor planområdet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at lokal overvannshåndtering og snølagring er tilstrekkelig ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

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

#### **7 Før igangsettingstillatelse**

Det må gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser i forkant av anleggsarbeid innenfor planområdet. Dersom grunnundersøkelsene viser at massene er forurenset, må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Oslo kommune før anleggsfasen kan begynne.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 07.12.2022. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.01.2023.



## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### Kontraktsparter.

Selger:

Kjøper:

## 1 Grunnlag.

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt.
- 1.2 **Lille Løren Park** er under oppføring hovedsakelig på eiendommen: Gnr. 83, bnr. 545 i Oslo kommune.
- 1.3 **Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org.nr. 923 560 084.**
- 1.4 Hjemmelen til de ulike eiendommene ligger hos Prosjekt Ballerud AS, org.nr. 915 155 693/Sinsenveien Holding AS, org.nr. 916 034 660/Sinsenveien 43 ANS, org.nr. 946 686 166, som er eid av Urban Property AS. Hjemmel overføres direkte fra hjemmelshaver til kjøper.

## 2 Eiendommen.

- 2.1 Selger overdrar til kjøper **leilighet i hus A2 med nummer: 103. på eiendommen, samt ideell andel av sameiets fellesareal.**
- 2.2 Selger tar forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.
- 2.3 Medfølger:
  - **Eksklusiv bruksrett til sportsbod.**
  - **Garasjeplass.**Selger/Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av bod- og evt. garasjeplasser.
- 2.4 **Evt. tilvalg – Se tilvalgsskjema i salgsoppgave.**
- 2.5 Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt eiendommen.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 1 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 3 Eiendomsmegler.

3.1 Eiendomsmegler er Bjerkedok Eiendom AS, org.nr. 992 425 059.

Eiendomsmeglers vederlag betales av selger og forfaller til betaling ved underskrift av kjøpekontrakten. Eiendomsmegler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Oppgjøret foretas av Aktiv Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 984 484 496.

### 4 Kontraktdokumenter.

*Datoer for de enkelte dokumenter oppdateres i forkant av kontraktsmøtet. Dokumentene i punkt 4 og 5 er forelagt kjøper og er en del av kjøpekontrakten. Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.*

- 4.1 Kjøpekontrakten med instruks for oppgjør.
- 4.2 **Salgsoppgave, se info i elektronisk prospekt for seneste dato.**
- 4.3 Kontraktsvedlegg fra utbygger.
- 4.4 Tilvalgsskjema, oversikt over evt. tilleggsbestillinger.
- 4.5 Garantier: **Ettersendes av utbygger/selger.**
- 4.6 Energiattest: **Ettersendes av utbygger/selger.**
- 4.7 Innkalling til forhåndsbehandling og overtakelse: **Ettersendes av utbygger/selger.**

### 5 Offentlige dokumenter.

- 5.1 Rammesøknad, **samme dato som i prospekt.**
- 5.2 Rammetillatelse, **samme dato som i prospekt.**
- 5.3 Igangsettningstillatelse, **samme datoer som i prospekt.**
- 5.4 Andre dokumenter fra kommunen.
- 5.5 Utskrift av grunnboken, **samme dato som prospekt.**
- 5.6 Heftelser/Servitutter.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 2 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 6 Kjøpesum, omkostninger og tilvalg.

6.1 Eiendommen overdras for kjøpesum:

Kroner:  
00/100 inkl. mva.

6.2 I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. X xxx xxx,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. xx xxx,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 500,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, pr stk, kr. 500,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 240,-.

5. Totale omkostninger, kr. Xx xxx,-.

6. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr.

8. Stipulert oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. X xxx,-.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet som tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

6.3 Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr. 740,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Evt. tilvalg er inkludert i kjøpesummen.

Evt. tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 3 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 7 Betaling – LESES NØYE AV KJØPERS BANK.

