

The image shows a modern, multi-story apartment building with a mix of brick and light-colored stone or concrete facades. The building features large windows and balconies with glass railings. Some balconies have outdoor furniture like tables and chairs. In the foreground, there is a lush green courtyard with various plants and a paved area with a small table and chairs. The overall atmosphere is bright and modern.

aktiv.

Lille Løren Park hus A2 - Leilighet 95, 0585 OSLO

Ny 2-roms selveierleilighet med solrik terrasse i populært prosjekt (Lille Løren Park) - Innflytting 6. Des. 2024



Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 200 000,-
Total ink omk.: Kr 5 403 767,-
Felleskostn.: Kr 2 772,-
Selger: Fuk-Tai Poon Sundvor

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 41/44 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 545
Oppdragsnr.: 1006240166

Ny 2-roms selveierleilighet med solrik terrasse i populært prosjekt (Lille Løren Park)

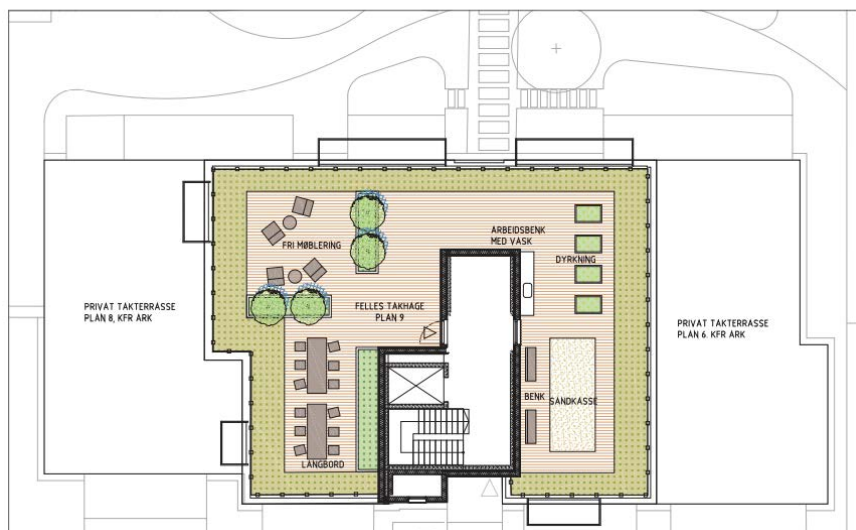
Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere leilighet 95, en flott 2-roms selveierleilighet under oppføring i det populære boligprosjektet Lille Løren Park Hus A2. Videre salg av bolig under oppføring.

Boligen ligger solrikt til i hyggelige omgivelser på 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.

Kort om boligen:

- Ferdigstillelse Desember 2024
- 2-roms selveier beliggende i 1. etg.
- Utgang til solrik terrasse på ca. 9 m²
- Åpen kjøkken- og stueløsning
- Stort soverom med gode innredningsmuligheter
- Vannbåren gulvvarme

takterrassene er ikke endelig prosjektert, eninger vil kunne forekomme.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	21
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Stue, kjøkken, soverom, gang og bad.

BRA-e: 3 m² Kjellerbod på 2,5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse

Uteareal

Leiligheten vil få en markterrasse på ca. 9 m² med utgang fra stuen.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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.

Lille Løren Park vil bestå av flere sameier. De enkelte sameiene planlegges oppført på egne tomter. Fellesområdene tilhørende Lille Løren Park 2 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 vil bli etablert en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom prosjektet. Det

vil bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett til denne.

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.

Beliggenhet

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.

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, Østensjø 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 boog oppvekstmiljø.

Velkommen til livlige Løren!

Byggemåte

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 taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

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.

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.

Innhold

Viktig informasjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er videresalg av bolig under oppføring. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom entreprenør og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten og salgsoppgaven.

Drømmer du om en splitter ny bolig med tilgang til egen og solrik terrasse? Denne flotte leiligheten er en del av et spennende prosjekt i Lille Løren Park med kort vei til "Alt". Her får du en flott 2-roms selveier og en energivennlig leilighet med moderne løsninger. Det er lagt mye arbeid i å skape et produkt av høy kvalitet og alle leiligheter leveres med god standard.

STUE

Gulv: Parkett lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.

Vegg: Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.

Tak: Sparklet og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.

SOVEROM

Gulv: Samme som stue

Vegg: Samme som stue

Tak: Samme som stue

ENTRE

Gulv: Samme som stue

Vegg; Samme som stue

Tak: Samme som stue

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.

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.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer. På badet 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/ventilasjonsstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING

Det leveres fordelingssskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringssskap plasseres i leilighetene.

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.

Kjøkken leveranse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Farge på fronter, type håndtak, eller tilsvarende benkeplate, blandebatteri og kum følger interiørkonsept

Laminat benkeplate i 20mm tykkelse med forsterket forkant. Topplimt kum. Dekksider og foring leveres i samme farge som fronter.

I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,6m. Her vil kjøkken kunne bli levert med foring/gipset takavslutning mot overskap.

Selger har valgt interiørvalg "Nordisk". Se vedlegg for oversikt.

Selger har kjøpt tilvalg på kjøkkenet (Pakke "Bedre" til kr. 74.077,-. Det vil medfølge integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin.

Baderom leveranse

På badet vil det bli levert et vegghengt servantmøbel med porselen og skuffeseksjon.

Det vil være plass til vaskemaskin på siden av servantmøbel. Her vil det også være mulighet for å stable tørk i høyden. Det leveres vannbåren varme i badegulv.

Farge baderomsinnredning følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.

Baderomsinnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin (ca. 64cm).

Vegghengt toalett Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp) i krom. Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk.

Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.

Vegg: Fliser 60x60 cm. Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Fug med farge tilsvarende flis.

Gulv: Fliser 30x30 cm, og 5x5/10x10 i dusj. Fug med farge tilsvarende flis. Nedsenket dusjsone. Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.

Tak: Plater eller betong. Farge på tak følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

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. 440,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen.

Parkering

Det medfølger ikke garasje plass for denne leiligheten.

Forsikringsselskap

Selger holder alle bygg forsikret frem til kjøpernes overtakelse. Fra overtakelsen skal sameiet sørge for bygningsforsikring. Den enkelte boligeier må selv tegne og bekoste egen innboforsikring.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 200 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 5 050 000

Tilvalg opprinnelig avtale

Kr 74 077

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 39 690

Omkostninger transportavtale

Kr 40 000

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 324 077

Total prisantydning

Kr 5 403 767

Tilbud 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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. garasje plass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 772

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 545 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Kjøper kan videreselge sin kontraktsposisjon under forutsetning av at selger får skriftlig dokumentasjon på at ny kjøper trerinn i kontrakten (inkludert ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper, samt at ny kjøper har tilfredsstillende skriftlig finansieringsbekreftelse fra Norsk bank. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr til selger/ megler på kr. 40.000 (inkl. mva). Kontakt megler for nærmere informasjon dersom videresalg vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet. Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for hele sitt kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger etter denne kontrakt. Kjøper har ikke rett til å motsette seg overskjøting av eiendommen til seg, dersom han på overtakelsestids- punktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt alle forpliktelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 2 mnd. før overtagelse.

Garanti

Kjøper kan videreselge sin kontraktsposisjon under forutsetning av at selger får skriftlig dokumentasjon på at ny kjøper trerinn i kontrakten (inkludert ev. endrings-/

tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper, samt at ny kjøper har tilfredsstillende skriftlig finansieringsbekreftelse fra Norsk bank. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr til selger/ meglers på kr. 40.000 (inkl. mva). Kontakt megler for nærmere informasjon dersom videresalg vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet. Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for hele sitt kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger etter denne kontrakt. Kjøper har ikke rett til å motsette seg overskjøting av eiendommen til seg, dersom han på overtakelsestids- punktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt alle forpliktelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 2 mnd. før overtagelse.

Salgs- og betalingsvilkår

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

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.

Overtakelse

Antatt ferdigstillelse for hus A2 vil være innen 06.12.2024. Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysningsgebyr pr. panterett kr 585,-
Dokumentavgift av tomteverdi kr 38 520,-
Transportgebyr for kontrakt kr. 40 000,-
Til sammen kr 79.690,-

Betalingsbetingelser

Salg av kontraktsposisjon som gir rett til kjøp av bolig leilighet 95 i prosjektet Lille Løren Park Hus A2 på nærmere angitte vilkår.
Pris for kjøp av kontraktsposisjon utgjør: kr 200 000,-
Opprinnelig pris for kjøp av boligen ihht. opprinnelig kjøpekontrakt utgjør kr 5 050 000,-
+ omk. (kr. 38.520,-)

I tillegg har kjøper 1 bestilt tilvalg for kr 74 077,- som kjøper 2 overtar betalingsansvaret for, og som forfaller til betaling ved ferdigstillelse.
Totalpris utgjør kr 5 324 077,- pluss omkostninger og transportgebyr.

Transportgebyr og omkostninger fremkommer i eget punkt.

Kjøper 2 innbetaler kjøpesum kr. 200.000,- for kontraktsposisjonen ved inngåelse av transportavtale til Aktiv Eiendomsmegling avd. Carl Berner.
Samtidig betaler kjøper 2 i tillegg forskuddsinnbetaling ihht. opprinnelig kjøpekontrakten på kr 100 000,- til Aktiv Eiendomsmegling avd. Carl Berner.
Transportgebyr til utbygger, som betales av kjøper 2, påløper med kr 40 000,- og betales samtidig inn til Aktiv Eiendomsmegling avd. Carl Berner.

Kr. 340.000,- betales inn til Aktiv Eiendomsmegling avd. Carl Berner ved kjøp av

kontrakt.

Kr. 5.062.597,- betales til utbygger.

Finansiering av kjøpesum for kontraktsposisjonen, delinnbetalingen, tilvalg og transportgebyret må skje med frie midler, det vil si beløp som ikke er lånefinansiert med forutsetning om pant i ny bolig. Finansieringsbekreftelse for totale betalingsforpliktelser skal fremlegges ved kjøp.

Kjøper 1 vil få tilbakebetalt sin delinnbetaling på kr 100 000,- etter at kjøper 2 har betalt kjøpesum for kontraktsposisjonen, delinnbetalingen og transportgebyret. Utbygger må ha godkjent transport av kontrakt før dette kan gjøres gjeldende.

Resterende del av kjøpesummen forfaller til betaling ved overlevering av boligen og må innbetales direkte til oppgjørsmegler ihht. den opprinnelige kjøpekontrakten før nøkler blir utlevert. Alle innbetalinger ihht. opprinnelige kjøpekontrakt skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler. Opprinnelig kjøpesum vil kunne bli utbetalt utbygger mot forskuddsgaranti ihht. bustadoppføringslova § 47, forutsatt at kjøper 2's bank samtykker.

Dersom kjøper 2 er forbruker: bortfaller betalingsplikt for kjøpesum for kontraktsposisjon dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. Avh.l. § 1-1 fjerde ledd. Kjøper 1 har allikevel ingen ansvar for mangler eller forsinkelser på utbyggers side, og kjøper 2 har fortsatt plikt til å betale hele kjøpesummen for kontraktsposisjon i tilfeller med mangler og/eller forsinkelser. Dette gjelder selv om mangel eller forsinkelse er så vesentlig at den gir kjøper 2 rett til å heve kontrakten med utbygger.

Dersom kjøper 2 ikke regnes som forbruker: ihht. bustadoppføringslova kan kjøper 1 kreve at kjøper 2 betaler hele vederlaget, uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen, og uten tinglyst skjøte. I slike tilfeller vil kjøper 1 kreve at hele oppgjøret til han/hun utbetales ved inngåelse av transportkontrakt. I slike tilfeller vil kjøper 2 ha den fulle risiko for hele kjøpesummen for kontraktsposisjonen, og tape denne dersom utbygger mot formodning ikke leverer boligen i tråd med opprinnelig kjøpekontrakt. I et slikt tilfelle vil ikke kjøper 2 kunne gjøre krav mot kjøper 1.

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Hvitvaskingsreglene

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 6.990,- og visninger kr 3.490,- pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale, dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Fuat Demirbas
Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

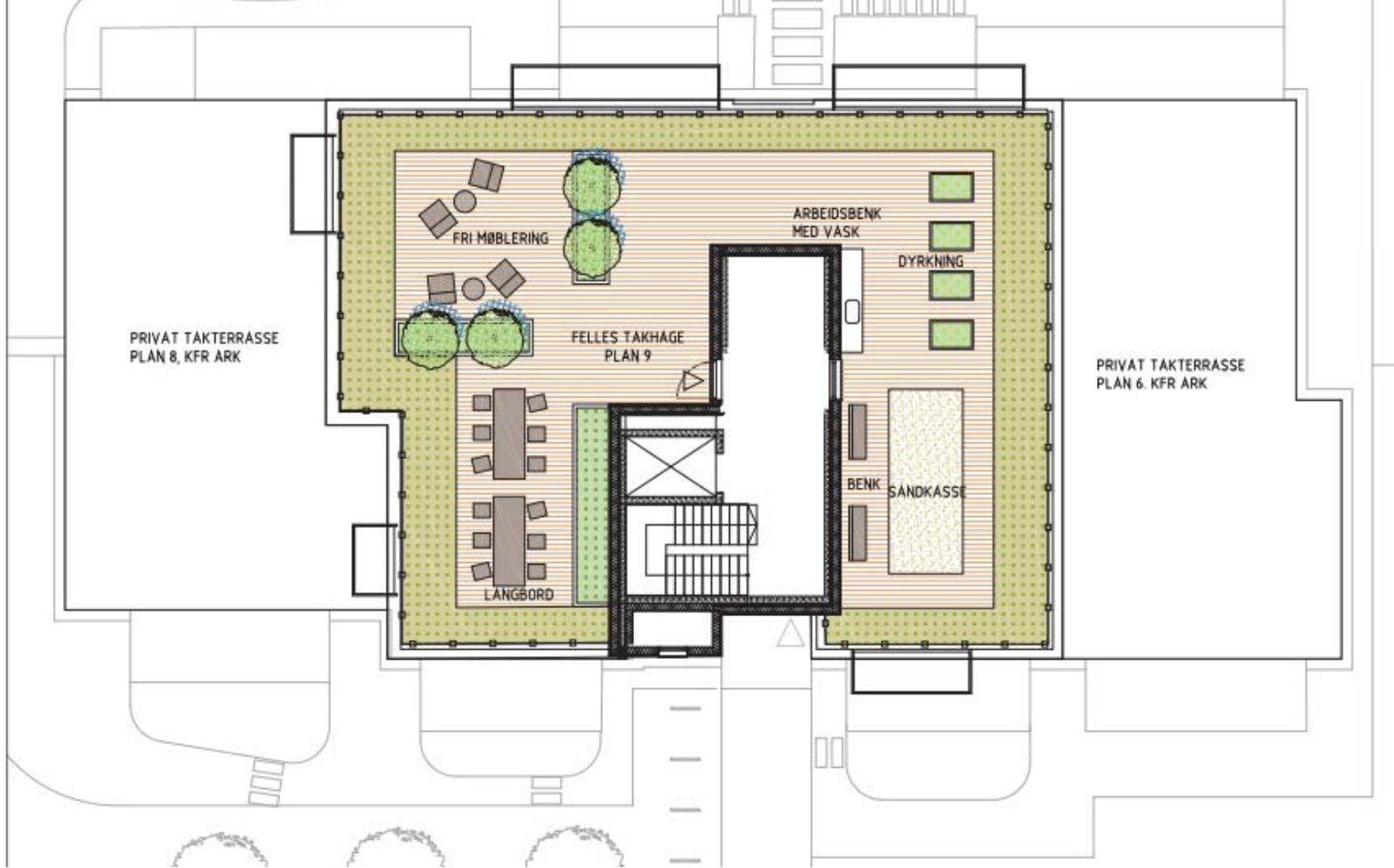
Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