7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret til eiendomsmeglers klientkonto på følgende måte:

- I. Delbetaling betales senest 5 virkedager etter at §12-garanti er stilt:
- II. Kjøpesummen betales senest 5 virkedager før overtakelse:
- III. Omkostninger betales senest 5 virkedager før overtakelse:
- IV. Evt. tilvalg utover de som er inkl. i kjøpesummen.
- V. Totalt: kr.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto.

- Klientkontonummer:  
- KID:

7.2 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglers klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank.

7.3 Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 5 virkedager før overtakelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.

7.4 Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest 5 virkedager før overtakelse, hos *Aktiv Eiendomsoppgjør, org.nr. 984 484 496, PB 2349 Solli, 0201 Oslo*. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt.

7.5 Det er kjøpers ansvar å sende over info knyttet til pantet til megler senest 10 virkedager før overtakelse. Da bla. panthaver med organisasjonsnummer, pantebeløp og lånenummer. Dette er en del av panteleveransen fra kjøper.

7.6 Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter fristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant(inkl. samtykke til tinglysning/andre tinglysningsdokumenter) som sendes med bud, evt. også andre dokumenter, slik at det senest er innen 2 virkedager etter fristen. Evt. merkostnad knyttet til dette dekkes av kjøper.

7.7 Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti etter buofl. § 47.

7.8 Dersom selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til eiendommen er overført på kjøper må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap til kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger, jfr. buofl. § 47. Se pt. 10.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 4 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 8 Betalingsmislighold.

- 8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos eiendomsmegler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.
- 8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2.3.e.

### 9 Tinglysing.

- 9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør.

**Dersom det er flere kjøpere og det ikke er opplyst annet, så fordeles boligen med en lik ideell andel på hver av kjøperne.**

Dokumentet oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Eiendomsmegler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

- 9.2 Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 5 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 10 Sikkerhet og garantistillelse.

- 10.1 Selger utsteder til Eiendomsmegler et panterettsdokument med urådighetserklæring/sikringsdokument som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsdokumentet skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

11 Heftelser. *Se salgsoppgave.*

12 Tilleggsbestillinger/Endringer. *Se salgsoppgave.*

### 13 Fremdrift, forhåndsbeføring og ferdigstilling.

- 13.1 Utbygger har innkalt til følgende:  
- **Ferdigbefaring, 20. november 2024, kl. 12:00.**  
- **Overtagelsesforretning, 9. desember 2024, kl. 12:00.**

Opprinnelig/kontraktsfestet tidspunkt: 20.12.2024

- 13.2 Selgeren kan kreve overtakelse inntil 4 – fire – måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum 2 – to – måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fjorten kalenderdagers skriftlig varsel.
- 13.3 Dersom eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.2 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.5 eller 13.6.
- 13.4 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. buofl. § 18.
- 13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buof. §§ 11 og 43.
- 13.6 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 6 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 14 Overtakelse

14.1 Når eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Eiendomsmeplers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtakelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 13.

14.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende sameiermøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

14.3 Under overtakelsesforretningene skal selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøperen, hhv. sameiets styre i tilknytning fellesarealene, skal sørge for å protokollføre de mangler en eventuelt påberoper seg vedrørende eiendommen, hhv. fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler en med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. **Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.**

14.4 Dersom kjøper har krav mot selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom kjøper deponerer det omtvistede beløp på eiendomsmeplers klientkonto etter buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

14.5 Såfremt fullt oppgjør, penger og evt. pant, i henhold til kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på eiendomsmeplers klientkonto utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 7 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

14.6 Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

14.7 Eiendommen overleveres i byggrensjert stand. Støv og merker må regnes med.

14.8 Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har selger/utbygger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger/utbygger snarest utbedre.