17.09.2024









Vedlegg

Nabolagsprofil

Lille Huseby vei 4 - Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Husebyveien Linje 23, 24, 28	4 min 0.3 km
Smestad Linje 2, 3	11 min 0.9 km
Hoff Linje 13	16 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.4 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	16 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	25 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	8 min 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	11 min 4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	10 min 4.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

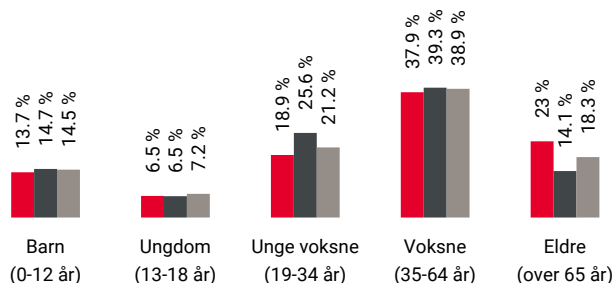
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hoff	1 625	866
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.5 km
Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn	14 min 1.1 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Smestad	11 min
Smestad dagligvarehandel	15 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



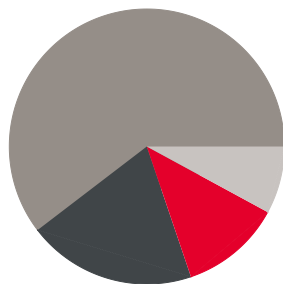
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Smestad brannstasjon balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Smestad skole Aktivitetshall, ballspill	14 min	1 km
	SATS Hoff	16 min	
	SATS Njårdhallen	20 min	

Boligmasse



- 12% enebolig
- 20% rekkehus
- 61% blokk
- 8% annet

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

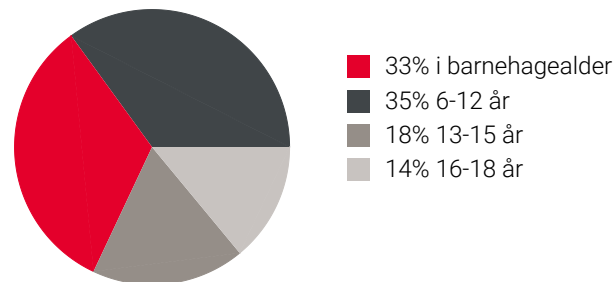
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Møllhausen Torg	15 min
	Ditt Apotek Smestad	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

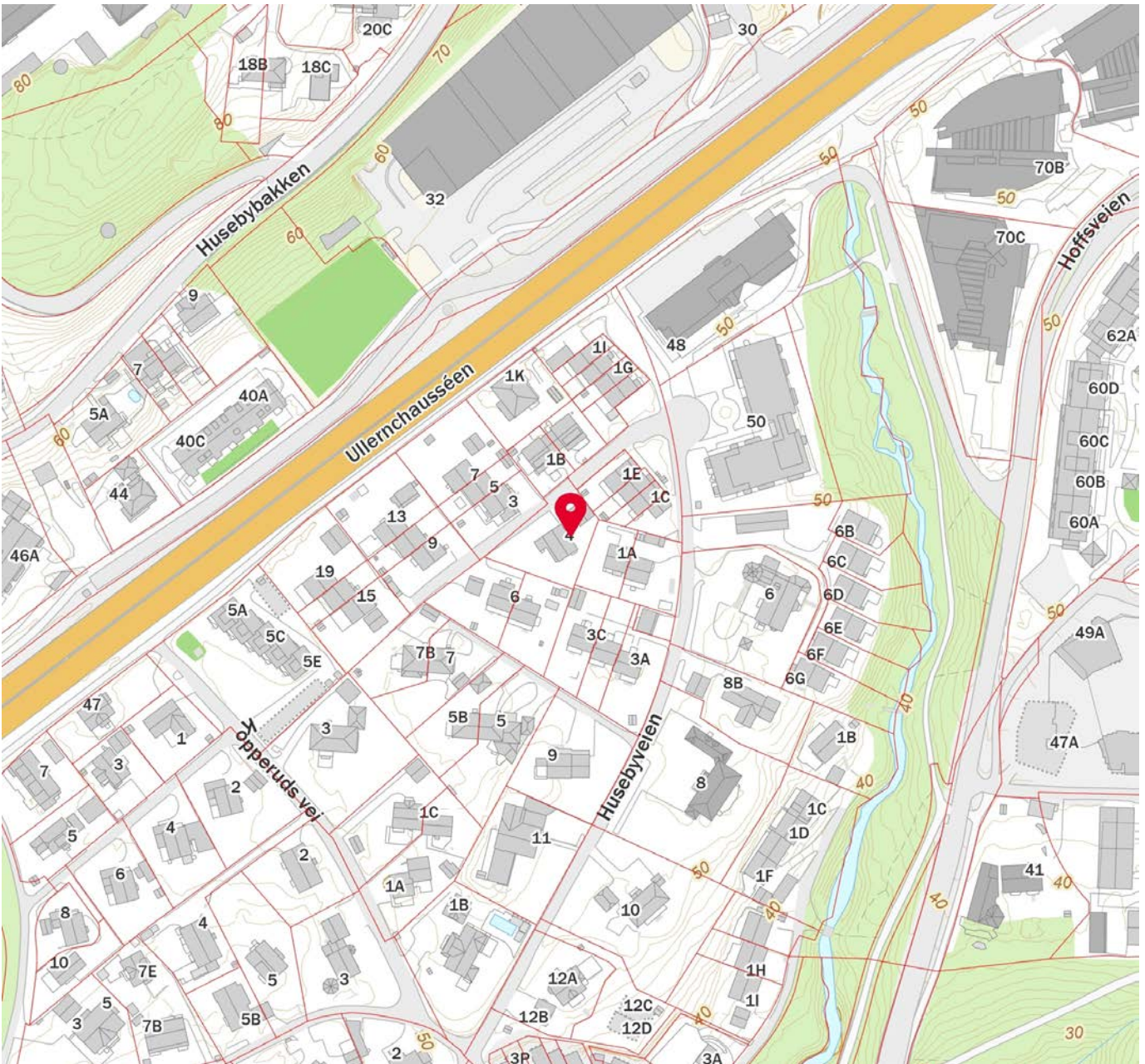
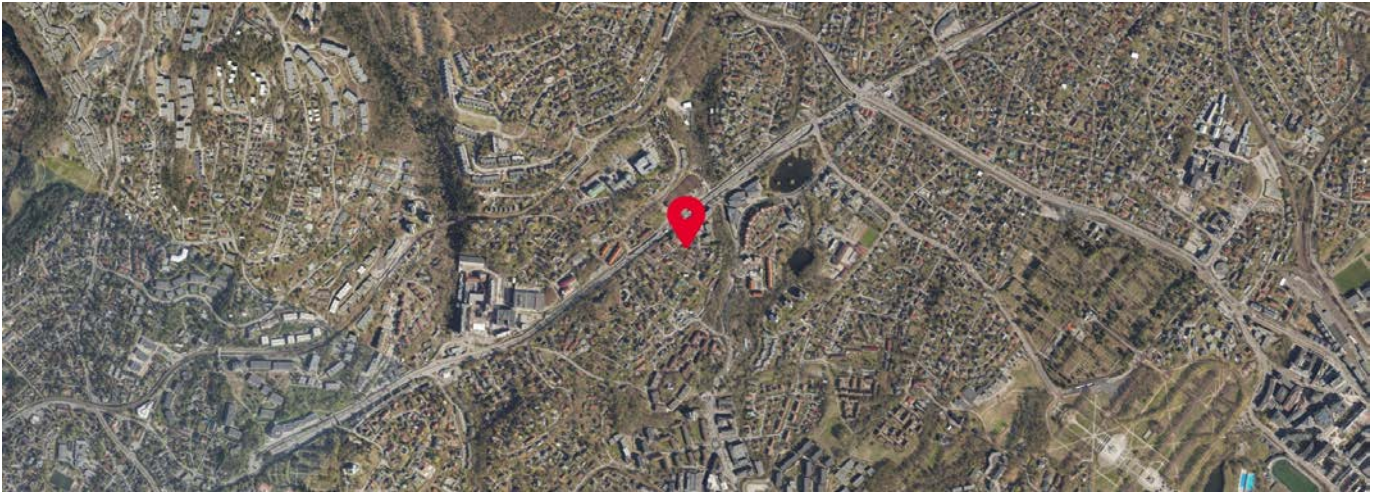


0% 47%

- Øvre Hoff
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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/
stue:



Sovl:



Det tas forbehold om alternative leverandører.

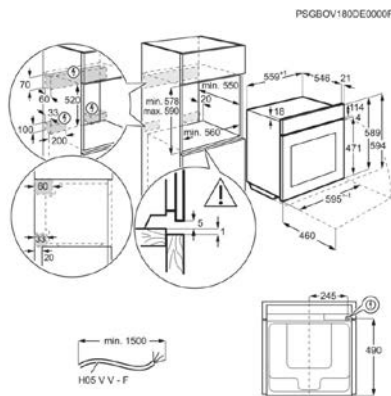
AEG

SIGDAL SKØYEN - LILLE LØREN PARK

INTERIØRDESIGN AS • KARENSLYST ALLÉ 57 • 0277 OSLO

sigdal

Pakke Bedre



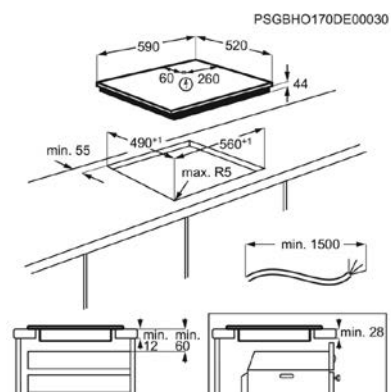
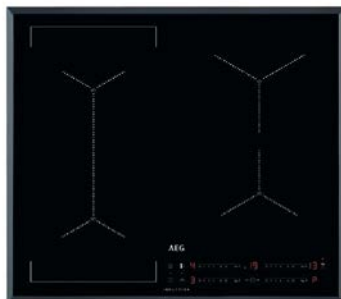
Ovn BHP6200B1

- > TILSETT DAMP FOR SPRØERE STEKING – PlusSteam-knappen på ovnen tilsetter damp ved begynnelsen av bakeprosessen.
- > TILSETT FUKTIGHET FOR SPRØERE BAKING – SteamBake tilsetter fuktighet ved begynnelsen av bakeprosessen.
- > Perfekte resultater med steketermometer – Bruk steketermometeret for perfekte resultater hver gang.
- > En selvrensjørende ovn – Pyrolytisk rengjøring gjør matrester om til aske
- > Uanstrengt kontroll. EXPlore LED-display med touch – Enkel betjening av ovenns innstillinger med EXPlore LED-displayet.

- > Multifunksjonsovn med ekte varmluft
- > Steketermometer med Auto Av-funksjon
- > Utrekkbare brytere
- > 2 pyrolyseprogrammer
- > SoftMotion™: dempet dørlukking
- > Viften stopper når døren åpnes
- > Ovnslys som automatisk slås på når man åpner døren
- > FloodLight™ ovnsbelysning
- > Elektronisk temperaturregulering

Farge	Sort	Innbyggingsmål, HxBxD (mm)	590x560x550
Displayfarge	Hvit	Ovnsvolum, brutto/netto (liter)	77 / 71
Ovnsrengjøring	Pyrolyse	Temperaturintervall	30°C - 300°C
Energiklasse	A+	Total tilkoblingseffekt (W)	3500

Platetopper IAE6442SFB



- > Full kontroll over oppkokingen. Med en berøring – SenseBoil® induksjonsplattetopp registrerer boblende vann og reduserer automatisk kokingen til småkoking.
- > Koke opp vann - full kontroll med kokesensoren – Kokesensoren registrerer bobler i vann, og reduserer kokingen automatisk til småkoking.
- > Styr ventilatoren direkte fra koketoppen – Hob2Hood-teknologi - full kontroll over utluftingen på kjøkkenet
- > Styr utformingen av koketoppen – Brofunksjon – koble sammen to varmesoner til én stor eller en dobbel sone

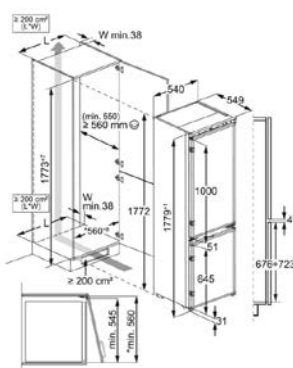
- > DirectControl touch-betjening med glidebrytere
- > Induksjonssoner med booster
- > Hob 2 Hood: styr ventilatoren fra koketoppen
- > Bro-funksjon for sammenkobling av 2 soner
- > Timer
- > 3-trinns restvarmeindikator
- > Trygg koketopp:
- > Barnesikring
- > Tastelås

Type koketopp	Induksjon	Bredde	60 cm
Rammetype	Fasettslipt 4 sider	Innbyggingsmål, HxBxD (mm)	44x560x490
Installasjon	Snap In-system	Betjening	DirectTouch
Total tilkoblingseffekt (W)		Sikring (A)	

Pakke Bedre



PSGBRF210DE00009



Integrert kombiskap SCB818E8TS

- › Bevarer næringsstoffene lenger, og holder hver bit like sunn – 7000 GreenZone-kombiskapet bevarer inntil 95% av vitaminene.*
- › GreenZone bidrar til å holde frukt og grønnsaker næringsrike – Inntil 95% vitaminbevaring med GreenZone.*
- › TwinTech® NoFrost - holder maten saftig – TwinTech® NoFrost hjelper maten å holde seg saftig og frisk
- › Hver hylle, jevnt avkjølt. Med DynamicAir – Stabil temperatur og kjølig luft på hver hylle, med DynamicAir.
- › 10-års trygghet – Nyt 10-års trygghet med kompressorgaranti.

- | | | |
|---|--|---|
| › Frostmatic hurtiginnfrysing | › Frostmatic hurtiginnfrysning | › Lys- og lydsignal for varseling av høy temperatur |
| › DynamicAir luft sirkulasjon | › Coolmatic hurtigkjøling | › Lys- og lydsignal for varseling av åpen dør |
| › Touch-betjening og digital indikasjon | › CleanAir Control-filter renses luften og absorberer lukt | › Kjøleskapsbelysning: 1, Integrert i vifte, Innvendig LED, With rise-on effect |

Serie	7000	Energieffektivitetsklasse	E
Kapasitet (L)	194 / 62	Installering	Integrert / Sliding Door
Farge	Hvit	Dørhengsling	Høyre (kan hengsles om)
WiFi	Nei	Lydnivå, dB(A)	34



Integrerte oppvaskmaskiner FSK75747P

- › Delikate glass er i gode hender med denne oppvaskmaskinen – Unngå at glass knuses med 7000 SoftGrips og SoftSpikes.
- › Overlegen rengjøring og den beste glasspleien – Overlegen vask med best beskyttelse for delikate glass
- › Tilpassbar plass og praktisk rengjøring med MaxiFlex – Kjøkkenredskaper i forskjellige størrelser. Vasket i én syklus med MaxiFlex.
- › Still inn sykluser uten anstrengelser med QuickSelect – Oppvaskmaskinens tilpassede sykluser stilles enkelt inn med QuickSelect.

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| › Oppvaskmaskin med XXL kapasitet | › Auto Off-funksjon | › Utsatt Start: 1 til 24 timer |
| › 7 programmer, 4 temperaturer | › Innvendig belysning | › Programmer: 160 Minutes, 60 Minutes, 90 Minutes, AUTO Sense, Eco, Machine Care, Quick 30 Minutes |
| › Touch-betjening for program- og funksjonsvalg | › Tørkesystem: AirDry Technology | › Vannsensoren |

Serie	7000 FLEXI	Installering	Helintegrert
Lydnivå dB(A)	42	Kapasitet kuverter	14
Innbyggingsmål, HxBxD (mm)	820-900x600x560	For bestikk	MaxiFlex bestikkskuff
QuickSelect	Level 3	SprayZone	Nei

BYGGBLANKETT 3427

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

(Eierseksjon)

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Husbanken, Byggmesterforbundet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Finans Norge, Maskinentreprenørenes Forbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Lille Løren Park hus A2
 Leilighet: 95, uten p-plass
 Oppdragsnummer: 22210314

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

og

Selger (entreprenør)		
Navn	Organisasjonsnr.	
Adresse	Postnr.	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse		

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker		
Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre		
For selger		
Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnr.	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse

eller

Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnr.	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.
Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon
2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler, men bare for oppgjøret.

Meglerforetak	Organisasjonsnr.
Ansvarlig megler	

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader
3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr.

eller beskrevet som 95

i

eierseksjonssameiet Lille Løren Park 2 (heretter sameiet) med adresse ikke vedtatt

Eierbrøken er fastsatt til (fastsettes ved seksjonering)

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen.

b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

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. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tre sameiene. Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

Garasje kjelleren 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.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gnr./bnr. 83/545

i OSLO kommune

3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 30.06.2022 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg E.

Tomten er regulert i henhold til plan av 30.05.2014

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr 1 932,00 for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Forbruker er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg F.

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar ikke forbehold.

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

- Renter opptjent på meglers klientkonto blir ikke utbetalt dersom de til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

5 Vederlag, Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indøksregulering
5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr 5 050 000,00 inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 1 541 000,00

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte	kr	585,00
Tinglysningsgebyr pr. panterett	kr	585,00
Gebyr for utskrift av panteattest	kr	0,00
Dokumentavgift	kr	38 520,00
Annet:	kr	

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto

Kjøpesum regnes ikke som betalt av forbrukeren før forbrukerens eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra forbrukerens bank må foreligge. Opptjente renter på forbrukerens innbetalinger tilfaller forbrukeren frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

Forskudd kr.100 000 ved mottatt garanti ihh. til buofl. §12	kr	100 000,00
	kr	
	kr	
Ved overtakelse, (min. 10% av kontraktssum)	kr	4 950 000,00
Total kontraktssum	kr	5 050 000,00

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- a) kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering. Forsinket betaling

Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter avtaleinngåelsen. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Garantien skal utgjøre kr 151 500,00 som tilsvarer minst 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 252 500,00 som tilsvarer minst 5 % av vederlaget og gjelde i fem år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukerens øvrige rettigheter etter kontrakten.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.

7 Selgerens tidsfrister

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 20.12.2024 (dato).

Selgeren 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 det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulk, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

10 Overtakelse og sluttoppgjør**10.1 Overtakelse****10.1.1 Overtakelsesforretning**

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) eventuelle mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmølt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.1.5 Ferdigstilling og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

10.2 Sluttoppgjør

Sluttfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av sluttfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale forskudd til meglers klientkonto. Selgeren skal forut for utbetaling stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at forbrukeren er registrert som eier i grunnboken.

Oppgjør skjer som angitt i 5.3.

11 Mangler. Reklamasjon

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.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12 Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i buofl. §§ 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

17 Særlige bestemmelser

Tilvalg
Frist for å gjøre tilvalg på bad er utløpt.
Nordisk konsept leveres dvs. fliser av typen Minos Ash.

INNBETALING AV KJØPESUM
Innbetalinger skal komme fra kjøpers konto i norsk bank eller norsk bank/låneinstitusjon.

FORBEHOLD OM UTSATT OVERTAGELSE
Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av coronaviruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for inngåelse av

totalentreprisekontrakt, prosjektering, byggetid, materialleveranser, transport, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av situasjonen og medføre forsinket overtakelsestidspunkt av din leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

PERSONOPPLYSNINGER

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

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. 40,- pr. kvm BRA pr. mnd. Forretningsfører angir allikevel intervall fra kr. 40 til 46 for å ta høyde for eventuelle ytterligere prisjusteringer av kommunale avgifter. I prislisten er kr. 43 lagt til grunn. 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, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing. (Flere analyseselskap forventer store svingninger i strømprisene de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også usikkerhet til hvor lenge Statens støtteordning vil vare for felles strøm og fjernvarme i eierseksjonssameier. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.)
- Felleskostnad garasje plass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. garasje plass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A	5	13.06.1997		23.06.2000	<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B					<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					
• fasadetegning						<input type="checkbox"/>
• snittegning						<input type="checkbox"/>
• plantegning		1	26.08.2022			<input type="checkbox"/>
• kjøkkentegning						<input type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D	8	26.03.2023			<input type="checkbox"/>
Vedtekter	E	6	01.06.2022			<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	F	7	01.06.2022		26.10.2022	<input type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	G					<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	H					<input type="checkbox"/>
Målebrev	I					<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	J					<input type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	K	9	21.05.2022			<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	L					<input type="checkbox"/>
Annet	M					
Reguleringsplan.pdf		3	30.05.2014		15.03.2021	
Reguleringsbestemmelser.pdf		4	30.05.2014		15.03.2021	
Prisliste hus A2-95.pdf		2			27.06.2023	

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Underskrift selger

Underskrift forbruker



LILLELØRPARK

HUS A2



LILLELØREN PARK

INNHold

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



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



LILLE LØREN PARK

- ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM TO SOLIDE AKTØRER

NORDR

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

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

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

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

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.

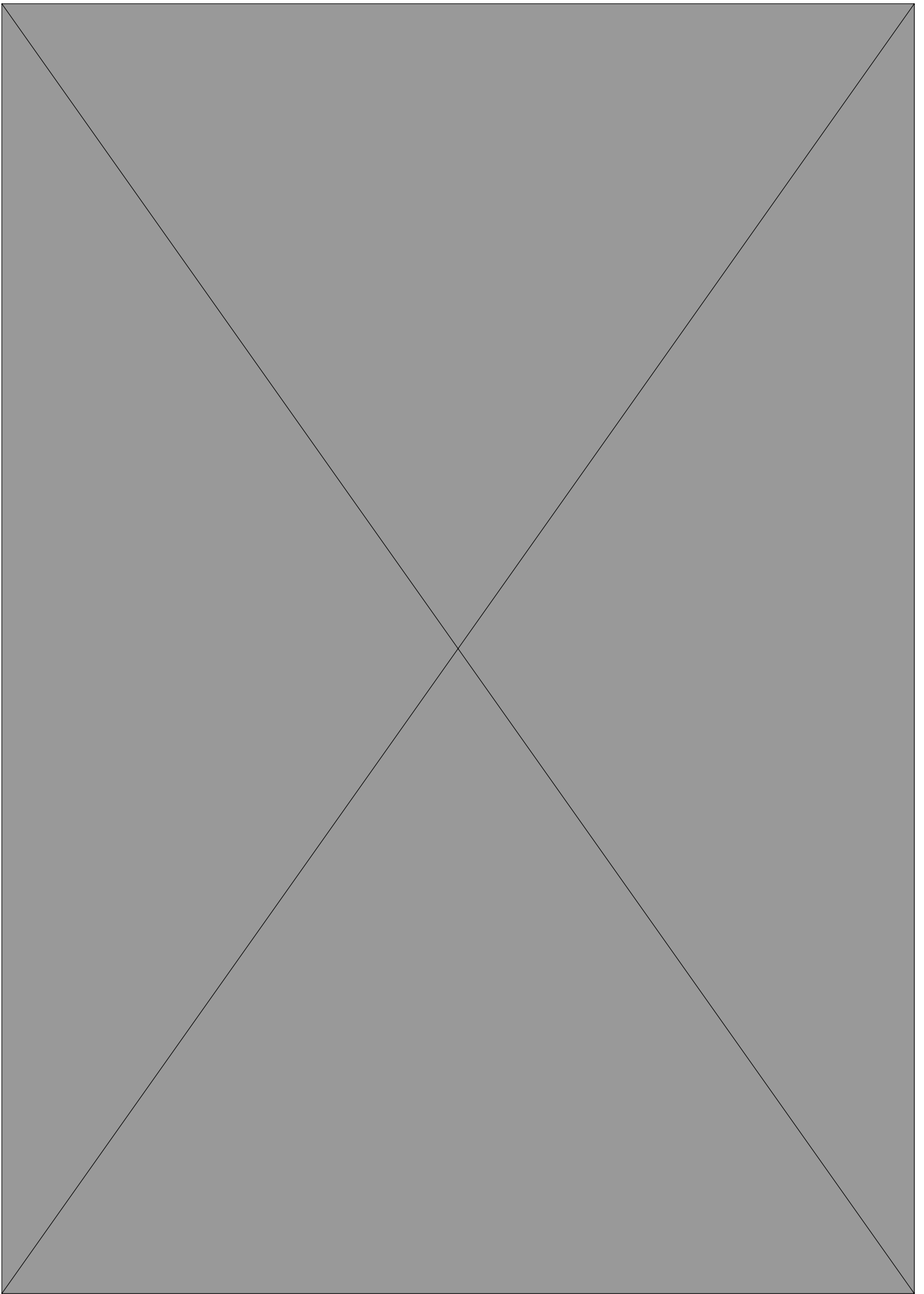
Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges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

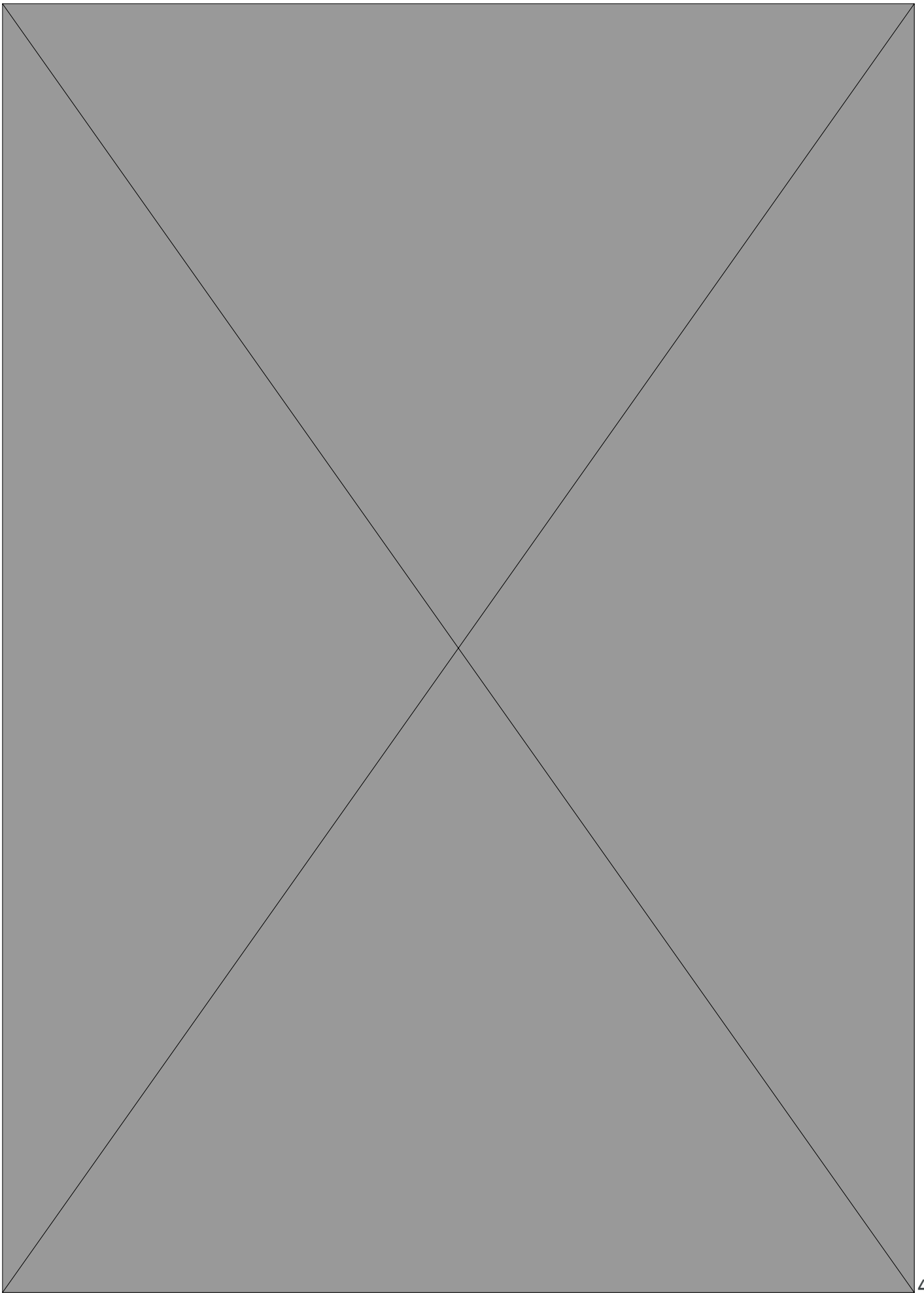
Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

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.







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



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. Dette prospektet gjelder hus A2 med 47 leiligheter.



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

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 begrenset 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.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



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 februardager.

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.