14.9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

14.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

14.11 Dersom eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

### 15 Reklamasjon.

15.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

15.2 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

15.3 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

15.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av Boligen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 8 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

- 15.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.
- 15.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

### 16 Ettårsbefaring.

- 16.1 Ca. ett år etter overtakelsesforretning kan det avholdes ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgerens side.
- 16.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.
- 16.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

### 17 Særlige bestemmelser.

- 17.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.
- 17.2 **Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper etter denne Kontrakt.**
- 17.3 **Evt. ønske om tilføyning av ekstra kjøpere etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.**

18 **Forbehold.** *Se salgsoppgave.*

### 19 Forsikring.

- 19.1 Kjøper er kjent med at utbygger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.
- 19.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 9 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

19.3 Kjøper tegner selv innbo- og løseforsikring.

### 20 Etablering av sameie.

- 20.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 20.2 Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.
- 20.3 Se salgsoppgave for felleskostnader per. mnd.
- 20.4 Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.
- 20.5 For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende sameiermøte ca. 1 måned før ferdigstilling for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.
- 20.6 Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter to år fra og med overtakelse.
- 20.7 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 20.8 Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 20.9 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.
- 20.10 Hovedadkomst til prosjektet er offentlige med interne private veier. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veier.
- 20.11 Eierskiftemelding sendes i tilknytning transaksjon til utbygger/leverandører. Kjøper plikter å forsikre seg om at samtlige avtaler er overført kjøper senest 1 uke etter overtakelse. Partene vil sammen rette opp i evt. feilføringer senest 2 uker etter overtakelse.

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 10 av 11



## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 21 Tvister.

- 21.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.
- 21.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

**Denne kontrakt signeres elektronisk. Den arkiveres iht. gjeldende rett hos megler.**

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

---

Selger

---

Kjøper

---

Oppdragsnummer: P: 1301245010 / E: 1301240047  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 11 av 11



## Viktig informasjon om arealmåling

### Overgang til nye regler for måling av areal og opplysning av areal i takstrappporter



### Endingene i de nye arealreglene er i hovedsak disse

- Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes.
- Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)
- BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b
- I tillegg opplyses det om åpent areal
- Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

### Vil arealene i boligen nå være et annet?

Nei, du verken mister eller får areal, men sammenlignet med eventuelle tidligere arealmålinger kan det være en differanse som skyldes de nye reglene.

### Vil dette kunne påvirke markedsprisen på boligen?

Nei, markedsprisen påvirkes av mange faktorer og dessuten er ikke arealet i boligen endret selv om reglene er endret.

### Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier		
<b>BRA- i</b>	(internt bruksareal)	Er arealet innenfor boenheten.
<b>BRA- e</b>	(eksternt bruksareal)	Er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.
<b>BRA- b</b>	(innglasset balkong)	Er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.

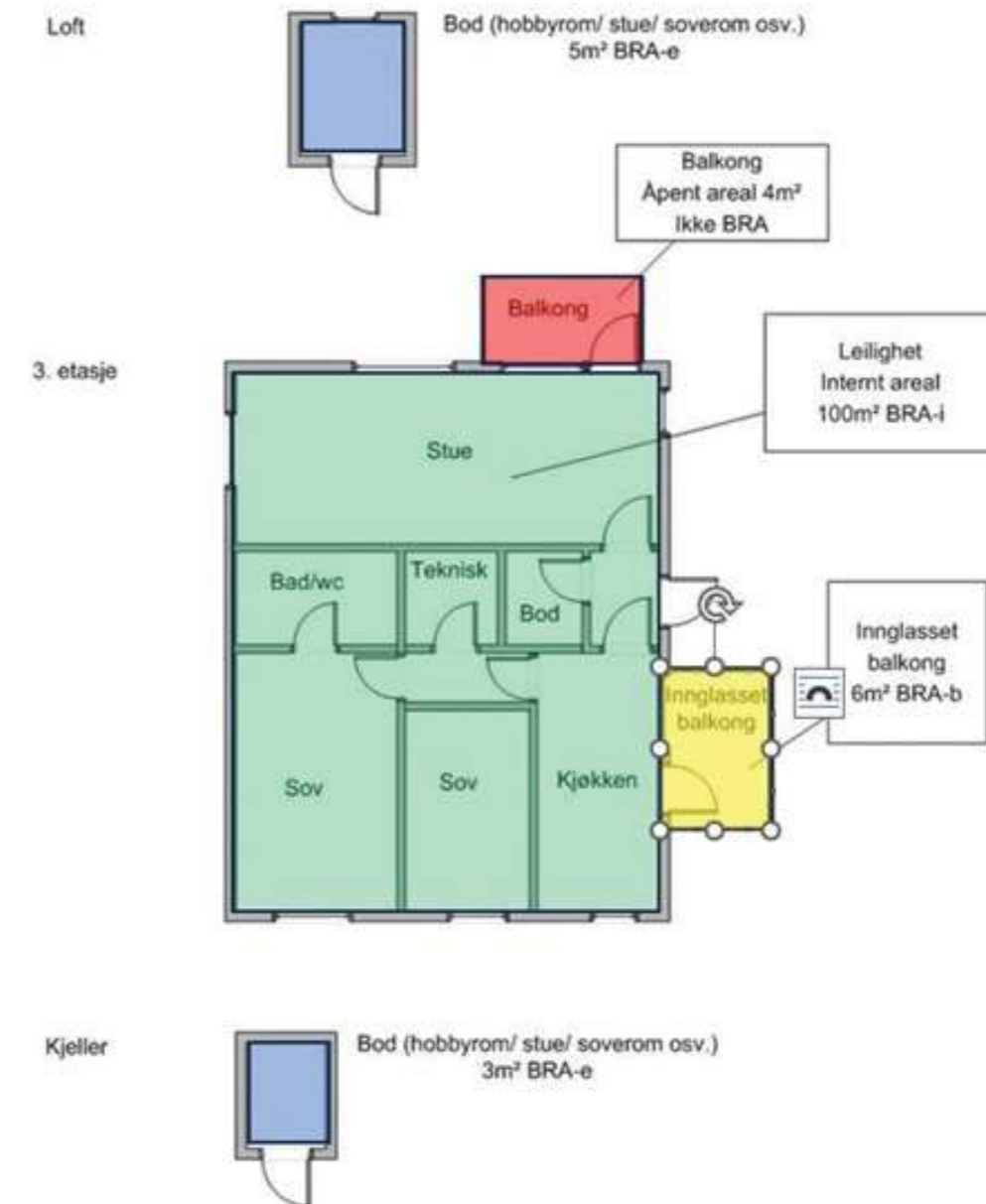
I tillegg opplyses åpent areal, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH).

<b>Åpent areal</b>		Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.)
--------------------	--	---

<b>GUA</b>	(gulvareal)	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
<b>ALH</b>	(areal med lav himlingshøyde)	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

### Eksempel plantegning leilighet

<span style="color: green;">■</span>	Internt bruksareal (BRA-i)
<span style="color: blue;">■</span>	Eksternt bruksareal (BRA-e)
<span style="color: yellow;">■</span>	Innglasset balkong mv (BRA-b)
<span style="color: red;">■</span>	Åpent areal (ikke bruksareal)



## Hvilken betydning vil dette i praksis ha for leiligheter?

Det meste er som før, men vær oppmerksom på følgende:

- Boder med tilgang utenfor leiligheter vil utgjøre BRA-e (eksternt bruksareal) og regnes med i totalt BRA (bruksareal).
- For leiligheter med tilknyttet innglasset balkong vil dette være BRA-b (innglasset balkong) og være en del av BRA (bruksareal).
- Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og skal måles selv om de ikke har gulv eller tilkomst. Dersom sjakter ikke er synlige (f.eks. i skille mot nabo eller fellesareal), skal de måles hvis det legges fram tegninger som viser sjaktene.