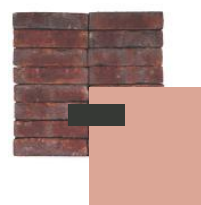
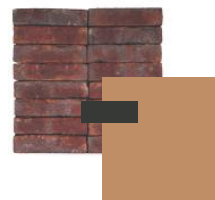
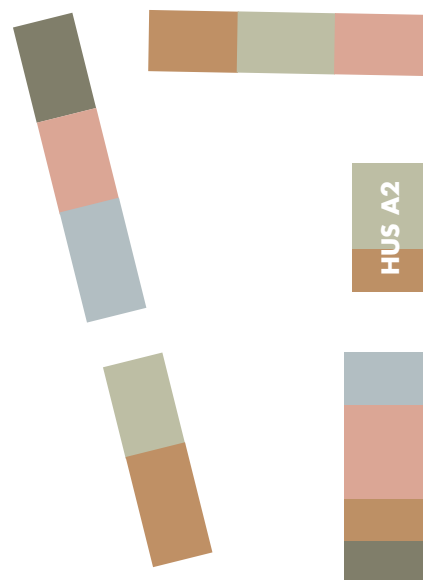
I paletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra murgårdene fra slutten av 1800-tallet tatt med i betrakning.

Fargene som er valgt ligger innenfor de fleste kulørtone, men et par avviker bevisst fra enten kulørtone eller nyanse for å gi paletten et mer moderne preg.

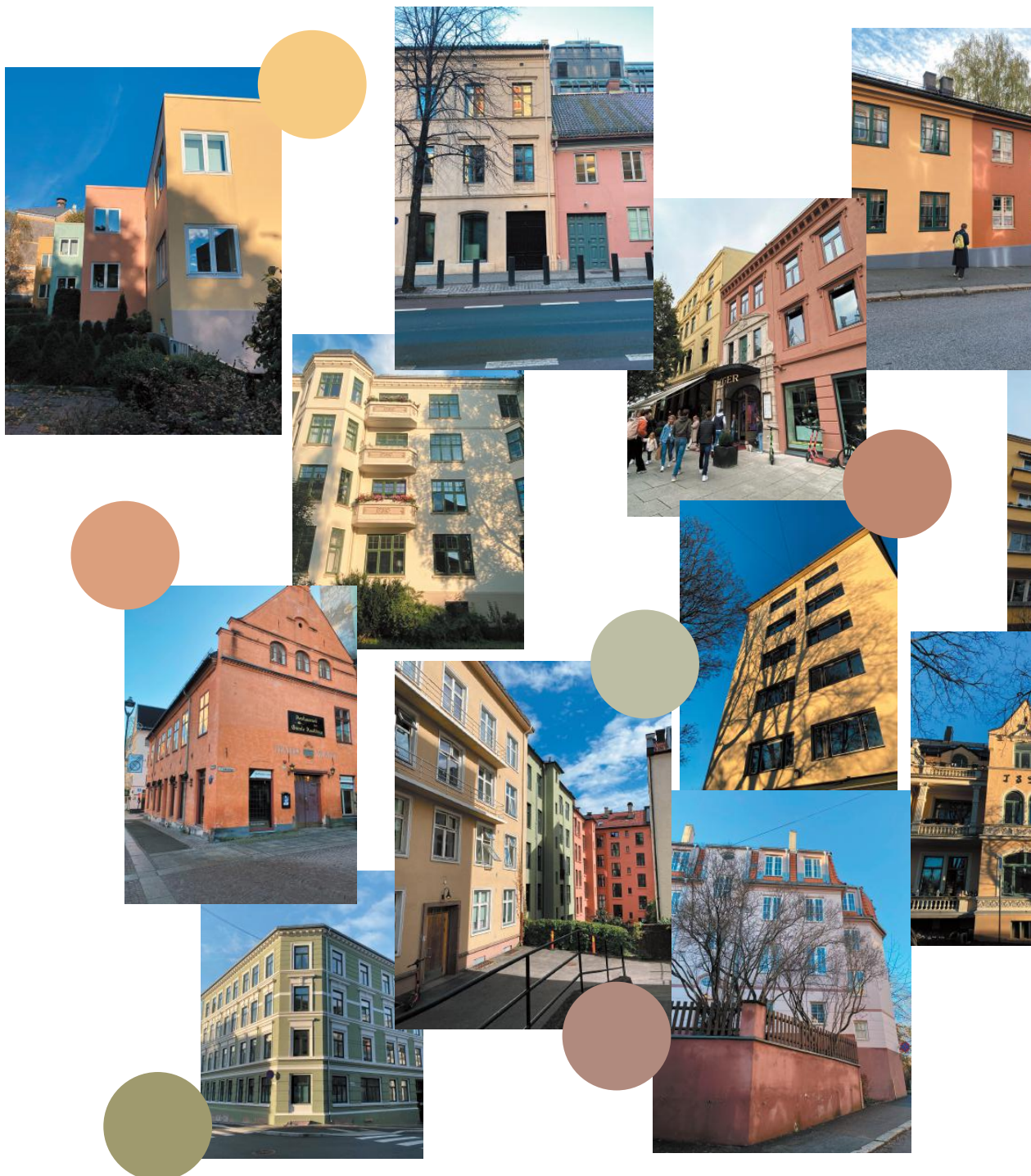
EKSTERIØR

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.



MURGÅRDER I OSLO



EKSTERIØR

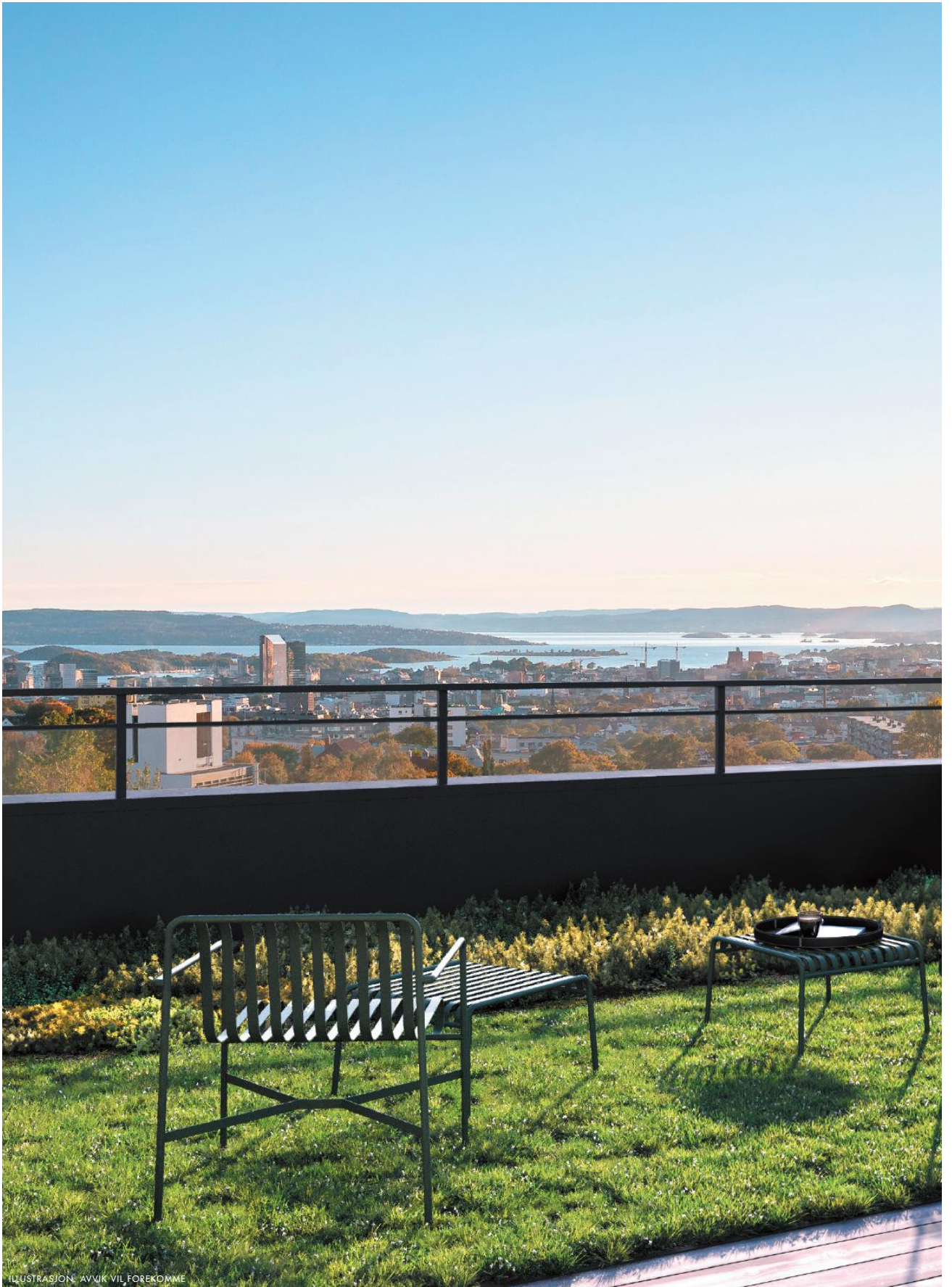


TEGLBYEN SINSEN



EKSTERIØR





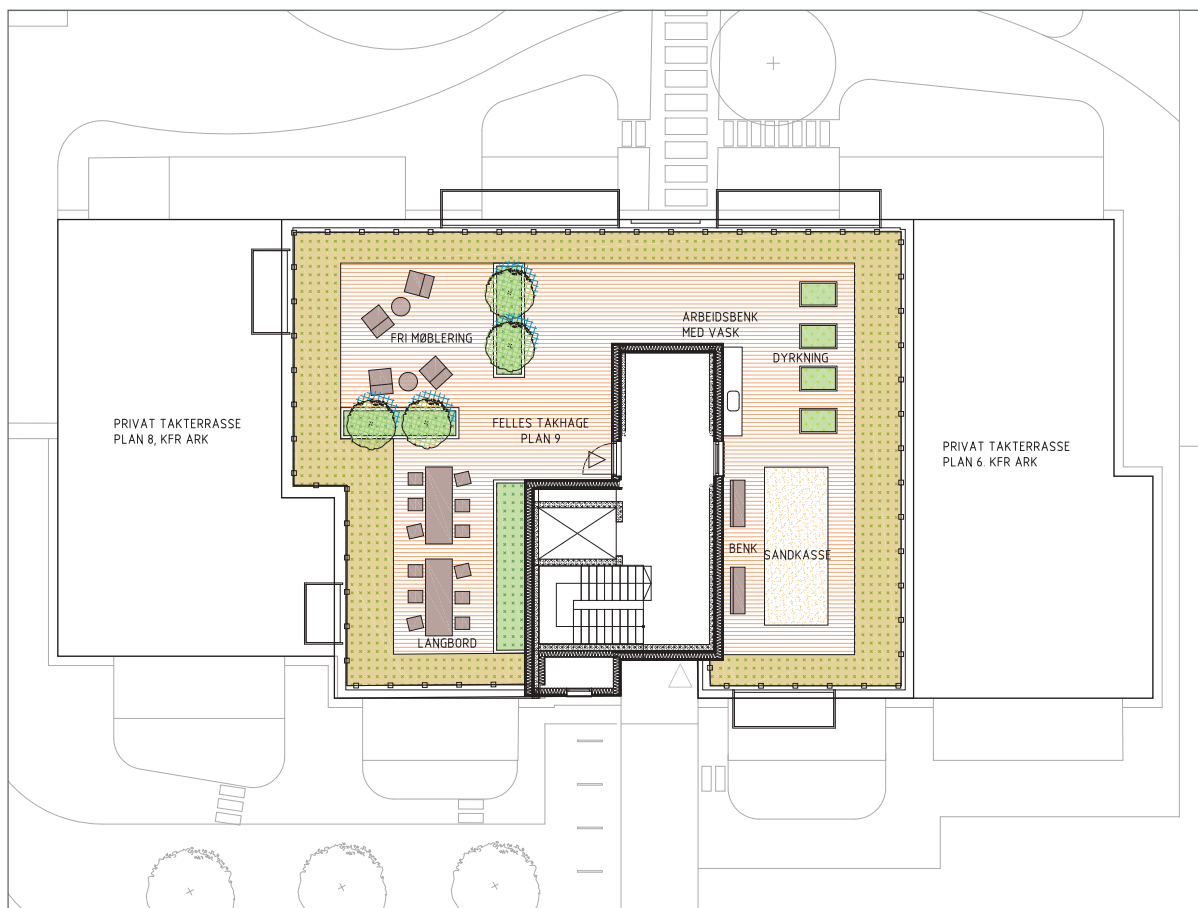
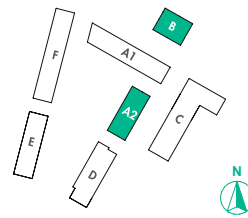
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



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.

Takterrasene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.



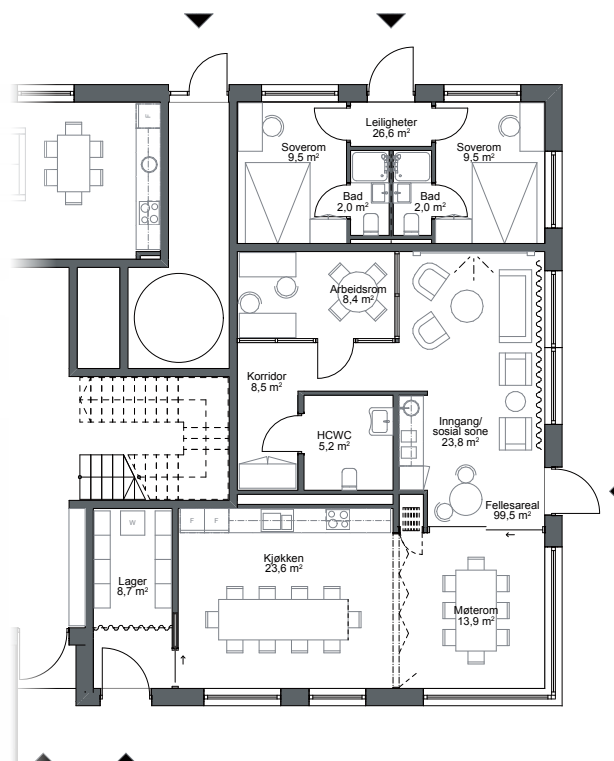
PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN»

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!



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



NÆROMRÅDET



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!

NÆROMRÅDET

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.

NÆROMRÅDET



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, Østensjø 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.

NÆROMRÅDET



NABOLAGSPROFIL

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

(Pr februar 22 er Løren skole nærskole for Sinsenveien 45. Dette revideres årlig.)

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

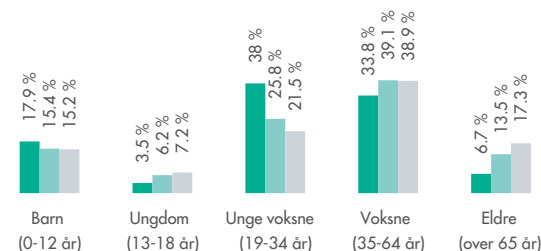
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Lørenveien	2 min
Rema 1000 Sinsenveien	3 min

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

NABOLAGSPROFIL

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

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

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

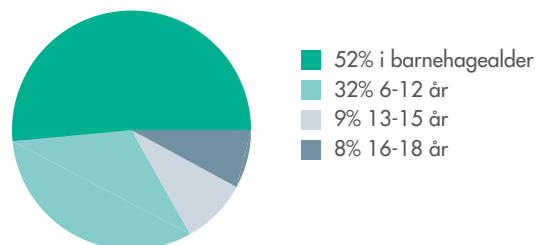
Sitat fra en lokalkjent



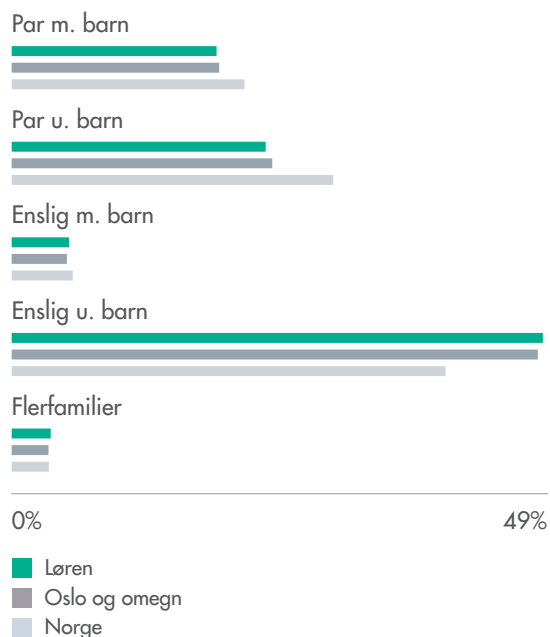
Varer/Tjenester

📍 Løren Torg	6 min ⚡
📍 Apotek 1 Løren Torg	6 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

INTERIØRSTILER

Sammen med WOOD arkitektur + design har vi 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.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

INTERIØRVALG



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

NORDISK

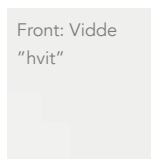
En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

VEGGFLATER:

HIMLINGSFLATER:

KJØKKEN:

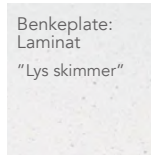
Gang:



Grep: "Skywalker"
40 mm hvit



Kjøkken/
stue:



Sovl:



Det tas forbehold om alternative leverandører.

KREATIV

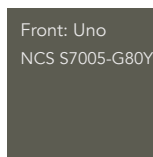
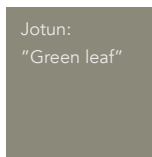
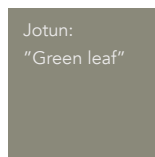
Den kreative paletten består av vel utvalgte kulører og flerfarget terrazzo som er med på å skape en stil i tiden. Fargene går godt til hverandre både som matchende kontraster i tillegg til ton-i-ton.

VEGGFLATER:

HIMLINGSFLATER:

KJØKKEN:

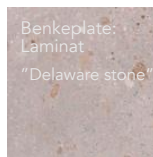
Gang:



Knott:
"Solliden" sort



Kjøkken/
stue:



Sovl:



Det tas forbehold om alternative leverandører.

INTERIØRVALG



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



INTERIØRVALG



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

KLASSISK

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

	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:	KJØKKEN:	
Gang:	Jotun: "Daydream"	Jotun: "Daydream"	Front: Vidde NCS S7500-N	Grep: "Edge" 40 mm messing 
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Senses"	Jotun: "Senses"	Benkeplate: Laminat "Sort skimmer"	
Sovl:	Jotun: "Kveldshimmel"	Jotun: "Kveldshimmel"		

Det tas forbehold om alternative leverandører.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



UTOMHUSPLAN



UTOMHUSPLAN



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

	Plangrense		Grense byggetrinn 1
	Ytterkant p-kjeller		
	Gress		Regnbed
	Busk- og staudefelt		
	Asfalt		Belegningsstein
	Grus		Sand
	Hellebelegg, naturstein		Tredekke
	Fallunderlag		Betong
	Nye trær		
	Mur, teglstein		Mur, betong
	Rekkverk		Skjermvegg
	Avfallsbeholdere		Sykkelparkering

LEILIGHETSOVERSIKT



2-ROMS



3-ROMS



4-ROMS



5-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
--------	--------	------------	-----	------

1	92	2-roms	37,0	58
1	93	2-roms	43,0	62
1	94	4-roms	82,5	76
1	95	2-roms	44,0	64
1	96	4-roms	82,0	74
1	97	3-roms	56,5	70
1	98	2-roms	37,0	60

2	99	2-roms	37,0	59
2	100	2-roms	43,0	63
2	101	4-roms	82,5	77
2	102	3-roms	50,0	67
2	103	4-roms	82,0	75
2	104	3-roms	56,5	71
2	105	2-roms	37,0	61

3	106	2-roms	37,0	59
3	107	2-roms	43,0	63
3	108	4-roms	82,5	77
3	109	3-roms	50,0	68
3	110	4-roms	82,0	75
3	111	3-roms	56,5	71
3	112	2-roms	37,0	61

4	113	2-roms	37,0	59
4	114	2-roms	43,0	63
4	115	4-roms	82,5	77
4	116	3-roms	50,0	68
4	117	4-roms	82,0	75
4	118	3-roms	56,5	71
4	119	2-roms	37,0	61

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
--------	--------	------------	-----	------

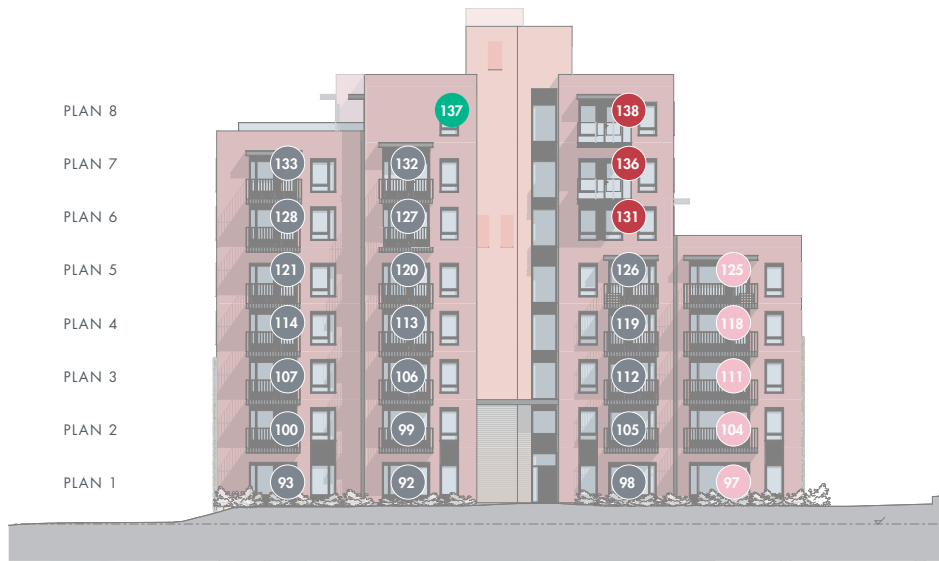
5	120	2-roms	37,0	59
5	121	2-roms	43,0	63
5	122	4-roms	82,5	77
5	123	3-roms	50,0	68
5	124	4-roms	82,0	75
5	125	3-roms	56,5	71
5	126	2-roms	37,0	61

6	127	2-roms	37,0	59
6	128	2-roms	43,0	63
6	129	4-roms	82,5	77
6	130	3-roms	50,0	69
6	131	4-roms	86,0	80

7	132	2-roms	37,0	59
7	133	2-roms	43,0	63
7	134	4-roms	82,5	77
7	135	3-roms	50,0	69
7	136	4-roms	86,0	81

8	137	5-roms	128,5	84
8	138	4-roms	86,0	81

LEILIGHETSOVERSIKT

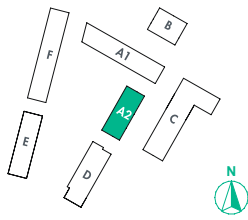


HUS A2 – FASADE ØST



HUS A2 – FASADE VEST

ETASJEPLAN - HUS E



HUS A2 PLAN 1



HUS A2 PLAN 2



HUS A2 PLAN 3



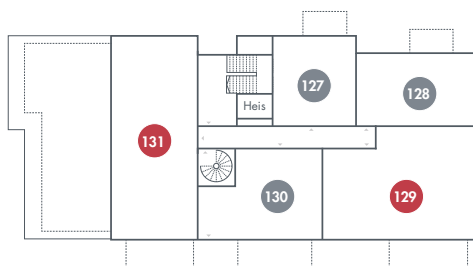
HUS A2 PLAN 4

ETASJEPLAN - HUS E

● 2-ROMS ● 3-ROMS ● 4-ROMS ● 5-ROMS



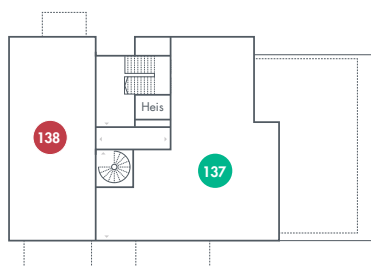
HUS A2 PLAN 5



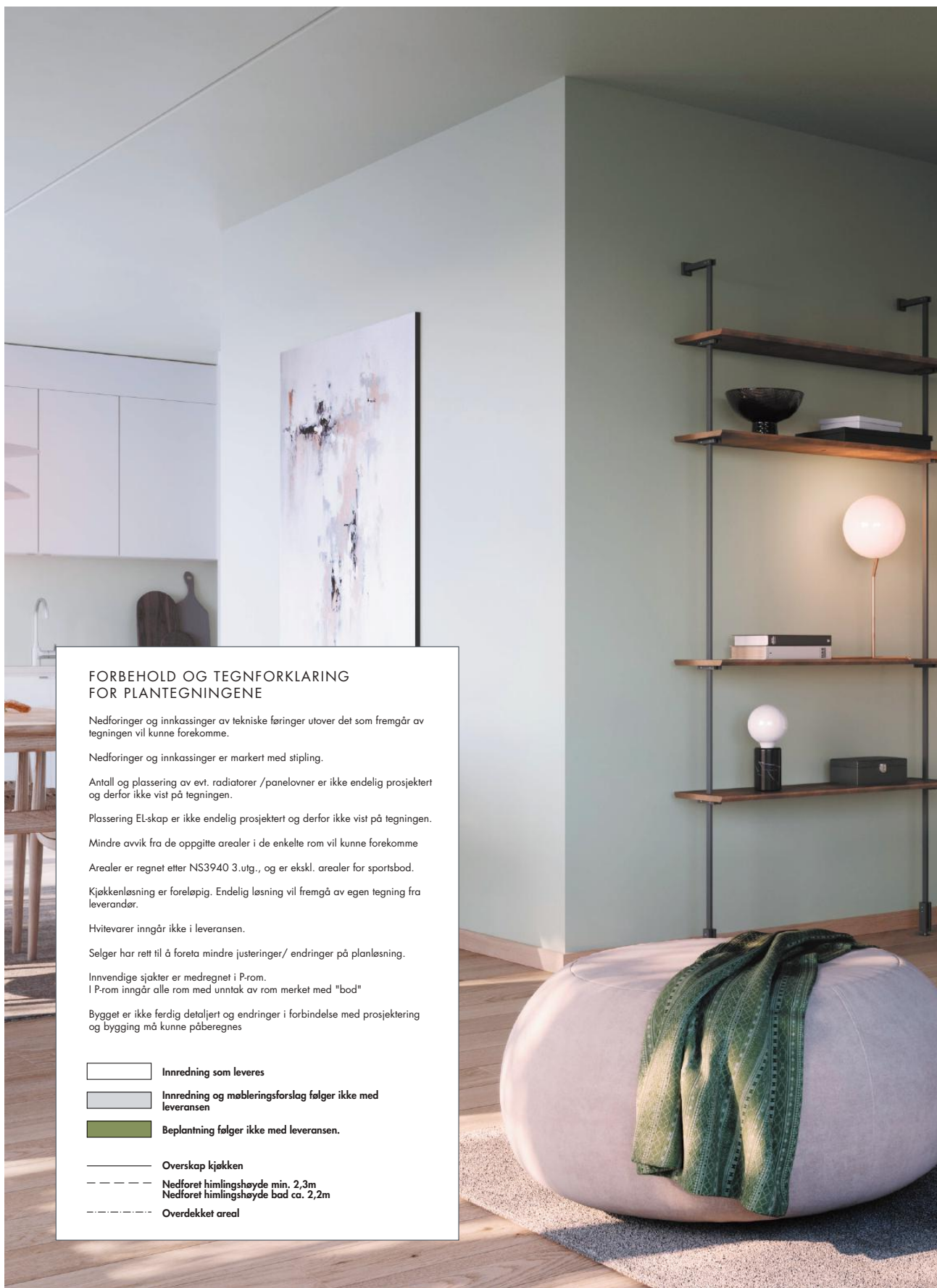
HUS A2 PLAN 6



HUS A2 PLAN 7



HUS A2 PLAN 7



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert 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.