### Eksempel arealoppsett leilighet

Etasje	BRA			Åpent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	
Loft		5		
3. etg.	100		6	4
Kjeller		3		
SUM	100	8	6	4

<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>
----------------	------------

## Hvilken betydning vil dette i praksis ha for enebolig, tomannsbolig og rekkehus?

Det meste er som før. Reglene er tydeliggjort ved at areal med inngang fra utsiden regnes som BRA-e. I dette eksempelet har kjelleren kun utvendig adkomst.

### Eksempel arealoppsett enebolig, tomannsbolig og rekkehus

Etasje	BRA			Åpent areal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	
Loft	70			
2 etg.	120		6	5
1 etg.	120			8
Underetasje	80			
Hybel u. etg.	40			
Kjeller		120		
SUM	430	120	6	13

<b>SUM BRA</b>	<b>556</b>
----------------	------------

## Ikrafttredelse av nye regler og overgangsperiode

Regler om hvilke standarder som gjelder for henholdsvis bygningsakkyndige og eiendomsmeglere i overgangsperioden, følger av NS 3940: 2023 tillegg D.

- Ved oppmåling av boliger må takstingeniører / bygningsakkyndige følge de nye reglene fra 1. januar 2024.
- Før 1. januar kan takstingeniører / bygningsakkyndige måle areal og opplyse areal etter begge regelsett.
- Eiendomsmeglerbransjen skal følge reglene i den nye standarden for eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått fra og med 1. januar 2024.
- For eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått før 1. januar 2024, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge eiendomsmeglingsoppdraget løper.

## Hva er endringene i de nye reglene?

Det meste er som før og reglene om hvorvidt et areal skal regnes med (målbarhet/ måleverdighet) er de samme.

I boligomsetningen og i takstbransjen har man fulgt Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling for å sikre en enhetlig praksis. Denne er nå i den nye arealstandard.

## Hvilke regler har vi for måling av areal

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Standarden beskriver hvilken metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere, arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1. januar 2024.

Eiendommen og vilkår	
Undertegnede inngir herved følgende bud på leilighet:	A2-103
I prosjektet:	Lille Løren Park
<b>Kjøpesum i NOK:</b>	
<i>+ omkostninger iht. salgsoppgave.</i>	
<b>Akseptfrist/bindende til:</b>	
<i>Dersom tidspunkt ikke er angitt er det gjeldende frem til klokken 15:00 neste virkedag.</i>	
<b>Evt. forbehold:</b>	
Finansieringsplan	
<b>Lånebeløp i følgende bank:</b>	
<b>Kontaktperson/telefonnummer:</b>	
Lånebeløp i følgende bank:	
Kontaktperson/telefonnummer:	
<b>Egenkapital i følgende bank/bolig:</b>	
<b>Kontaktperson/telefonnummer:</b>	
Personalía	
<b>Navn 1:</b>	<b>Fødselsdato:</b>
<b>E-postadresse:</b>	<b>Mobil/fasttelefon:</b>
<b>Navn 2:</b>	<b>Fødselsdato:</b>
<b>E-postadresse:</b>	<b>Mobil/fasttelefon:</b>
<b>Adresse/postadresse:</b>	
<p><i>Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår i salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. ID må innleveres sammen med budskjemaet for at megler skal kunne formidle budet. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Det anbefales å bruke elektronisk budskjema som en finner på <a href="http://aktiv.no">aktiv.no</a> eller via Finn.no. Alternativt kan en fylle ut det manuelle og sende til meglerkontoret eller eiendomsmegler pr. e-post. En er også velkommen til å besøke et meglerkontor for å levere skjemaet. Husk å ringe eiendomsmegler og for å være sikker på at eiendomsmegler har mottatt budet.</i></p>	
<b>Sted/dato/signatur:</b>	<b>Sted/dato/signatur:</b>
<p><b>Kopi av gyldig legitimasjon/ ID for budgiver 1, f.eks. førerkort.</b></p>	<p><b>Kopi av gyldig legitimasjon/ ID for budgiver 2, f.eks. førerkort.</b></p>