Kjøkkensløsning 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

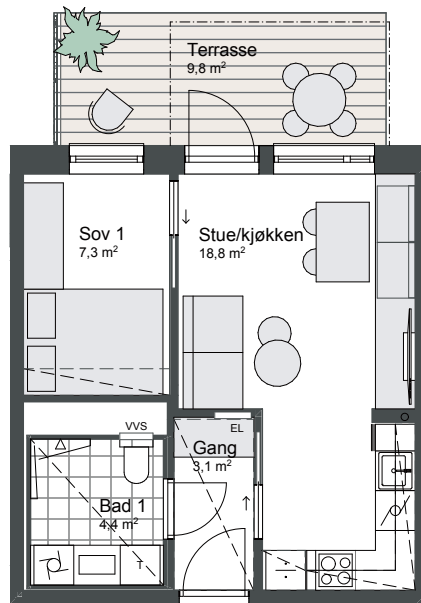
-  Innredning som leveres
-  Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen
-  Beplantning følger ikke med leveransen.
-  Overskap kjøkken
-  Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
-  Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
-  Overdekket areal

PLANTEGNINGER: 2-ROMS

2 ROMS

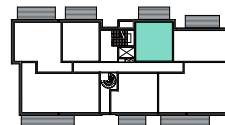


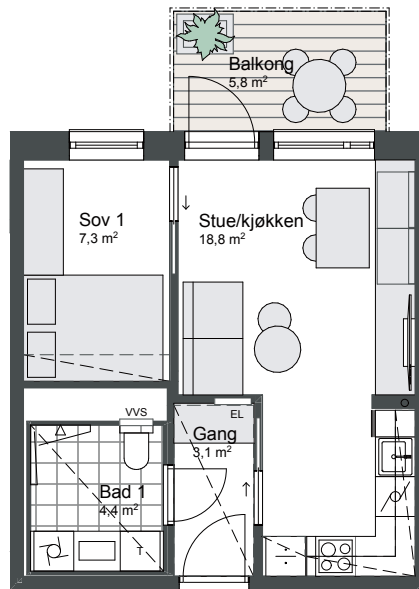
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREROMME



2 ROM
37,0 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 37,0 m²
UTEPLASS: 9,8 m²



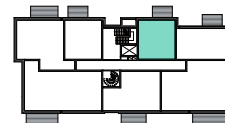


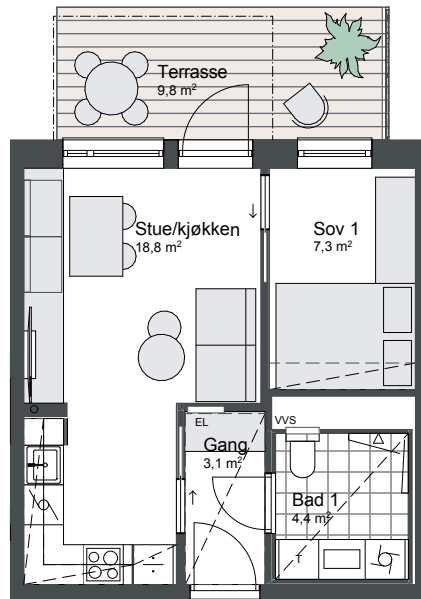
2 ROM
37,0 M² BRA

ETG: 2,3,4,5,6,7

P-ROM: 37,0 m²

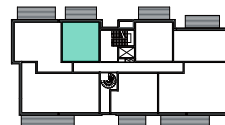
UTEPLASS: 5,8 m²

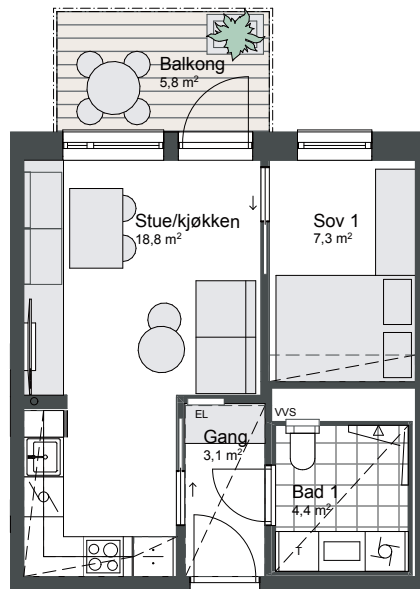




2 ROM
37,0 M² BRA

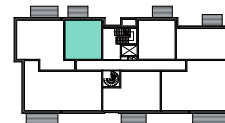
ETG: 1
P-ROM: 37,0 m²
UTEPLASS: 9,8 m²

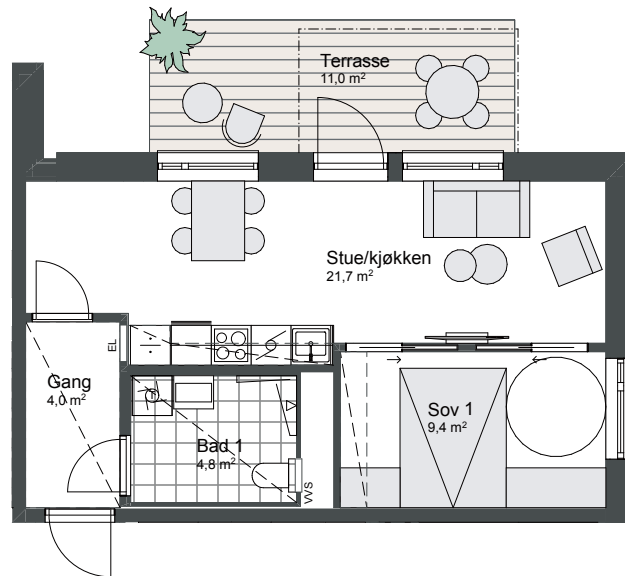




2 ROM
37,0 M² BRA

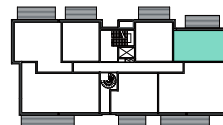
ETG: 2,3,4,5
P-ROM: 37,0 m²
UTEPLASS: 5,8 m²

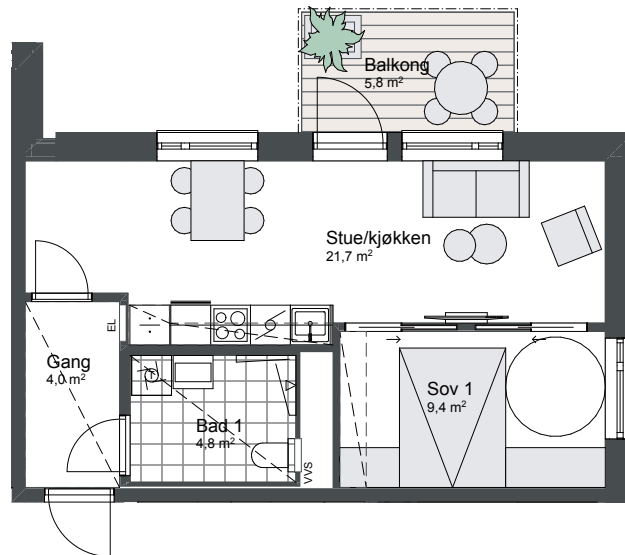




2 ROM
43,0 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 43,0 m²
UTEPLASS: 11,0 m²



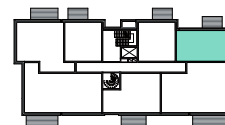


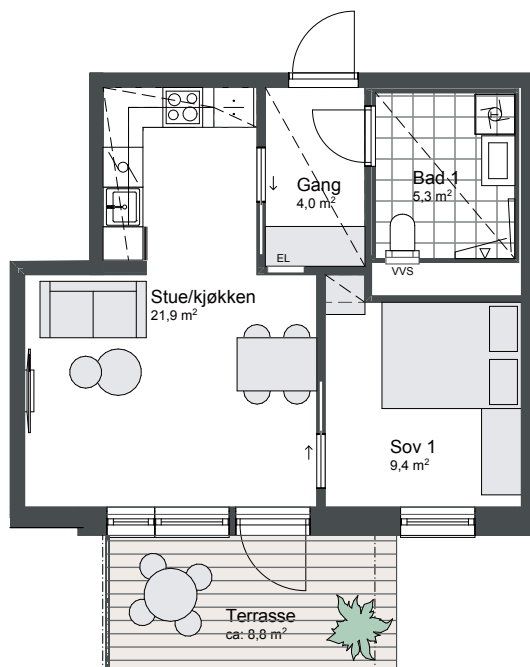
2 ROM
43,0 M² BRA

ETG: 2,3,4,5,6,7

P-ROM: 43,0 m²

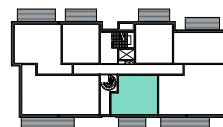
UTEPLASS: 5,8 m²





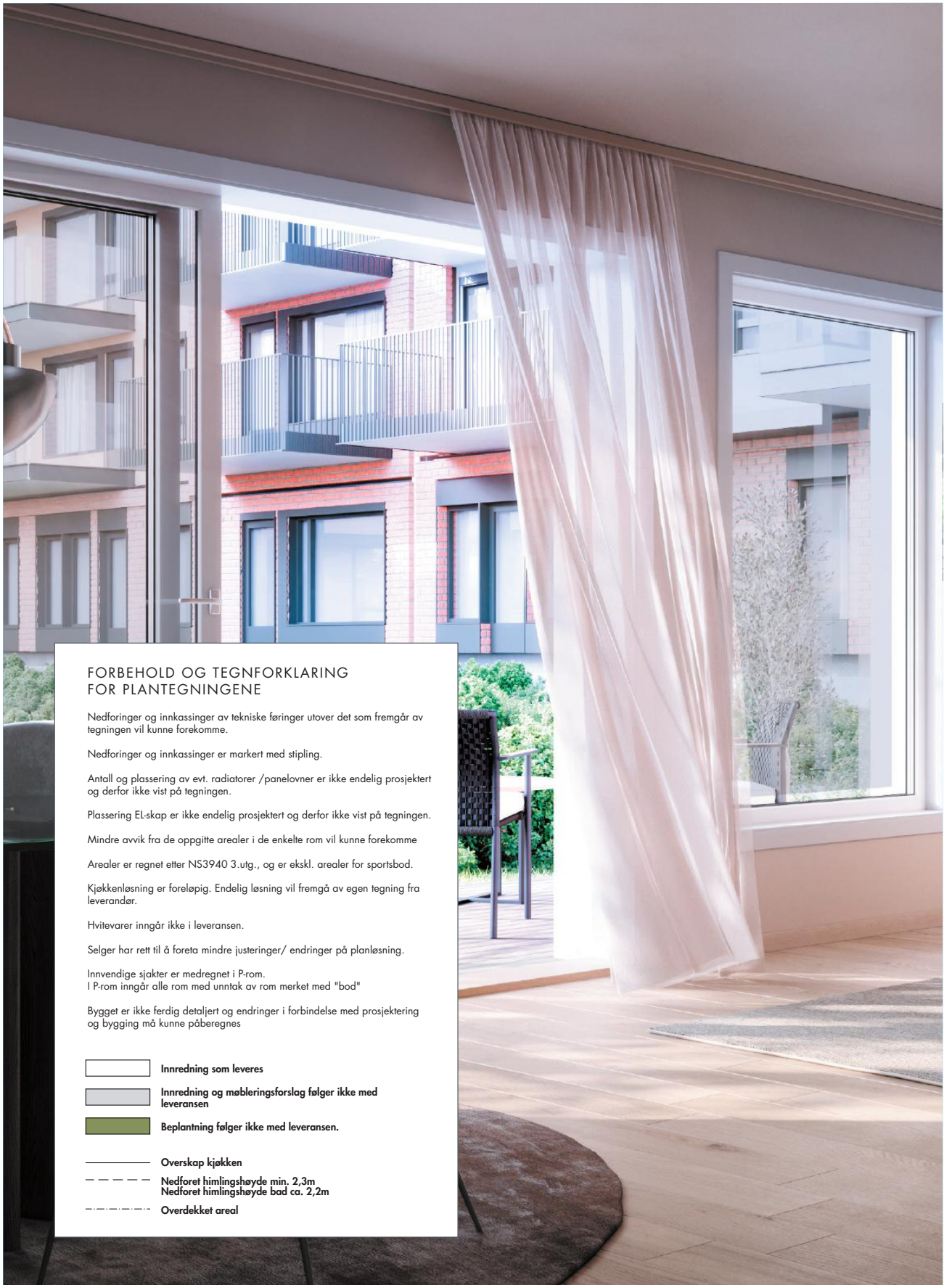
2 ROM
44,0 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 44,0 m²
UTEPLASS: 8,8 m²





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering ELSkap 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

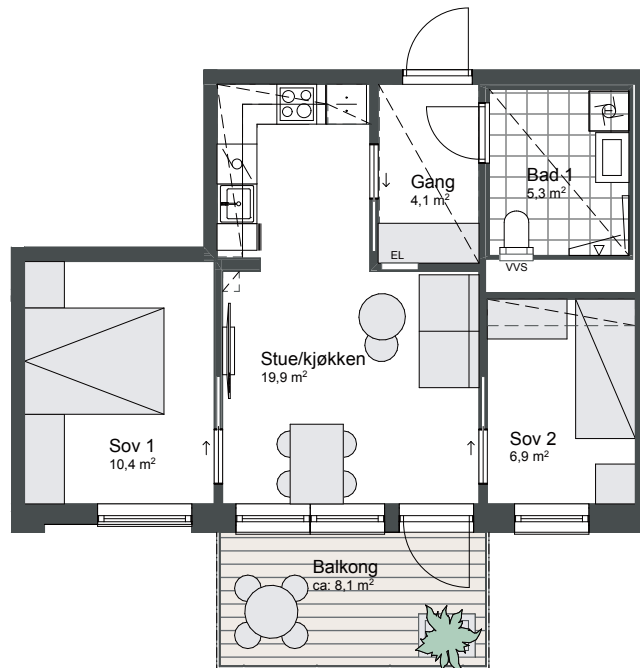
-  Innredning som leveres
-  Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen
-  Beplantning følger ikke med leveransen.
-  Overskap kjøkken
-  Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
-  Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
-  Overdekket areal

PLANTEGNINGER:
3-ROMS

3 ROMS

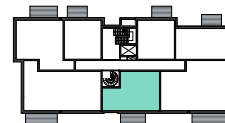


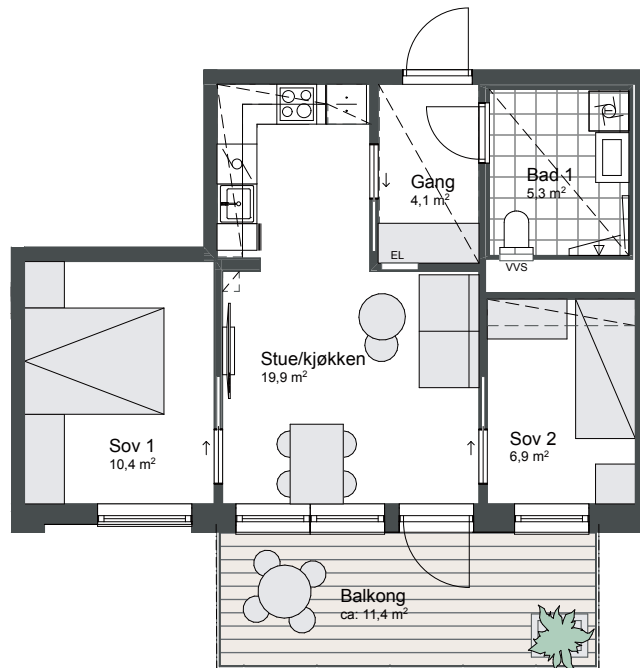
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



3 ROM
50,0 M² BRA

ETG: 2,3,4,5
P-ROM: 50,0 m²
UTEPLASS: 8,1 m²

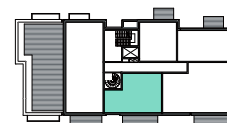


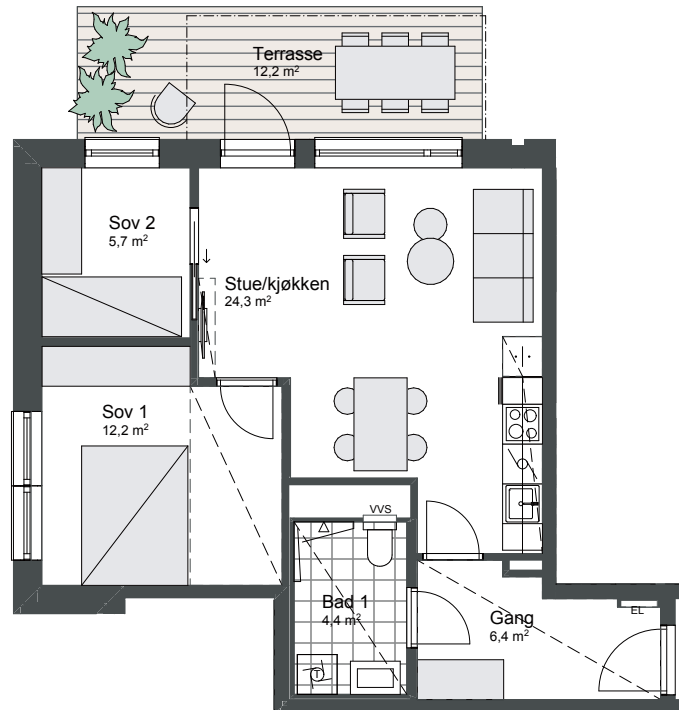


3 ROMS

3 ROM
50,0 M² BRA

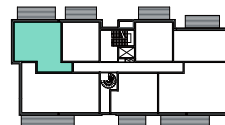
ETG: 6,7
P-ROM: 50,0 m²
UTEPLASS: 11,4 m²

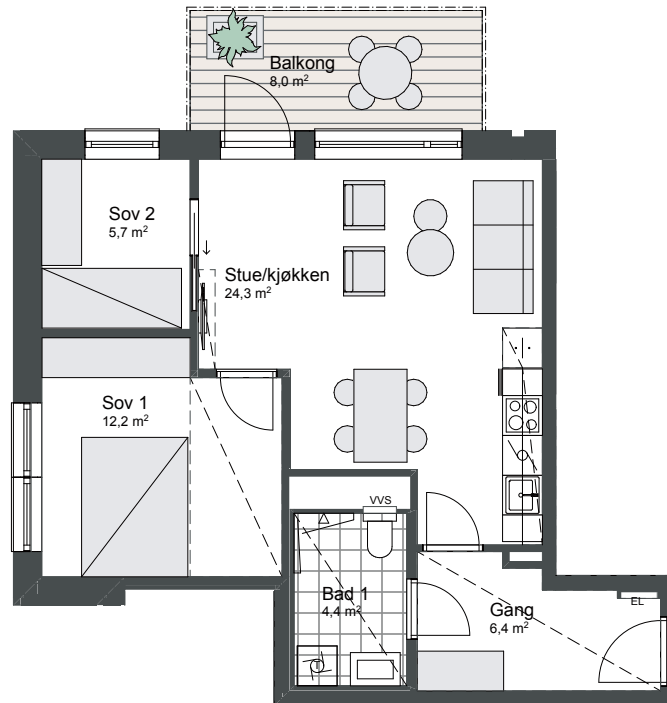




3 ROM
56,5 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 56,5 m²
UTEPLASS: 12,2 m²

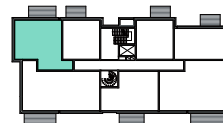




3 ROMS

3 ROM
56,5 M² BRA

ETG: 2,3,4,5
P-ROM: 56,5 m²
UTEPLASS: 8,0 m²





FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert 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"

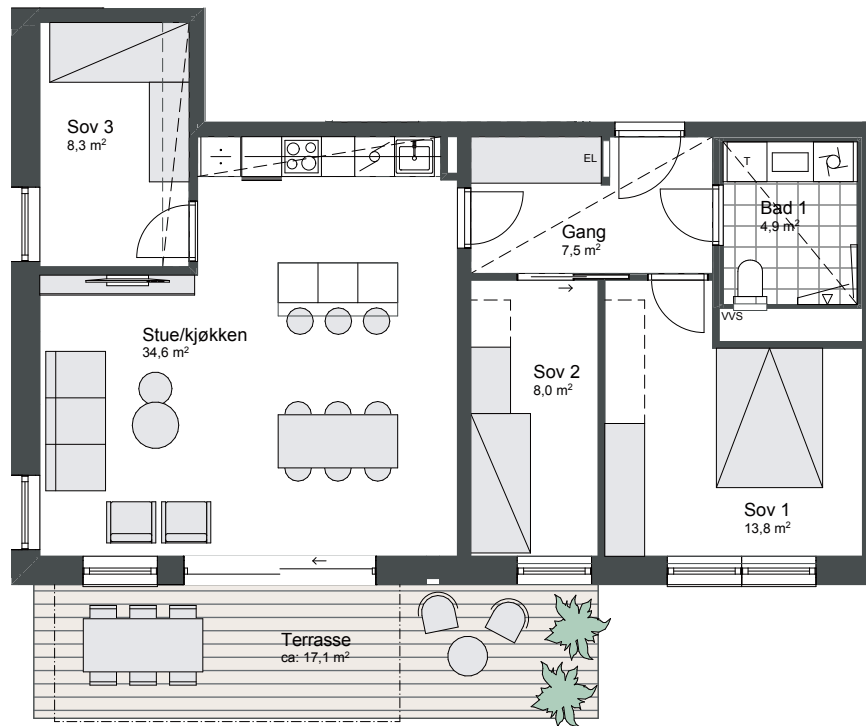
Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

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

PLANTEGNINGER:
4-ROMS

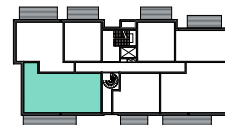
4
R
O
M
S

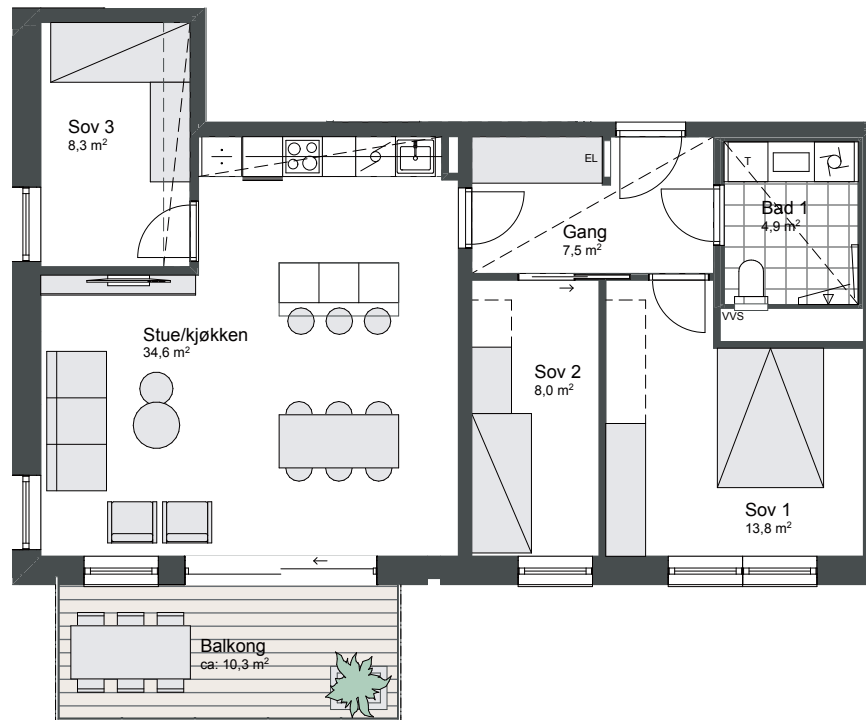
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



4 ROM
82,0 M² BRA

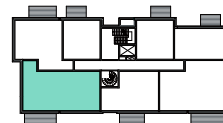
ETG: 1
P-ROM: 82,0 m²
UTEPLASS: 17,1 m²

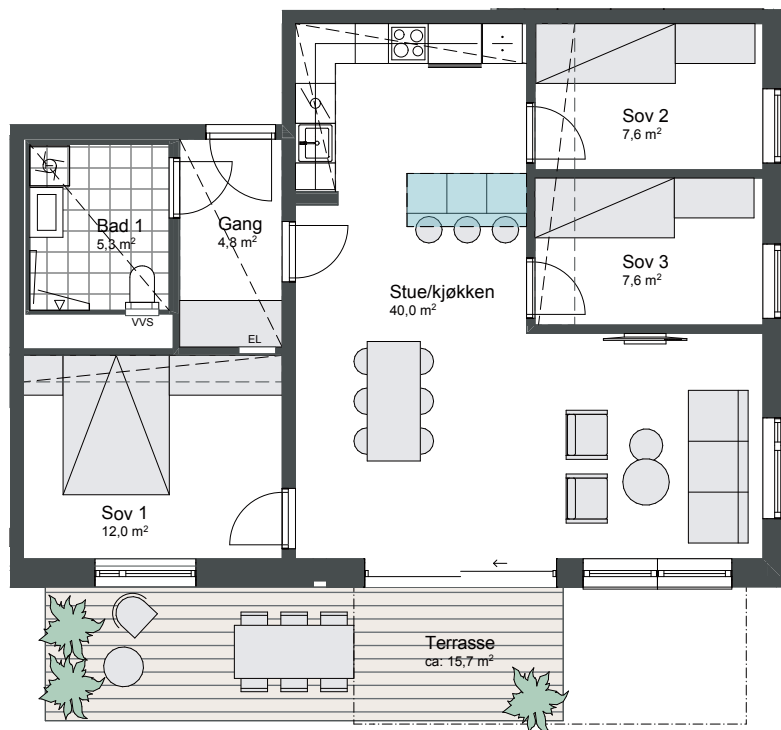




4 ROM
82,0 M² BRA

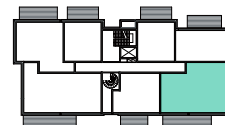
ETG: 2,3,4,5
P-ROM: 82,0 m²
UTEPLASS: 10,3 m²

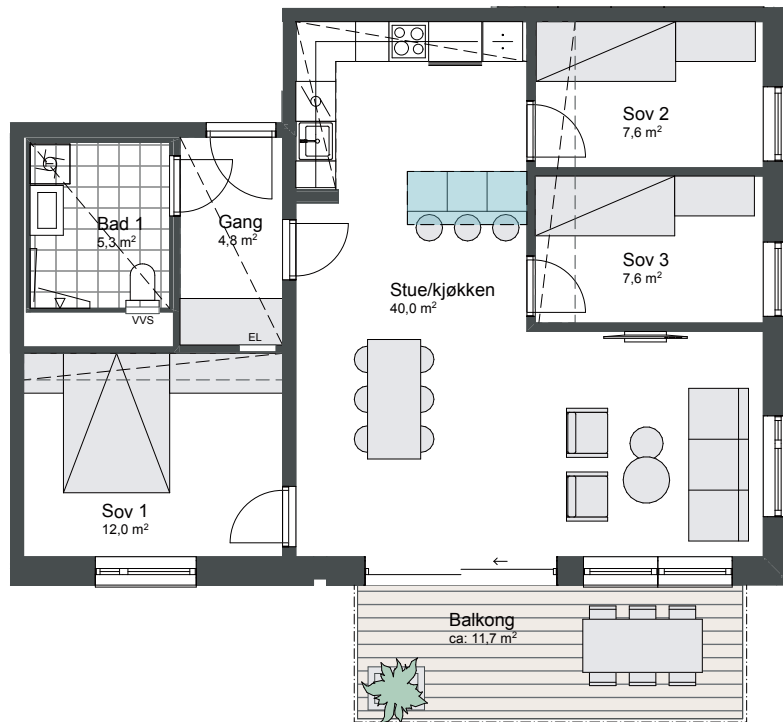




4 ROM
82,5 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 82,5 m²
UTEPLASS: 15,7 m²





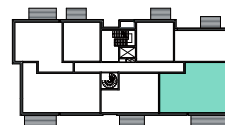
4 ROMS

4 ROM
82,5 M² BRA

ETG: 2,3,4,5,6,7

P-ROM: 82,5 m²

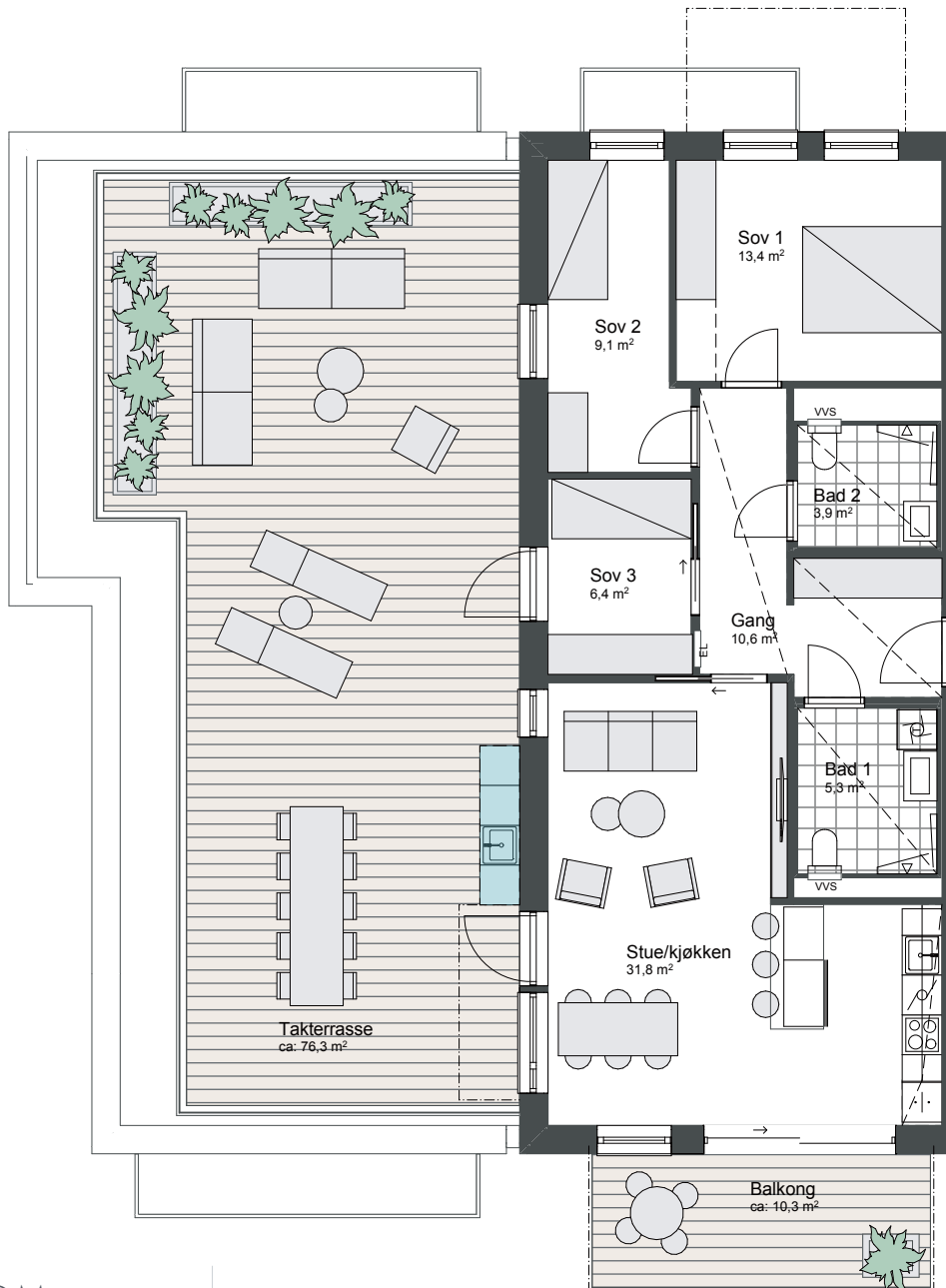
UTEPLASS: 11,7 m²





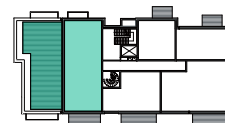
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

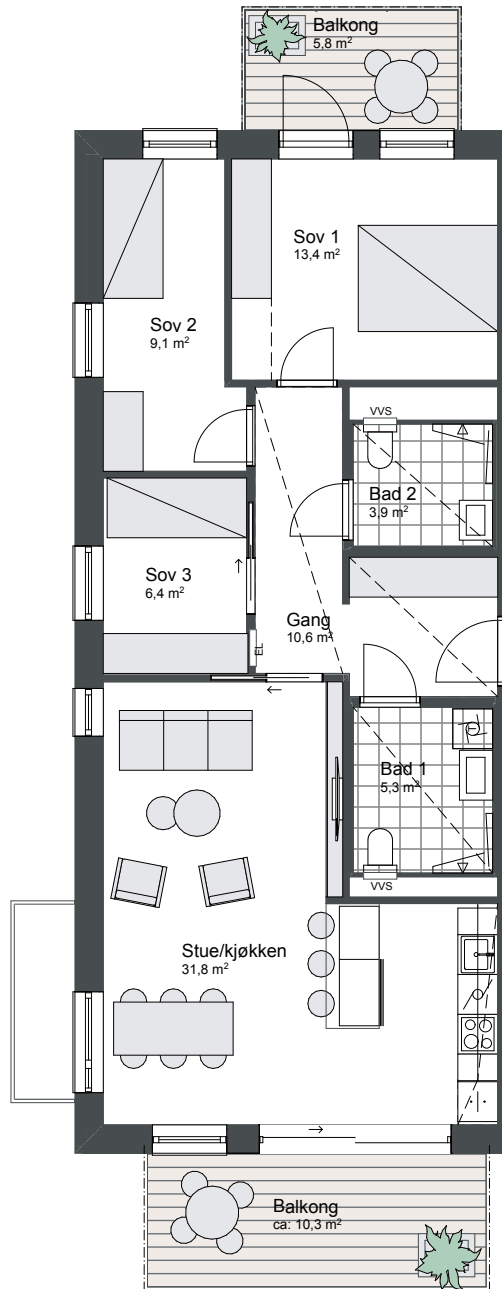




4 ROM
86,0 M² BRA

ETG: 6
P-ROM: 86,0 m²
UTEPLASS: 76,3 + 10,3 m²

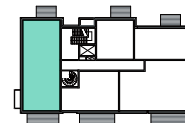




4 ROMS

4 ROM
86,0 M² BRA

ETG: 7,8
P-ROM: 86,0 m²
UTEPLASS: 10,3 + 5,8 m²



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

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

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

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

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert 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

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

PLANTEGNINGER: 5-ROMS

5
R
O
M
S

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



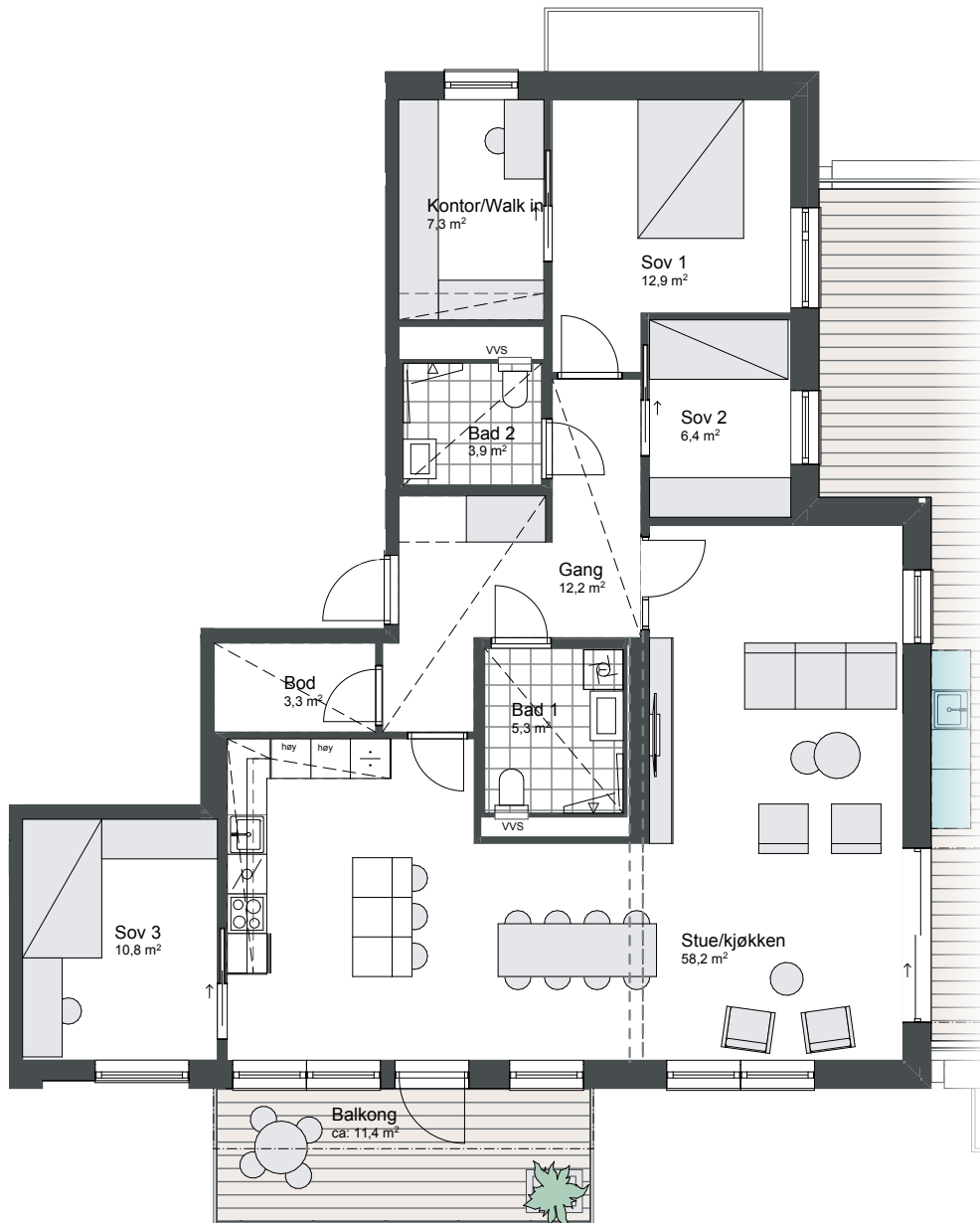
Utekjøkken er ikke del av standard leveranse

5 ROM
128,5 M² BRA

ETG: 8
P-ROM: 124,5 m²
UTEPLASS: 11,4+82,4 m²



NR 137 | MED TILVALG

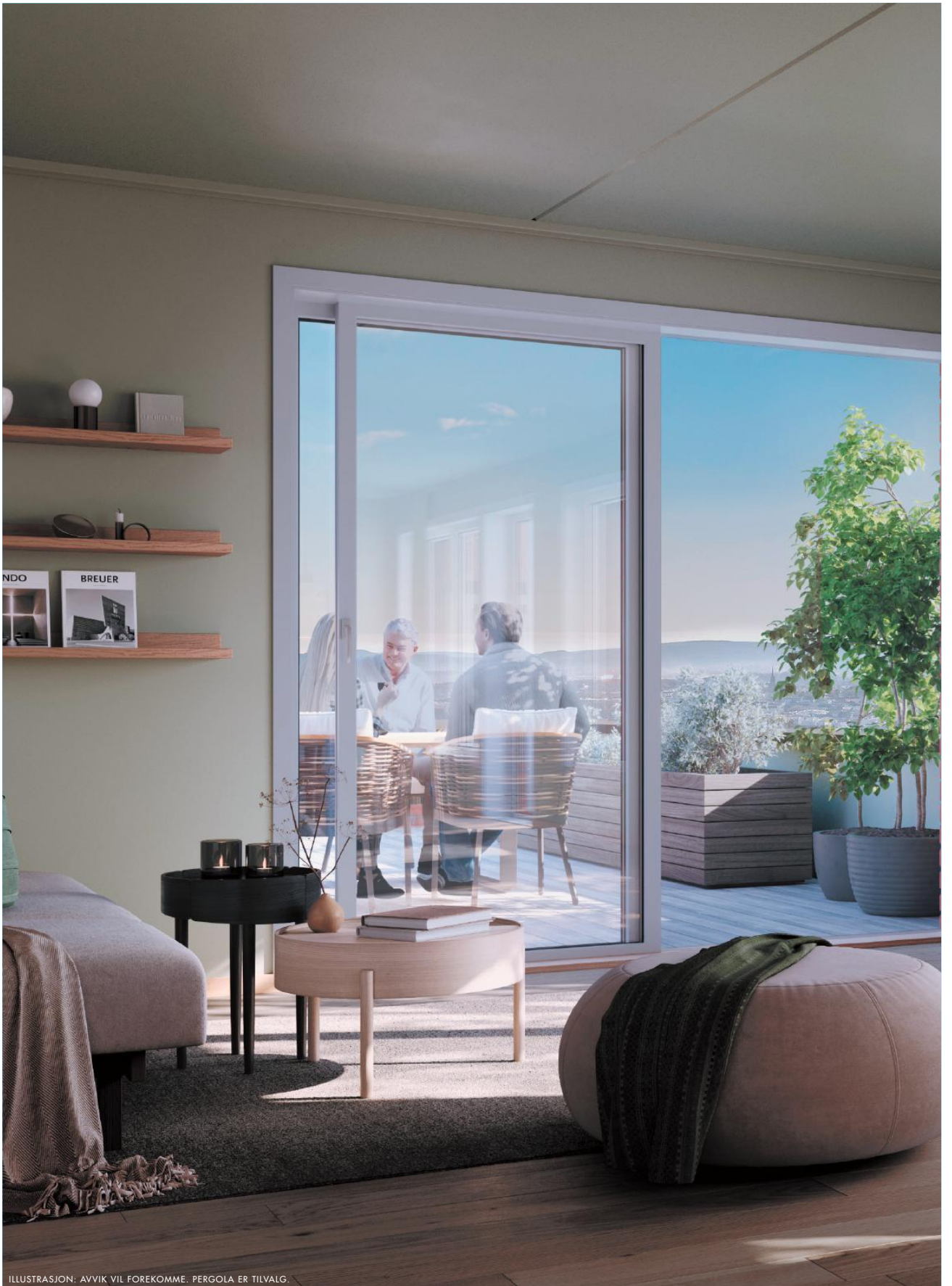


5
ROMS

TILVALG SOM 4-ROMS

BRA: 128,5 m²

P-ROM: 124,5 m²



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. PERGOLA ER TILVALG.



ROMSKJEMA

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

ROMSKJEMA

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

ROMSKJEMA

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	<p>Fliser 30x30 cm, og 5x5/10x10 i dusj.</p> <p>Fug med farge tilsvarende flis.</p> <p>Nedsenket dusjsone.</p> <p>Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p>	<p>Fliser 60x60 cm.</p> <p>Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p> <p>Fug med farge tilsvarende flis.</p>	<p>Plater eller betong.</p> <p>Farge på tak følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p> <p>Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.</p>
BAD 2 (der dette leveres)	Som Bad 1	Som Bad 1	Som Bad 1
WC	<p>30x30 flis med tilhørende sokkelflis.</p> <p>Farge på flis samme som bad 1.</p>	<p>Sparklet og malt eller fliser</p> <p>Farge følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.</p>	<p>Sparklet og malt</p> <p>Farge følger interiørkonsept som bestemmes av byggherre og arkitekt.</p>

ROMSKJEMA

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

ROMSKJEMA

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

ROMSKJEMA

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



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



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.

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 knappetrider 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 fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer. På badet 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/ventilasjonsstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING

Det leveres fordelingskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement.

Sikringsskap plasseres i leilighetene.

Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk.

Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelses-sensorer, 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.

PROSJEKTBEKRIVELSE

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 sløkkeanlegg/sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk sløkkeanlegg/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. 440,- 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.

SALGS- INFORMASJON

! 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.

Garasje kjelleren 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.

SALGSINFORMASJON

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 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 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 Sinselveien 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 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.

SALGSINFORMASJON

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 garasjeplass, 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 2 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 bindings-tid. 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 FERDIGSTILLESE

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 dagmulkt 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 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

Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av Corona-viruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina 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.

FORSIKRING

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

KJØPS- BETINGELSER

PRISER

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

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

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

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle 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 overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtakelse Dersom kjøper er profesjonell

(ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buoff. §12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtakelse.
- 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. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ENDRINGER

Alle som kjøper en bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Nordisk, Klassisk og Kreativ. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene. Selger eller dennes representant, vil utarbeide en 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 tilvalgs-menyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstilling for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 1.5%, 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.

KJØPSBETINGELSER

HJEMMEL/SERVITUTTER / RETTIGHETER

Hjemmelen til de ulike eiendommen ligger hos Sinsvenveien 43 ANS (org.nr 946 686 166), som er eid av Urban Property AS. Hjemmel overføres direkte fra Sinsvenveien 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, kjøre-arealer 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/sekundærrom. 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 Prom. Ved angivelse av boligens totale Prom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

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



GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetalingen på 10% av vederlaget, jfr. bustadoppføringslova § 47. Selger forbeholder seg retten til å endre garanti beløpene 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 detaljprosjektering er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstillende kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

KJØPSBETINGELSER

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776.
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo
Stian Møller-Karlsen, mob. +47 90 07 87 12
stmk@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS,
org. nr. 971 155 477
Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postboks 13, 0311 Oslo.
Tel: 91 50 22 24



OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 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 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.

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 prosjektets selger 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.

KJØPSBETINGELSER

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 salgssunderlaget. 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 salgssprospektet 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 byggevirksomhet, 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.

! 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 forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

KJØPSBETINGELSER

LOVGRUNNLAG

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

ADGANG TIL Utleie

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

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetsilsyn 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 oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 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 kunde-håndteringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjekt-selger. 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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

SELVAAG BOLIG NORDR

Sinsenveien Utvikling AS, juni 2022





5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



FAST PRIS

De prisene som står i prislisen er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Det gir deg en trygghet når du skal i banken å søke om lån og forhandle om betingelser.



LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.



NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming - > lavere kostnader. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!

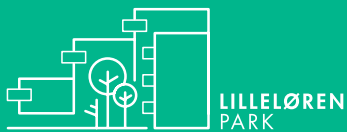


INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

SELVAAG BOLIG NORDR

VERSJON 1, JUNI 2022



SELVAAG BOLIG NORDR

KONTAKT:

Jenny Jakobsen Sperstad, 470 22 035, jjs@selvaagbolig.no
Christoffer Pedersen, 957 23 700, cp@selvaagbolig.no
Stian Møller-Karlsen, 900 78 712, stmk@selvaagbolig.no

selvaagbolig.no/lillelorenpark



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lille Løren Park hus A2 - Leilighet 95
0585 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas**Oppdragsnummer:****Telefon:** 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre