72
Lille
vanns
veien

Illustrasjon - avvik vil forekomme.

20 Prosjektet
28 Arkitektene
32 Nærområdet
50 Plantegninger
80 Snitt - høyder
82 Garasjeplan
86 Utomhusplan
90 Tilvalg - interiørkonsepter
102 Leveransebeskrivelse
110 Romskjema
122 Informasjon til kjøper
132 Planbestemmelser
137 Plankart
138 Vedtekter
144 Vedlegg til vedtekter
146 Kjøpekontrakt
160 Fordeler ved å kjøpe nytt
162 Meglerne

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Bo høyt hevet over det vanlige

Det er ingen andre steder som vil ligne. I Lillevannsveien 72 bor du i Oslo, med det er ikke byen øynene dine vil hvile på når du nyter utsikten. Her har Holmenkollåsen krummet så mye at utsikten fra boligen din blir mot Bærumsmarka og Krokskogen, du ser mot Tyrifjorden, Hønefoss og Jevnaker. Du vil leve med blånene Asbjørnsen og Moe skrev om i eventyrene.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Illustrasjon – avvik vil forekomme. Peismodell leveres som tilvalg.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Illustrasjon – avvik vil forekomme. Peismodell leveres som tilvalg.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

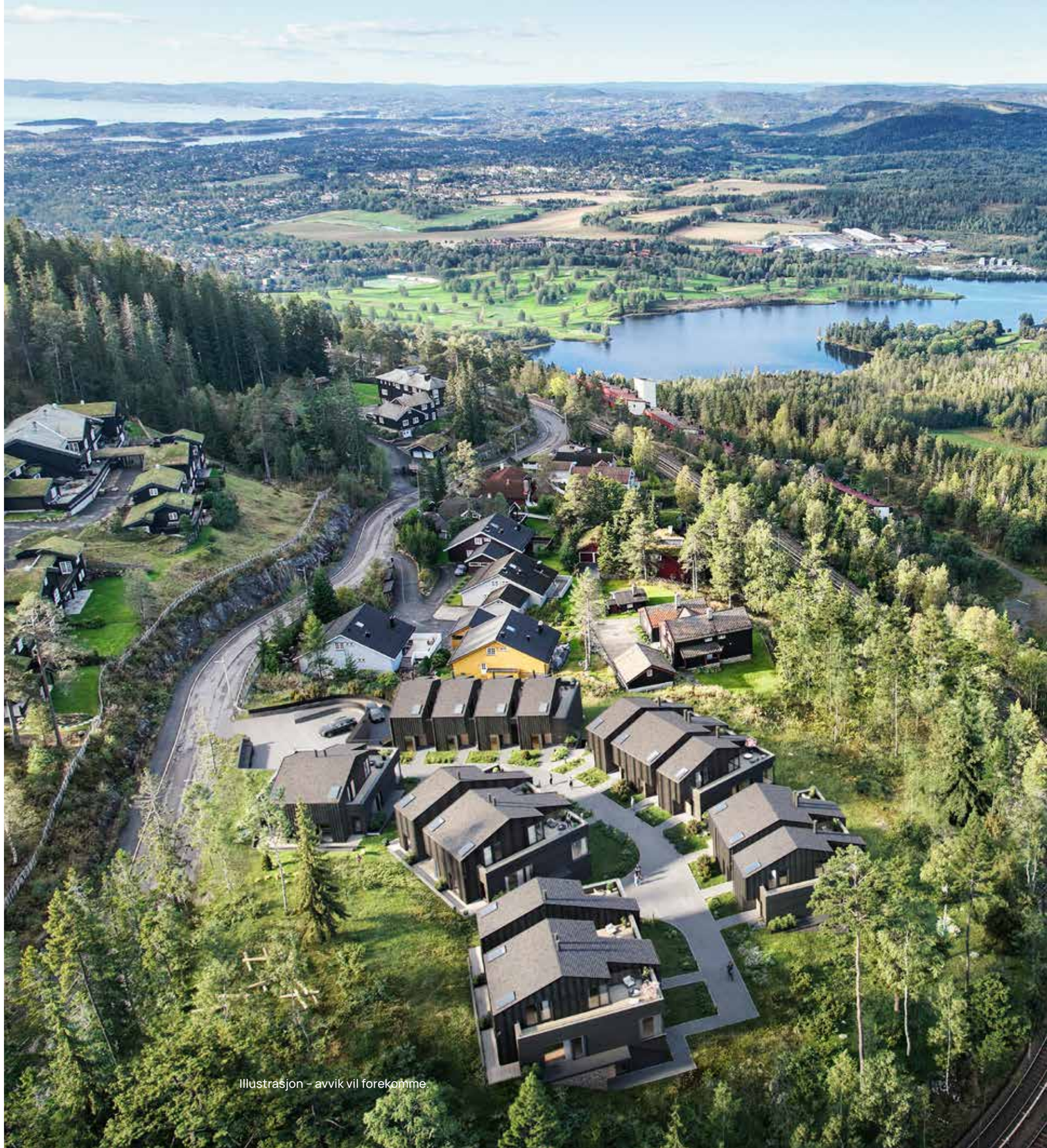
Illustrasjon – avvik vil forekomme.

En tomt skapt for fine hjem

Lillevannsveien 72 blir en liten grend med natur på alle kanter. Tomten er særegen!

I en ellers bratt åsside blir dette boligprosjektet liggende på et platå, hvor vi med nennsom hånd har plassert 17 rekkehus og én tomannsbolig. Her vil området preges av naturen rundt.

Markterrasser, gressplener og bed på utsiden av husene, glir naturlig over i naturtomt med vegetasjon slik den alltid har vært her. Her vil stolte furukroner skape et spennende perspektiv mot skogryggene som strekker seg mot horisonten.

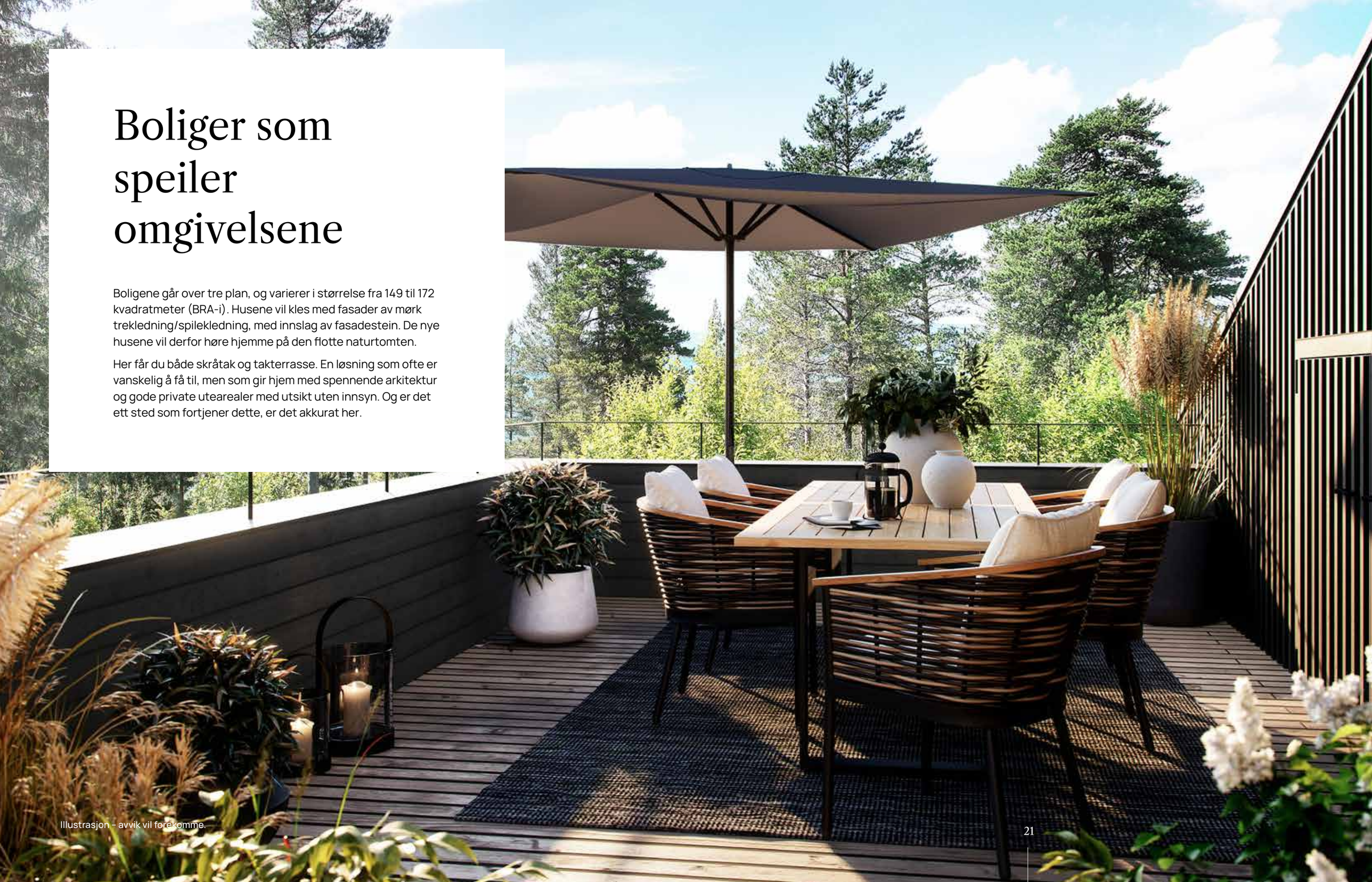


Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Boliger som speiler omgivelsene

Boligene går over tre plan, og varierer i størrelse fra 149 til 172 kvadratmeter (BRA-i). Husene vil kles med fasader av mørk trekledning/spilekledning, med innslag av fasadestein. De nye husene vil derfor høre hjemme på den flotte naturtomten.

Her får du både skråtak og takterrasse. En løsning som ofte er vanskelig å få til, men som gir hjem med spennende arkitektur og gode private utearealer med utsikt uten innsyn. Og er det ett sted som fortjener dette, er det akkurat her.



Illustrasjon - avvik vil forekomme.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Følelsen av natur blir med deg inn. Gulvene – der de ikke er flislagte – blir i énstavs, hvitpigmentert eikeparkett. Store vindusflater, kombinert med takhøyde opptil hele 3,7 meter under skråtaket, vil gi et lyst hjem med masse romfølelse.

Smarte valg som gjør hverdagen enklere

I dette prosjektet er det de gode, praktiske kvalitetene som virkelig løfter bokvaliteten. Her bor du moderne, funksjonelt og komfortabelt – med løsninger som gjør hverdagen enklere.

Bilen parkeres tørt og trygt i det felles garasjeanlegget, hvor snø-smelteanlegget i nedkjøringsrampen sørger for problemfri adkomst hele vinteren. Hver bolig får romslig sportsbod på minst fem kvadratmeter, perfekt for ski, sykler og annet utstyr for et aktivt liv.

Innvendig er boligene utformet med smarte og gjennomtenkte planløsninger, med tydelig skille mellom oppholdsrom og soverom. Her får du et praktisk og funksjonelt hjem som er behagelig i daglig bruk – året rundt.

Ute kan du nyte takterrasse og gode felles utearealer, og beliggenheten gir kort vei til T-banen og alt du trenger i hverdagen.

Illustrasjon – avvik vil forekomme. Peismodell leveres som tilvalg.

Utearealer for fellesskap

Godt naboskap formes av samvær, og for å få til dette må naboene bruke tid sammen. Dette skal vi stimulere til ved å lage hyggelige uteområder i form av små sittegrupper, og steder for en kaffekopp eller en god prat. Vi skal anlegge et felles uteområde med grønne soner, oppholdssoner og lekearealer, og gangarealer med fast dekke som grus, belegningsstein eller asfalt. Uteområdet skal være hyggelig, også etter at skumringen har senket seg – det blir egen sensorstyrt LED-belysning utomhus. På Furutoppen etablerer vi et eget lekeområde, et sted generasjoner med barn fra nærområdet har lekt tidligere.

Et bilfritt miljø med bilen lett tilgjengelig

Et felles tun må være forbeholdt mennesker. Enkelt og greit. Likevel vil bilen være et nødvendig fremkomstmiddel for de aller fleste av beboerne. Løsningen på dette er et felles, underjordisk garasjeanlegg, der flere av boligene har direkte adkomst fra garasjeanlegget til huset. Boligene får hver sin garasjeplass, med plass nok til for eksempel en Audi E-tron. Hver plass får egen portåpner, og garasjedøren kan også åpnes via et utvendig kodetablå.

Kunsten å forvalte en naturperle

Meinich arkitekter ble etablert i 1971 og har fra dag én jobbet effektivt, jevnt og trutt med prosjekter av alle slag og ulike formater over hele landet. Salgslokaler for biler, luksuriøse eneboliger, blokker til drabantbyer, leilighetsbygg med flerfoldige etasjer, barnehager, kjøpesentre, kirker, museumsbygg, kunstsiloer og landskamp-arenaer for fotball – å kalle sporene de har satt for uslettelige er kanskje å ta i, sett i et historisk perspektiv, men at de har vært med på å prege det moderne Norge er det ingen tvil om. Og et av prosjektene de har utviklet er Lillevannsveien 72.

Are Meinich, Marit Stabell og Henrik Meyer fra Meinich arkitekter

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Til å ha skapt prosjekter på godt over 10 000 kvadratmeter, må 17 rekkehus og én tomannsbolig være et relativt lite foretak for kontoret på Briskeby. Det har åpenbart betydning likevel, samtlige medlemmer av teamet som har jobbet mest med det – Marit Stabell, Are Meinich og Henrik Meyer – stiller opp for å fortelle om prosjektet.

«Det har vært med oss en stund», sier mannen med navnet sitt på døren. «I 2018 ble vi invitert til konkurranse med to andre kontorer, og syntes prosjektet hadde så stort potensiale at vi «toppet laget» ved å gi det nok såkalt partner-attention. Det var vi alene om, og fikk oppdraget. Dette er en veldig sjelden og spennende tomt, såpass langt inn i Sørkedalen er Holmenkollåsen i all hovedsak stupbratt. Men akkurat her stikker det ut en tunge, et flatt platå hvor vi har klart å plassere en fin liten «grend» med hus. Det ligger et stort og ganske slitent tømmerhus her fra før av, dette må bort for å gi plass til de nye. Dette er aldri noe vi gjør med letthet, å rive hus fulle av historie er alltid en hjerte-skjærende prosess, spor av liv blir borte».

Dette fremkaller en tenkepause; Henrik overtar.

«Derfor er vi alltid opptatt av å bevare kjernen ved identiteten til bygningene som forsvinner. Huset som ligger på tomten idag er av tømmer; klassisk norsk arkitektur. Da vi tegnet de nye husene hentet vi inspirasjon fra samme opphav, bebyggelsen du blant annet finner i Gudbrandsdalen hvor bygningene er samlet rundt et tun. Vi har tegnet små klynger med få enheter i hver, dette gir mange endeseksjoner med dagslysinnslipp fra tre sider.»

«Det er alltid svært vanskelig å forutse hvem som ender opp med å flytte inn i husene vi tegner, derfor har vi valgt løsninger som kan appellere til ulike grupper. Vi får seksjoner med tre soverom og bad på ett plan, perfekt for småbarnsfamilier».

»Husene vil også være ideelle for en eldre målgruppe. Skråtak kombinert med en romslig takterrasse, gir et ideelt sted å være for mennesker som har tid til å se på at lyset forandrer seg gjennom dagen. Husene vil gå over tre plan, men der trapper tidligere ble betraktet som en reell fysisk begrensning for godt voksne mennesker oppleves ikke dette like relevant i dag. Det er et medisinsk faktum at dagens 60-åringer er vel så spreke som 40-åringer var for 50 år siden. Folk som ender opp her vil sannsynligvis være glade i å bruke Nordmarka, og er sikkert spreke nok til å bo godt her til de er langt over 80».

arter. Etter noen år vil det se ut som om tunet i Lillevannsveien 72 alltid har vært der.».

Et boligprosjekt som har eksistert i 6 år uten at et eneste spadetak har blitt tatt, vitner som regel om solid saksbehandling fra det offentlige. Dette stemmer også godt i dette tilfellet.

«Oppgaven til Plan og Bygg i Oslo kommune er å sikre verdiene utbyggerne ikke klarer å ta vare på, en utbygger blir nødvendigvis i bunn og grunn drevet av regnestykker», sier Are avslutningsvis. «Her får vi en tomt med en utnyttelsesgrad på 20%, skogen husene er omgitt av vil være til stede over alt. Snauhogst-politikken fra 80 tallet, hvor boligprosjekter fikk lage enorme hakk i åssiden, er over. Heldigvis. Dette blir ikke et prosjekt hvor panoramautsikt får frie tøyler på bekostningen av naturen, men hvor de svære, gamle furutrærne – skulpturer i seg selv – vil skape en utsikt med elementer som både er tett på og langt unna, et perspektiv det er umulig å bli lei av. Som en liten kuriositet, uten at det har hatt noen stor betydning,

Folk som ender opp her vil sannsynligvis være glade i å bruke Nordmarka, og er sikkert spreke nok til å bo godt her til de er langt over 80.

Byen vokser, vi trenger flere boliger, men noen grenser skal vi rett og slett ikke bryte», forteller Marit. «Dette vil nødvendigvis føre til fortetning – uten at dette rettferdiggjør bygging av generiske bomaskiner, boliger uten verken personlighet, egen identitet eller tilhørighet. Slike bygges det alt for mange av. I dette prosjektet skal både hver klynge og hvert hjem ha personlighet, noe vi blant annet oppnår ved å legge fasadene i ulik dybde. Tunet blir billøst, og innkjøringen til parkeringsgarasjen under prosjektet blir plassert så diskré som mulig. Prosjektet skal harmonere med personligheten til tomten, all vegetasjon vi planter blir av stedbundne er at jeg faktisk kjenner denne tomten godt fra før. På den andre siden av veien lå det en Tomm Murstad-barnehage, og hver morgen ble jeg trikket fra Majorstua og opp i skogkanten. Tomten var en lekeplass vi brukte ofte».

Slik blir Are Meinich ikke en arkitekt som går i barndommen, men som gjennom jobben sin får muligheten til å følge fotspor han gikk i barndommen. Og det er mulig dette ikke har noen stor betydning for hvordan prosjektet har blitt. Men det kan umulig ha skadet.

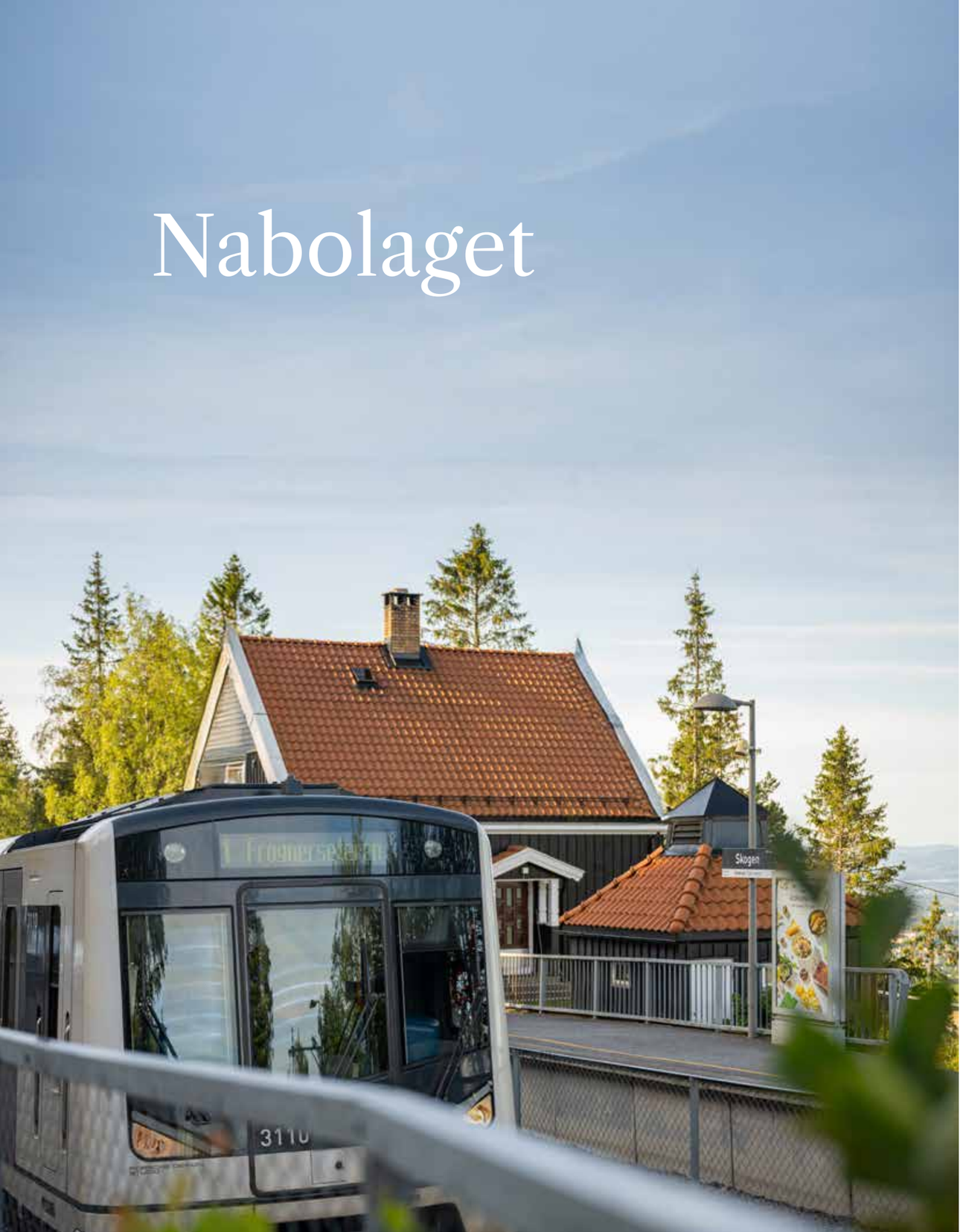
Nær alt du trenger

Takket være godt veinett og offentlig kommunikasjon, blir hverdagen i Lillevannsveien enkel. Du går til Lillevann stasjon på fem minutter, derfra tar T-banen deg til Majorstua på under en halv time. Dagligvarer kan du kjøpe på Coop Prix på Besserud, hit kjører du på drøye fem minutter. Her er det også post i butikk. Rema 1000 i Arnebråtveien ligger 9 minutter unna.

Det er flere barnehager innen gåavstand, og skoler med alle alderstrinn ligger en trikketur unna. Og når kroppen trenger pleie – utover de rikelige mengdene med med frisk luft, natur og mosjon vil gi den – er både Holmenkollen Park Fitness og Spa og Hovseter velvære en ti minutters biltur unna.

Med det langsomme tempoet livet i Lillevannsveien kan gi deg, og den helt spesielle utsikten, vil du kanskje av og til føle at du bor i en idyllisk grend på fjellet. Sentrum av hovedstaden vil heldigvis aldri være mer enn en trikketur unna.

Nabolaget



OFFENTLIG TRANSPORT

Lillevann T-bane	5 min	
Linje 1	0,4 km	
Skogen T-bane	6 min	
Linje 1	0,5 km	
Voksen skog	20 min	
Linje 42, 42N, 45	1,5 km	
Skøyen stasjon	20 min	
Totalt 9 ulike linjer	8,9 km	
Oslo S	27 min	
Totalt 24 ulike linjer	12,2 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lysebu	10 min	
Kurs- og konferanse sesenter		
Ullveien, Voksenåsen	9 min	

SPORT

Voksenkollvn minifotballbane	10 min	
Ballspill	0,8 km	
Orreskogen Ballbinge	25 min	
Ballspill	1,7 km	
Holmenkollen Park	10 min	
Fitness og Spa		
Hovseter Velvære	11 min	
Langrennsløype/preparert	8 min	
Lillevann-Rødkleiva	0,5 km	

DAGLIGVARE

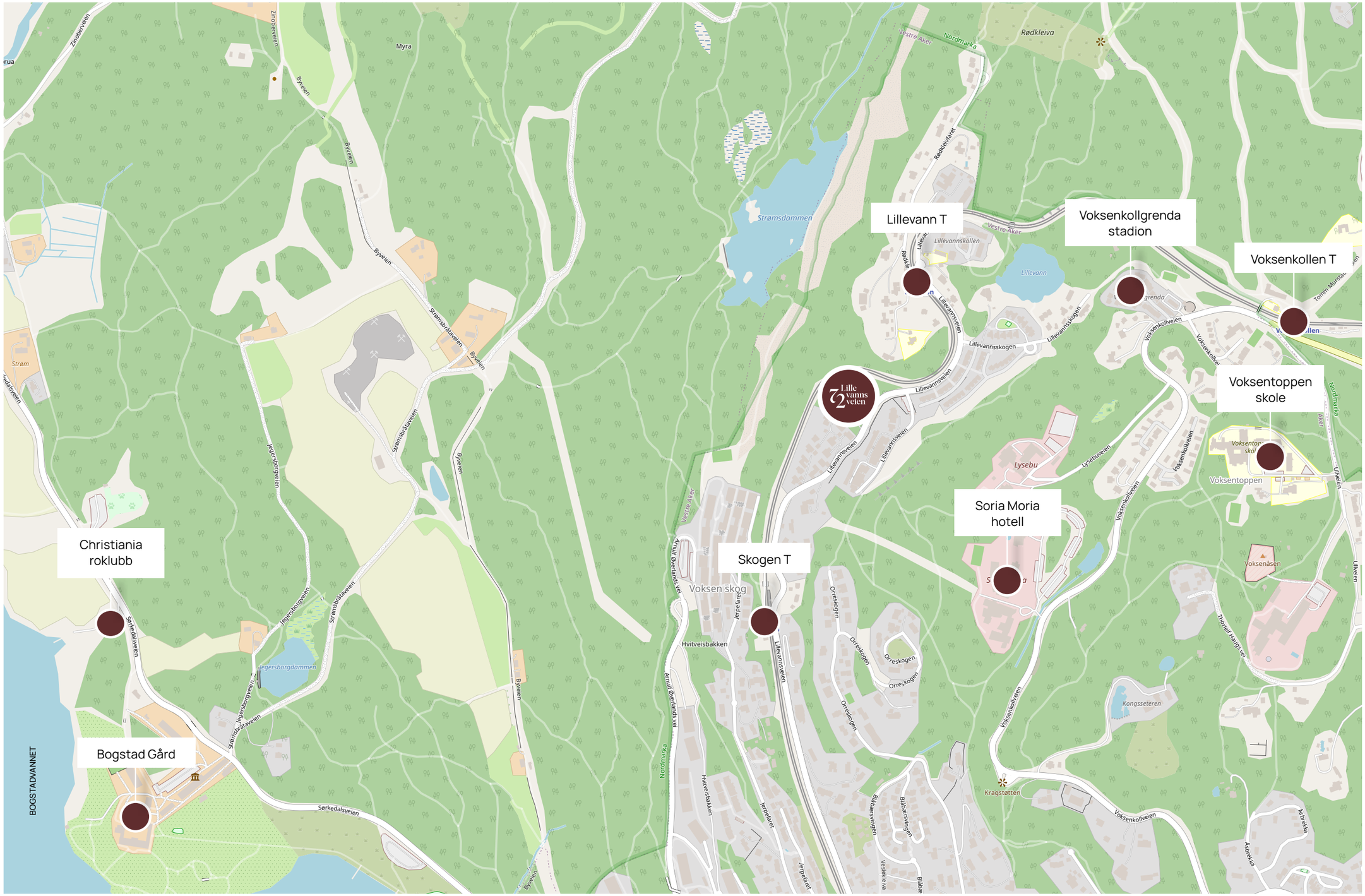
Coop Prix Besserud	7 min	
Post i butikk, PostNord	3,4 km	
Rema 1000 Arnebråtveien	9 min	

SKOLER

Grindbakken skole	27 min	
(1-7 kl.), 26 klasser	1,9 km	
Midtstuen skole	10 min	
(8-10 kl.), 25 klasser	4,4 km	
Hovseter skole	15 min	
(8-10 kl.), 46 klasser	6,8 km	
Ris skole	16 min	
(8-10 kl.), 52 klasser	8,4 km	
Persbråten VGS	14 min	
25 klasser	5,7 km	
Blindern VGS	15 min	
24 klasser	7,8 km	

BARNEHAGER

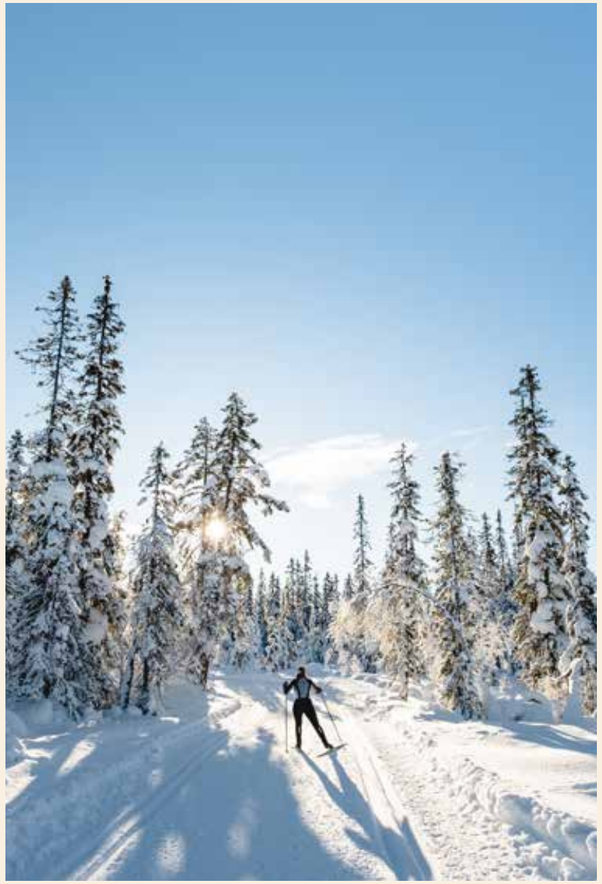
Tommlekollen friluftsbarneh.	7 min	
(2-5 år) 26 barn	0,5 km	
Turi Sletners Barnehave	9 min	
(1-5 år) 31 barn	0,6 km	
Voksenkollen fritidsbarneh.	14 min	
(2-5 år) 8 barn	1 km	


Lillevann T
Voksenkollgrenda stadion
Voksenkollen T
Voksentoppen skole
Soria Moria hotell
Skogen T
Christiania roklubb
Bogstad Gård
BOGSTADVANNET
Lillevannsveien
Lillevannsskogen
Voksenkollveien
Voksen skog
Hvitveisbakken
Lysebu
Voksentoppen
Voksenåsen
Kongsseteren
Kragstøtten
Strømsdammen
Myra
Rødkleiva
Strøm
Sørkedalsveien
Byveien
Nordmarka
Vestre Aker

Illustrasjon – avvik vil forekomme

Rett ved alt som virkelig betyr noe

«Å bo ved markagrensen» har blitt et mantra som brukes om svært mange steder, uten at det nødvendigvis forklarer de enorme forskjellene begrepet kan inneholde. For oss er markagrensen og Holmenkollåsen uløselig knyttet sammen og dette skyldes tre ting; høyde over havet, utsikt og ekte, gammeldags vinter.

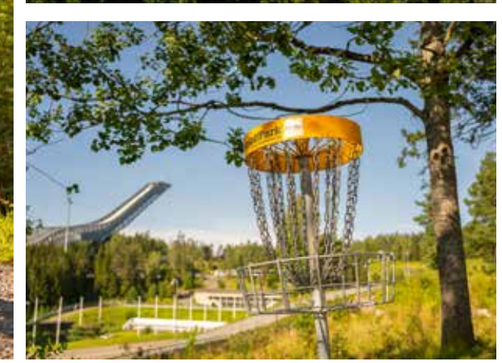


På Lillevann blir du boende 425 meter over havet, bare 100 meter lavere enn Tryvannstårnet. Det betyr snø når det regner i Oslo sentrum. Det betyr skiføre som kommer tidligere, og ligger jevnere og lenger enn nesten noe annet sted i byen. Og det betyr at du bokstavelig talt bare bor noen stavtak unna skisportens norske Mekka. Riksanlegget ved og rundt Holmenkollen holdes trolig i bedre stand enn noen andre skispor i Norge, og er like tilgjengelig for deg som for en World Cup vinner. Milevis med spor, rett utenfor døren.

Sommeren blir like fin! Marka har skogsbilveier, småveier, stier og tråkk i alle retninger.
Med gummistøvler, joggesko, grusracer eller stisykkel, på fisketur, bærtur, sopptur eller rett og slett bare på tur. Eventyret venter rett utenfor dørstokken din.

Og det er akkurat det som er kjernen til et hjem i Lillevannsveien 72. Du bor i en liten, bortgjemt del av Oslo. Rett ved et naturområde så unikt at hele landet har hørt om det.

Tryvann
Kikutstu
Ullevålseter



Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Plantegninger

Finn din bolig som passer for deg. Se ulike løsninger samt plassering på tomten.

72A - 72B - 72C

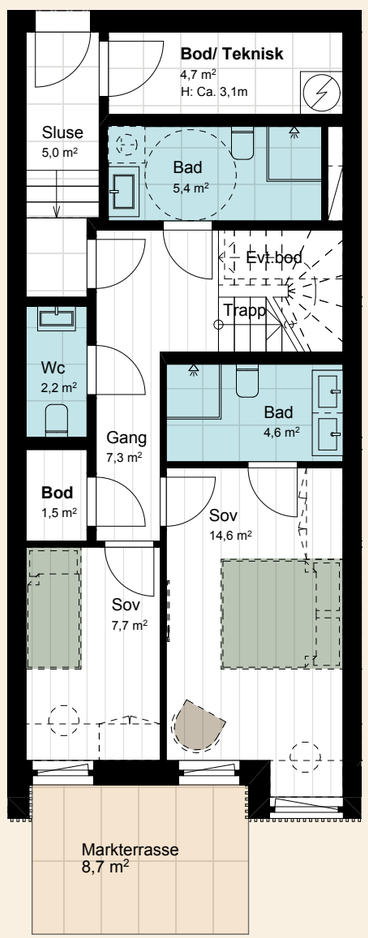
0 1 2 3 4 5m

BRA-i: 149,3 m²
Plan 1: 62,9 m²
Plan 2: 58,2 m²
Plan 3: 28,2 m²

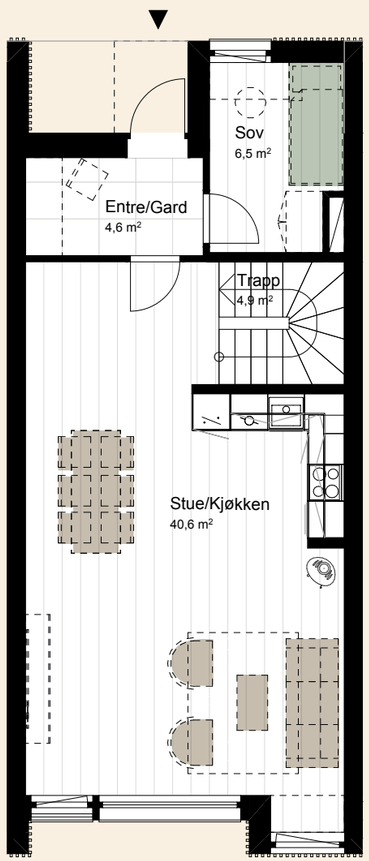
BRA-e: Utebod plan 3: 3,1 m²
ALH: Utebod plan 3: 2,3 m²
GUA: Samlet utebod: 5,4 m²
TBA: Takterrasse: 20,8 m²

1. ETASJE

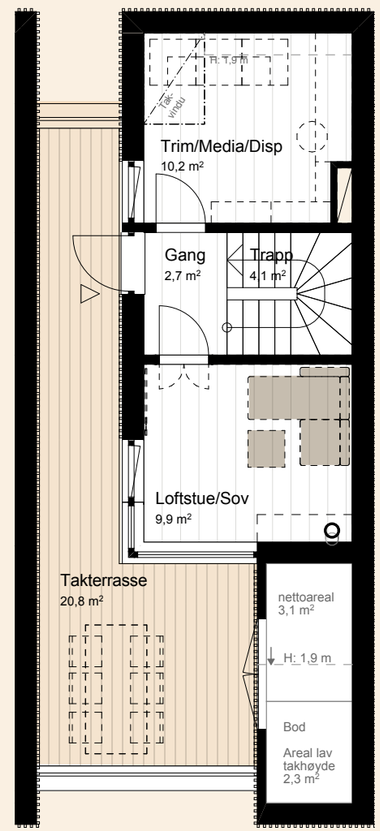
Denne leiligheten har direkte adkomst fra garasjeanlegget.



2. ETASJE

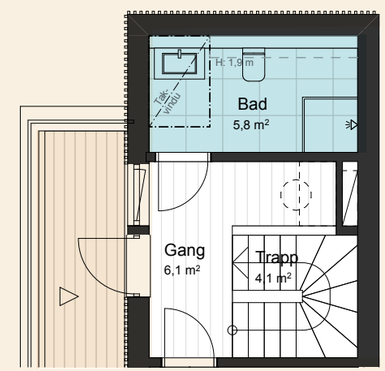


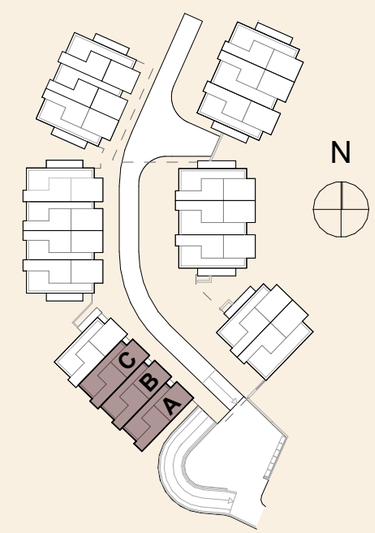
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





72D

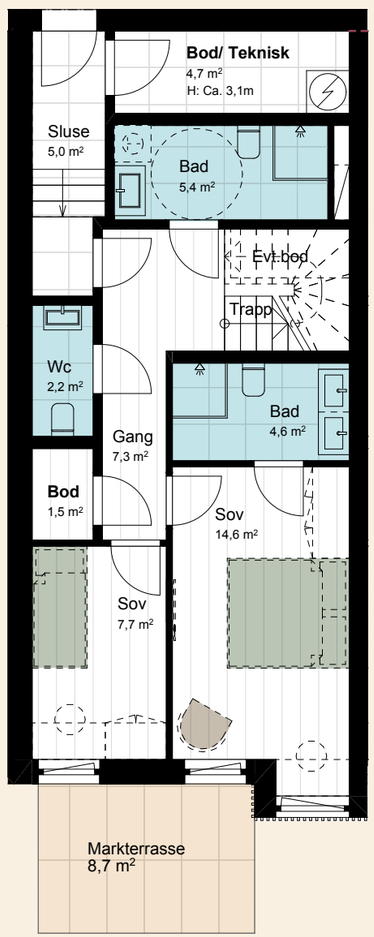
0 1 2 3 4 5m

BRA-i: 149,3 m²
Plan 1: 62,9 m²
Plan 2: 58,2 m²
Plan 3: 28,2 m²

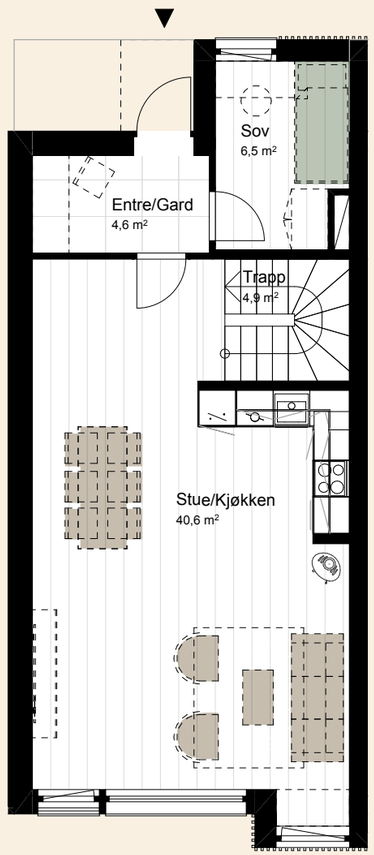
BRA-e: Utebod plan 3: 3,1 m²
ALH: Utebod plan 3: 2,3 m²
GUA: Samlet utebod: 5,4 m²
TBA: Takterrasse: 20,8 m²

1. ETASJE

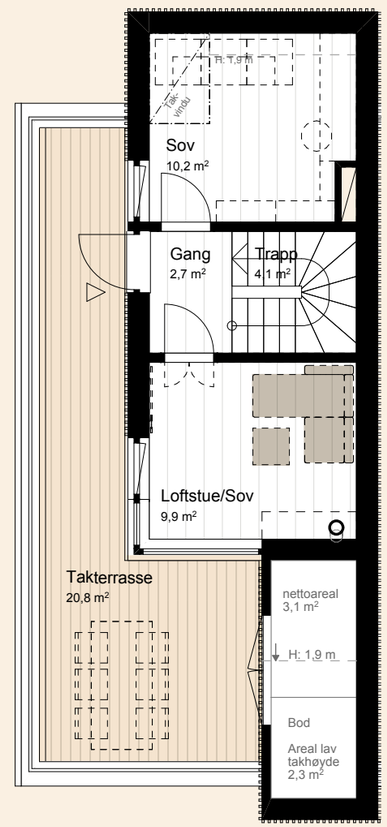
Denne leiligheten har direkte adkomst fra garasjeanlegget.



2. ETASJE

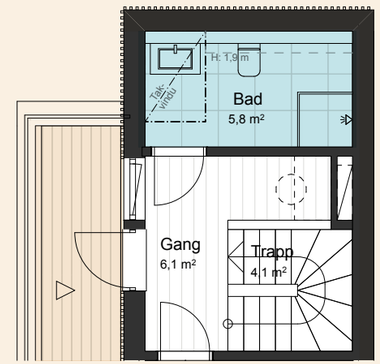


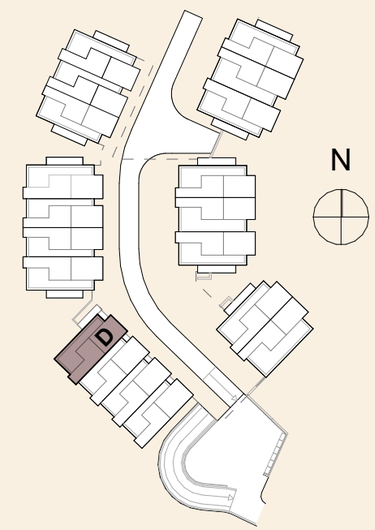
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





72E - 72J

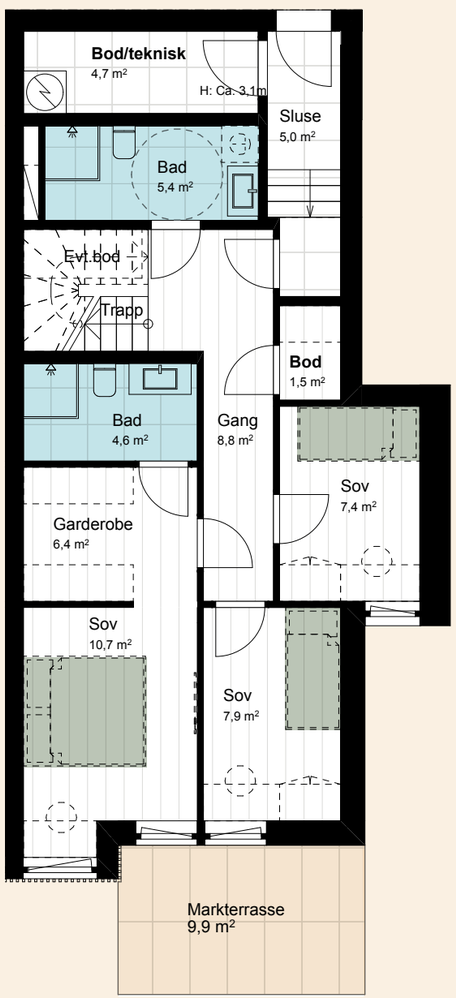
0 1 2 3 4 5m

BRA-i: 165,3 m²
Plan 1: 72,2 m²
Plan 2: 62,8 m²
Plan 3: 30,3 m²

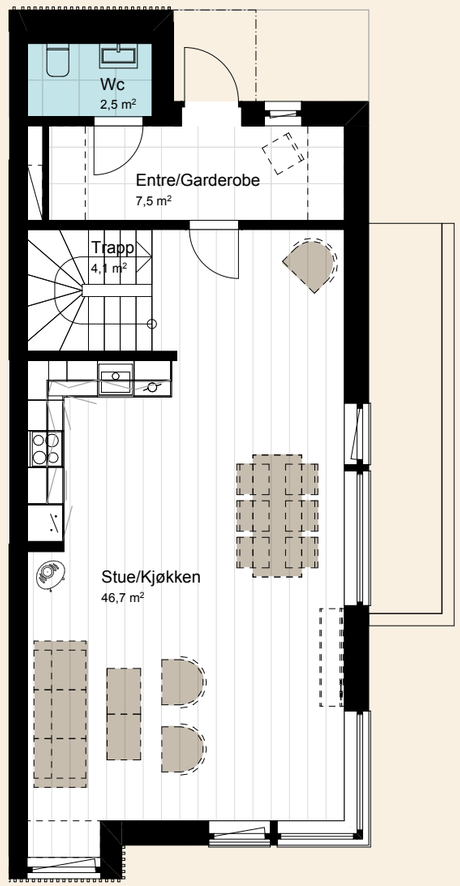
BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 24,1 m²

1. ETASJE

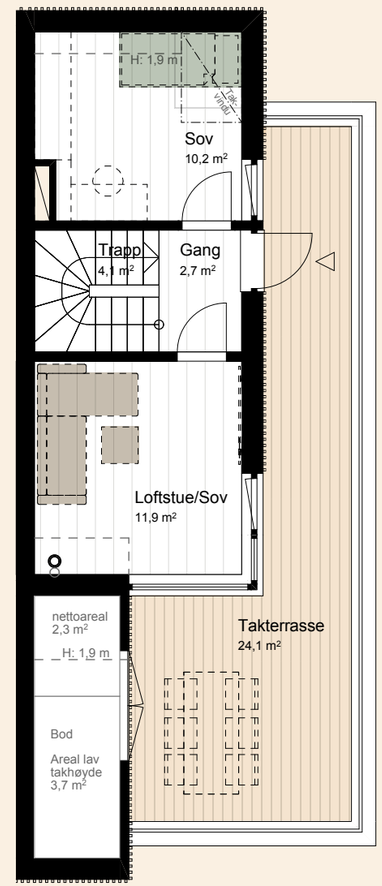
Denne leiligheten har direkte adkomst fra garasjeanlegget.



2. ETASJE

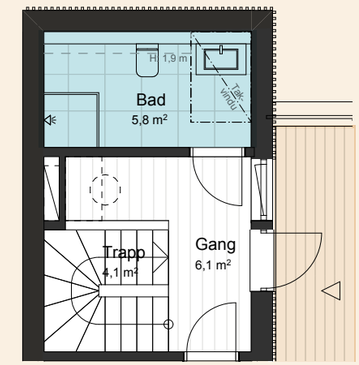


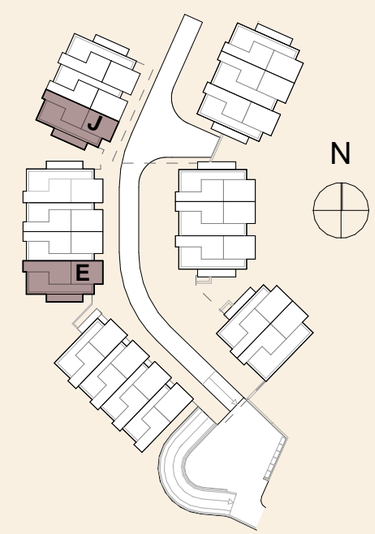
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





Illustrasjon – avvik vil forekomme. .

72F

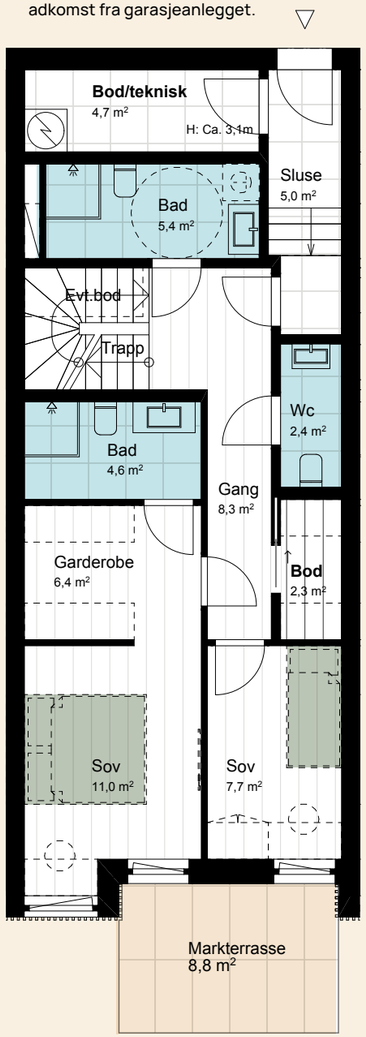
0 1 2 3 4 5m

BRA-i: 161,7 m²
Plan 1: 68,1 m²
Plan 2: 63,3 m²
Plan 3: 30,3 m²

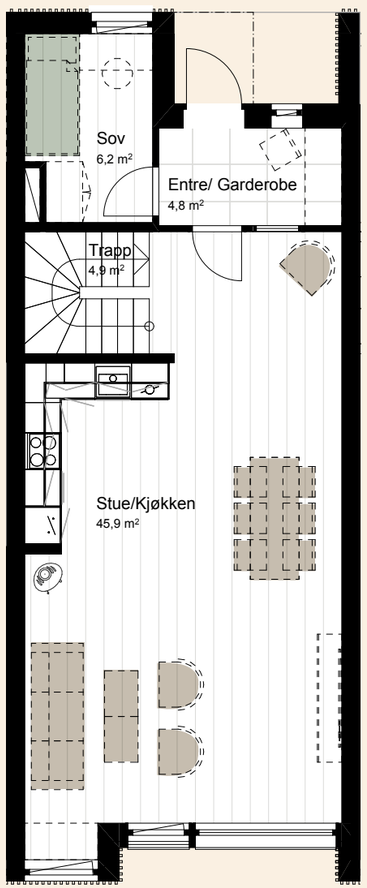
BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 23,0 m²

1. ETASJE

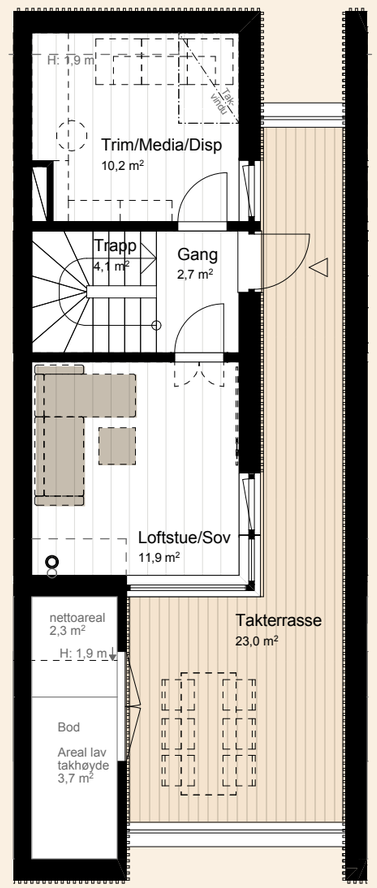
Denne leiligheten har direkte adkomst fra garasjeanlegget.



2. ETASJE

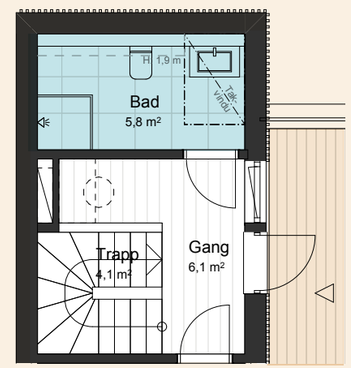


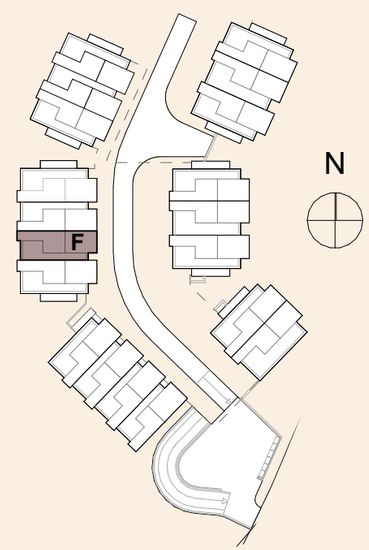
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





72G - 72K

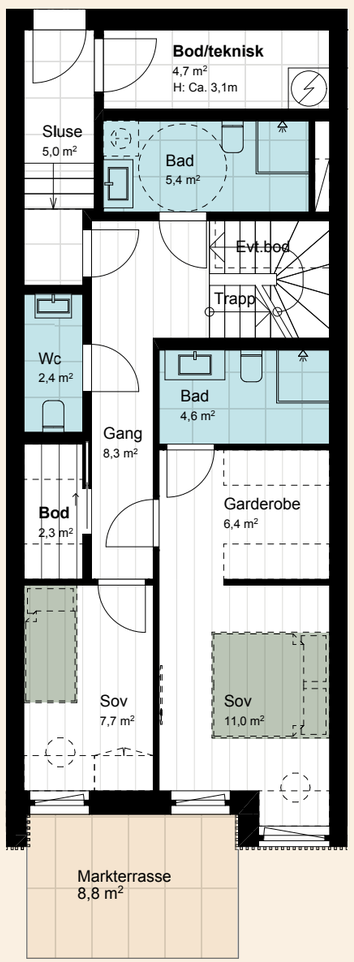
0 1 2 3 4 5m

BRA-i: 161,7 m²
Plan 1: 68,1 m²
Plan 2: 63,3 m²
Plan 3: 30,3 m²

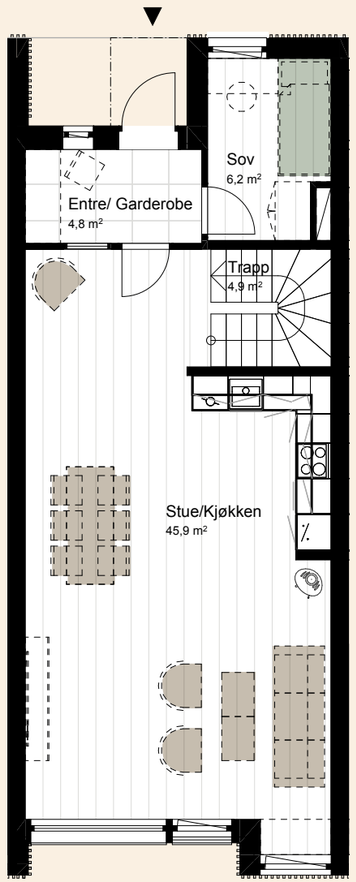
BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 23,0 m²

1. ETASJE

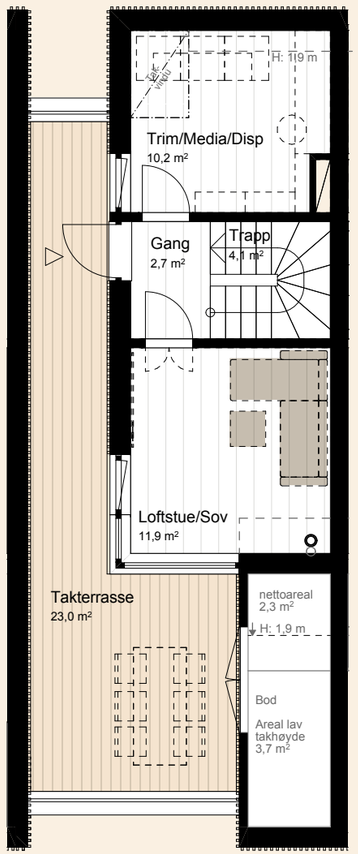
Denne leiligheten har direkte adkomst fra garasjeanlegget.



2. ETASJE

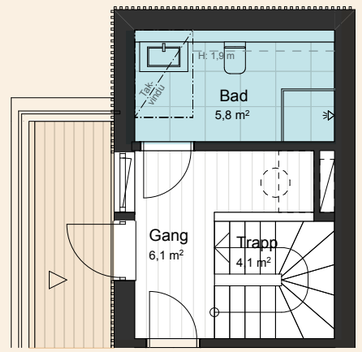


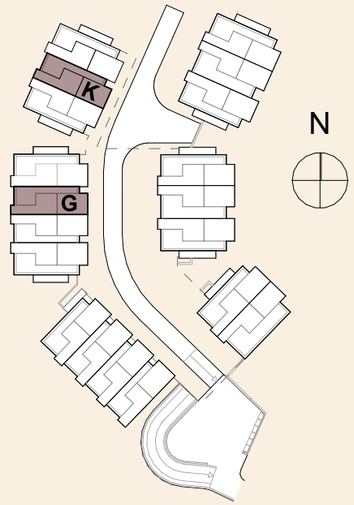
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





72H - 72L

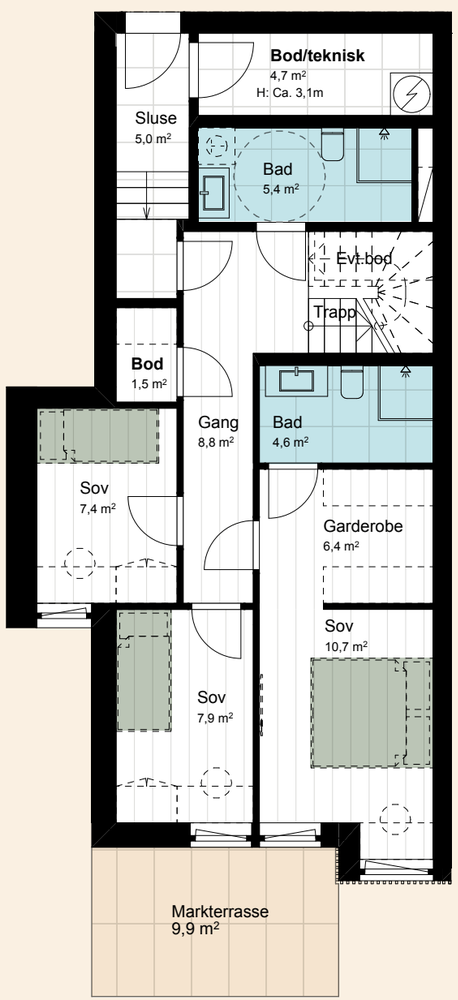
0 1 2 3 4 5m

BRA-i: 165,3 m²
Plan 1: 72,2 m²
Plan 2: 62,8 m²
Plan 3: 30,3 m²

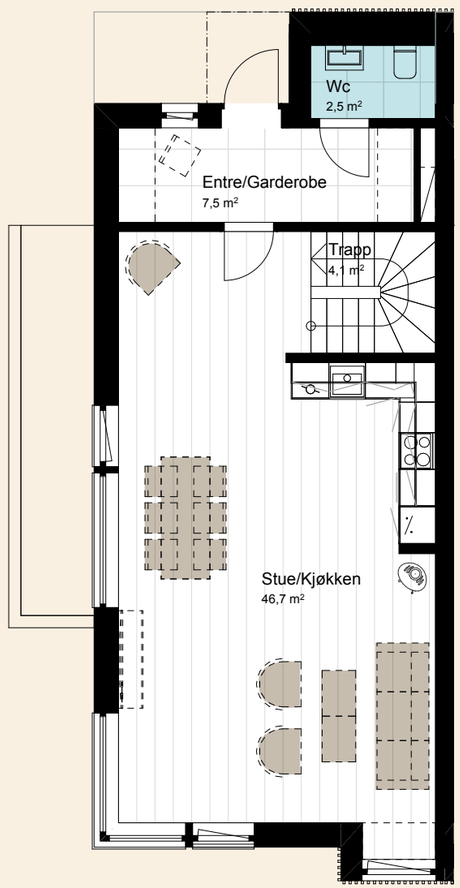
BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 24,1 m²

1. ETASJE

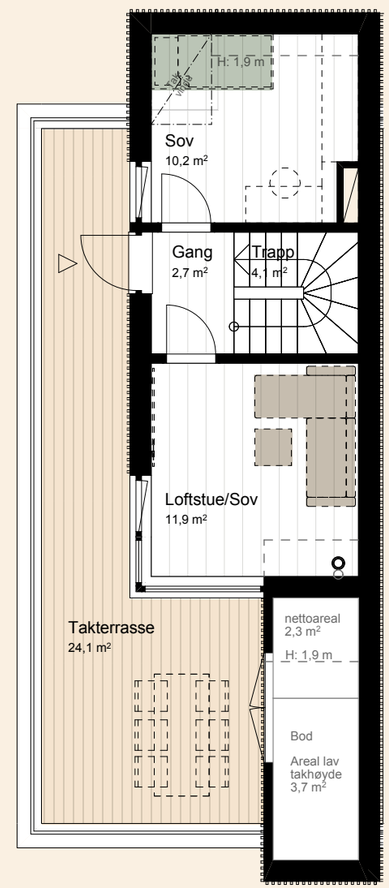
Denne leiligheten har direkte adkomst fra garasjeanlegget.



2. ETASJE

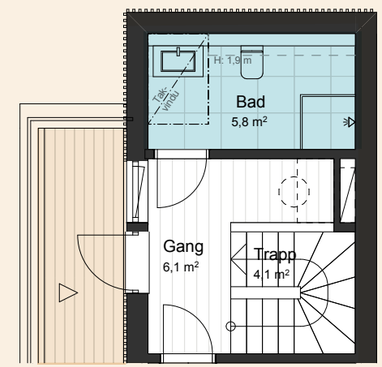


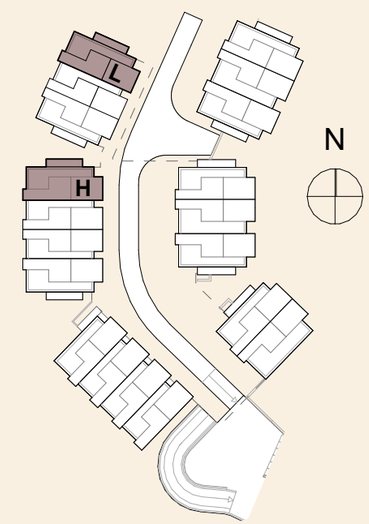
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





Illustrasjon – avvik vil forekomme.

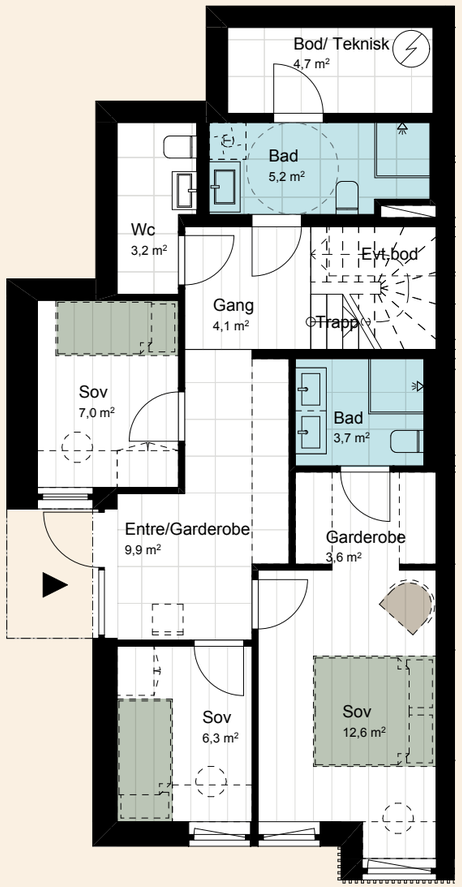
72M - 72R - 72U

0 1 2 3 4 5m

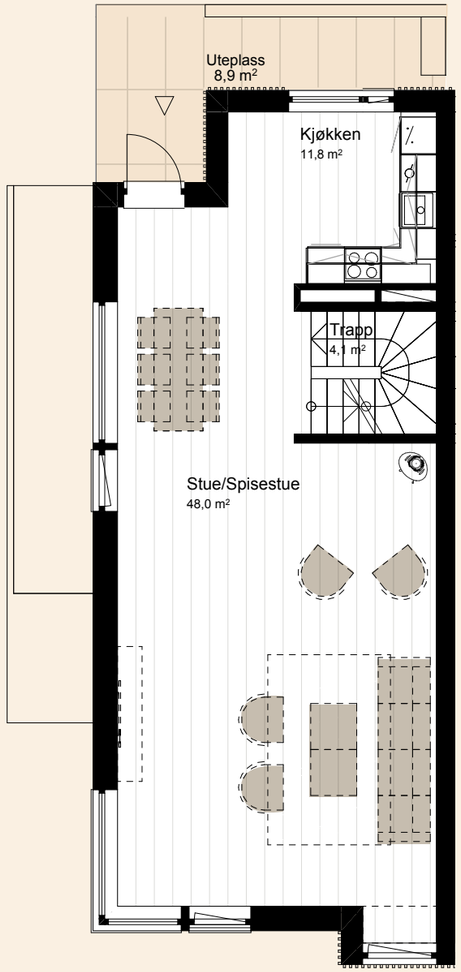
BRA-i: 164,2 m²
Plan 1: 68,6 m²
Plan 2: 65,3 m²
Plan 3: 30,3 m²

BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 24,1 m²
BRA-e: Bod p-anlegg: min 5,0 m²

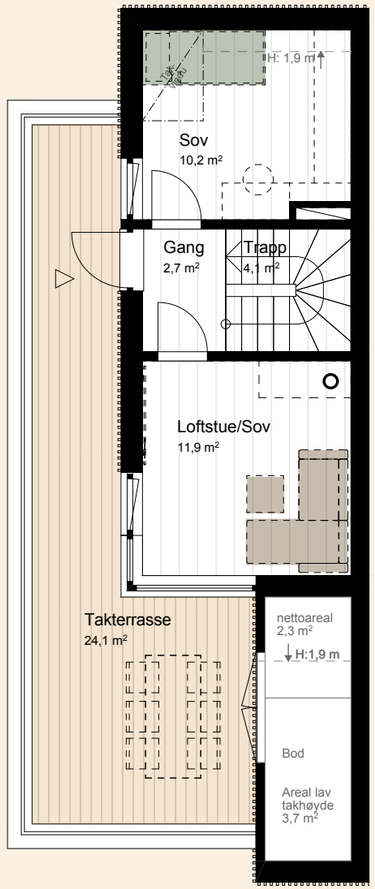
1. ETASJE



2. ETASJE

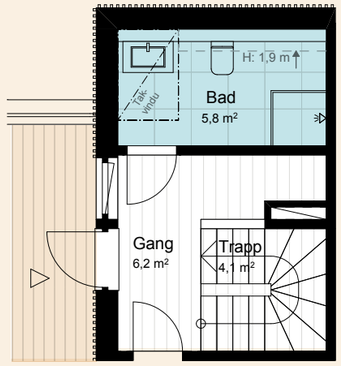


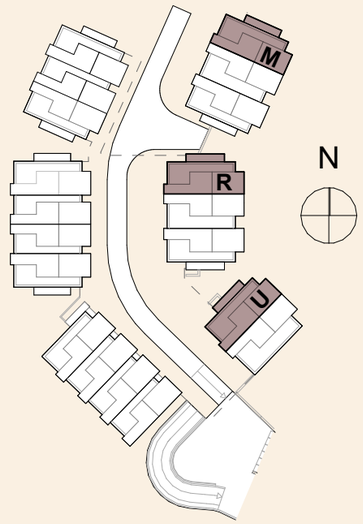
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





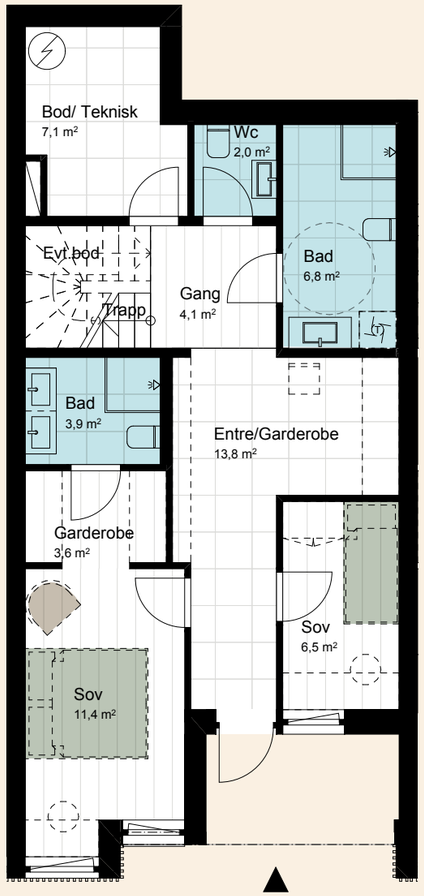
72N - 72S

0 1 2 3 4 5m

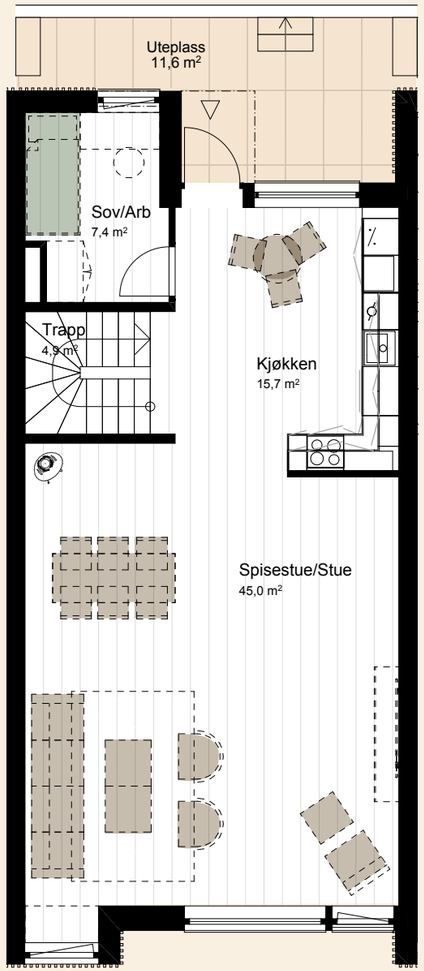
BRA-i: 171,0 m²
Plan 1: 67,0 m²
Plan 2: 73,7 m²
Plan 3: 30,3 m²

BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 33,2 m²
BRA-e: Bod p-anlegg: min 5,0 m²

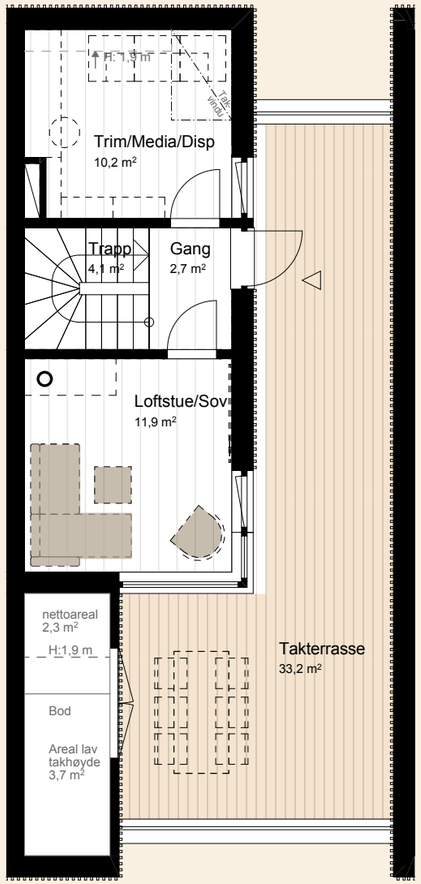
1. ETASJE



2. ETASJE

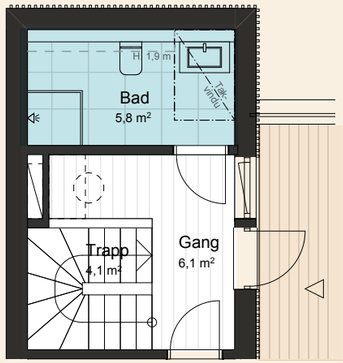


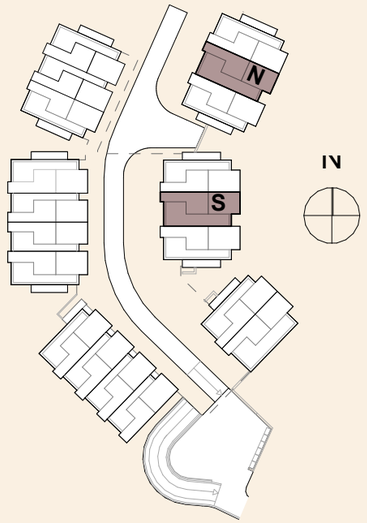
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





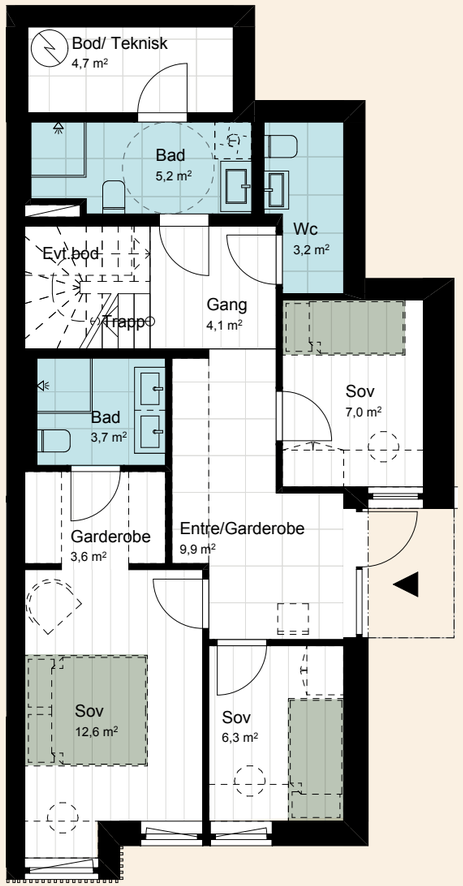
72P - 72T

0 1 2 3 4 5m

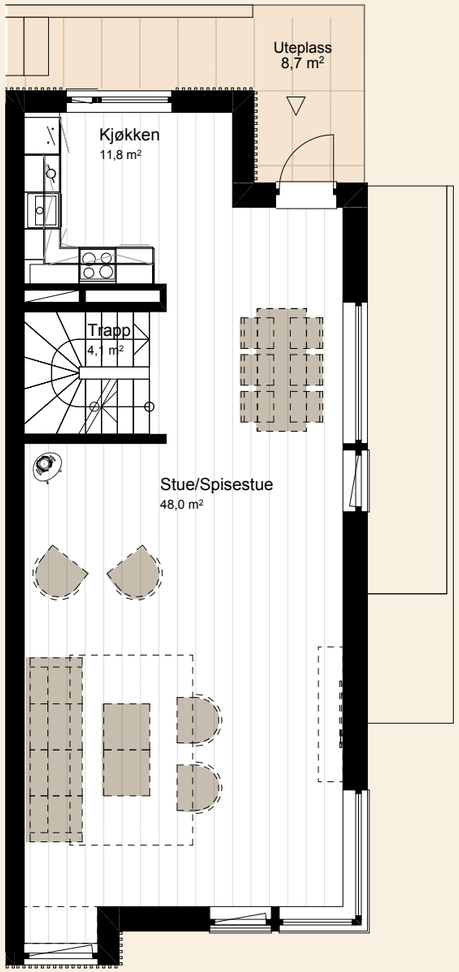
BRA-i: 164,2 m²
Plan 1: 68,6 m²
Plan 2: 65,3 m²
Plan 3: 30,3 m²

BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 24,1 m²
BRA-e: Bod p-anlegg: min 5,0 m²

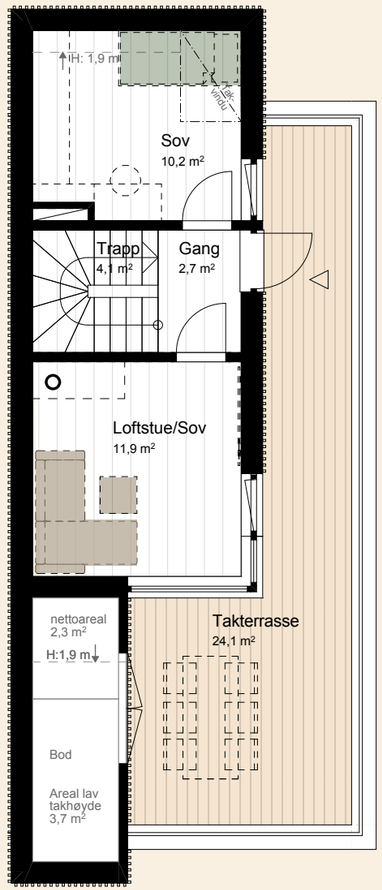
1. ETASJE



2. ETASJE

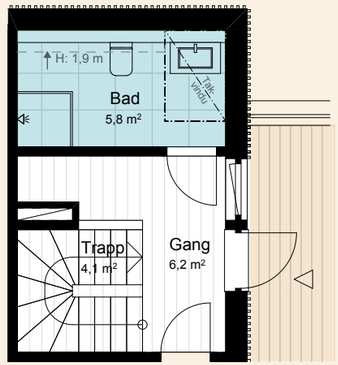


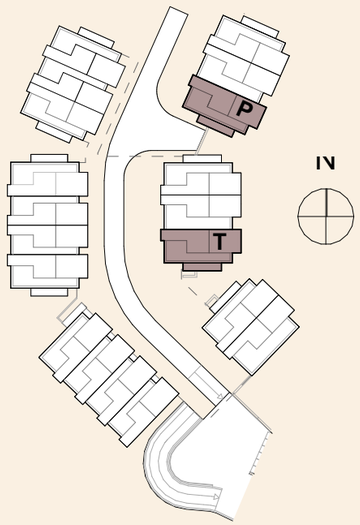
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





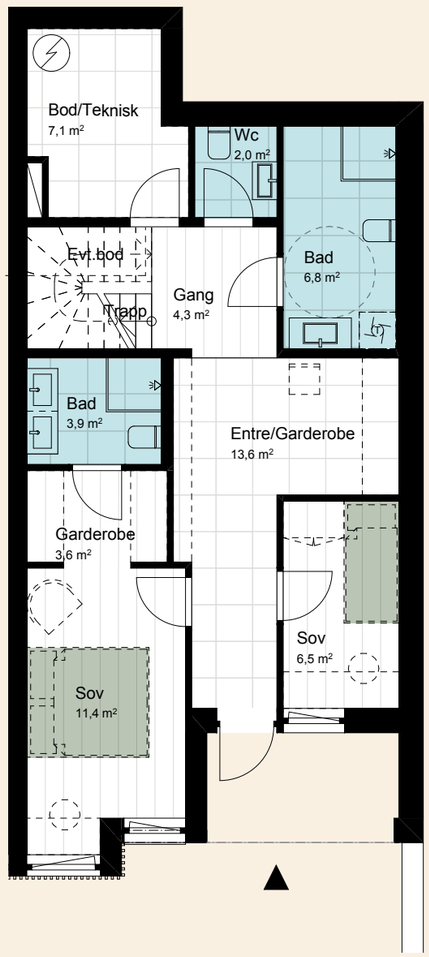
72V

0 1 2 3 4 5m

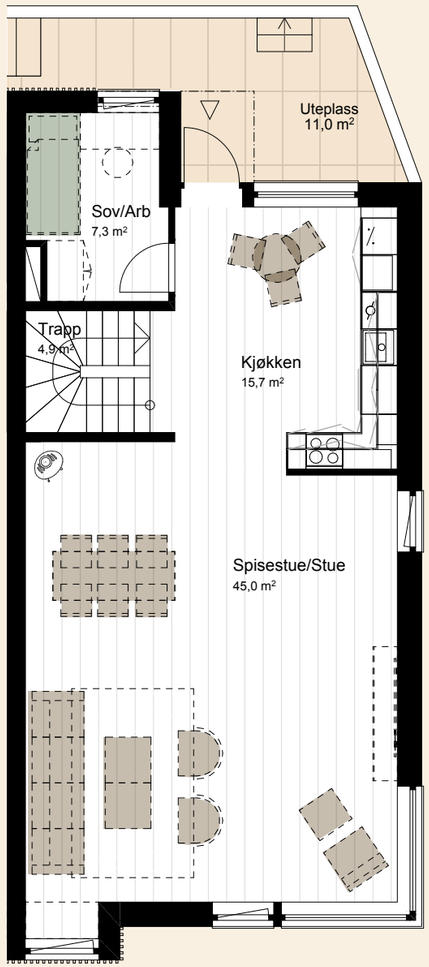
BRA-i: 171,0 m²
Plan 1: 67,0 m²
Plan 2: 73,7 m²
Plan 3: 30,3 m²

BRA-e: Utebod plan 3: 2,3 m²
ALH: Utebod plan 3: 3,7 m²
GUA: Samlet utebod: 6,0 m²
TBA: Takterrasse: 34,4 m²
BRA-e: Bod p-anlegg: min 5,0 m²

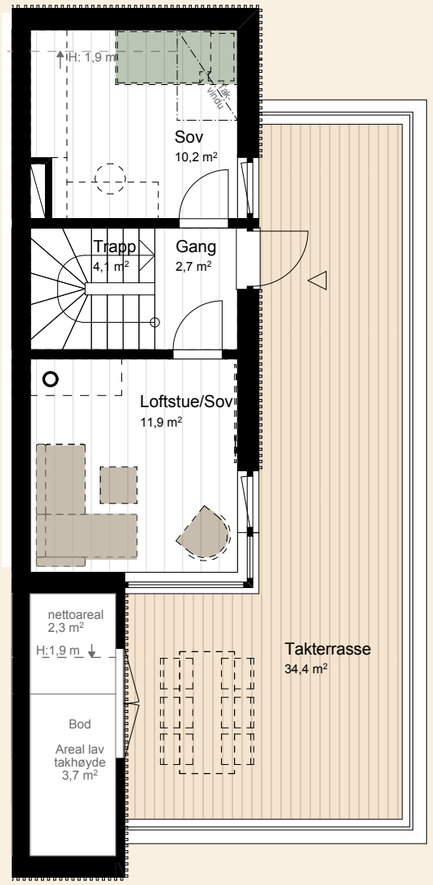
1. ETASJE



2. ETASJE

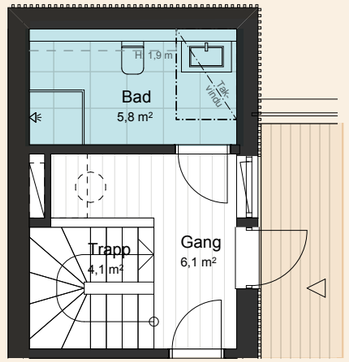


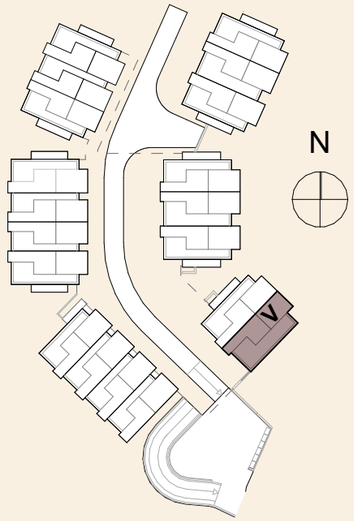
3. ETASJE



3. ETASJE – ALTERNATIV PLANLØSNING

Mot tillegg i pris





Illustrasjon – avvik vil forekomme. Garderobe er tilvalgsløsning.

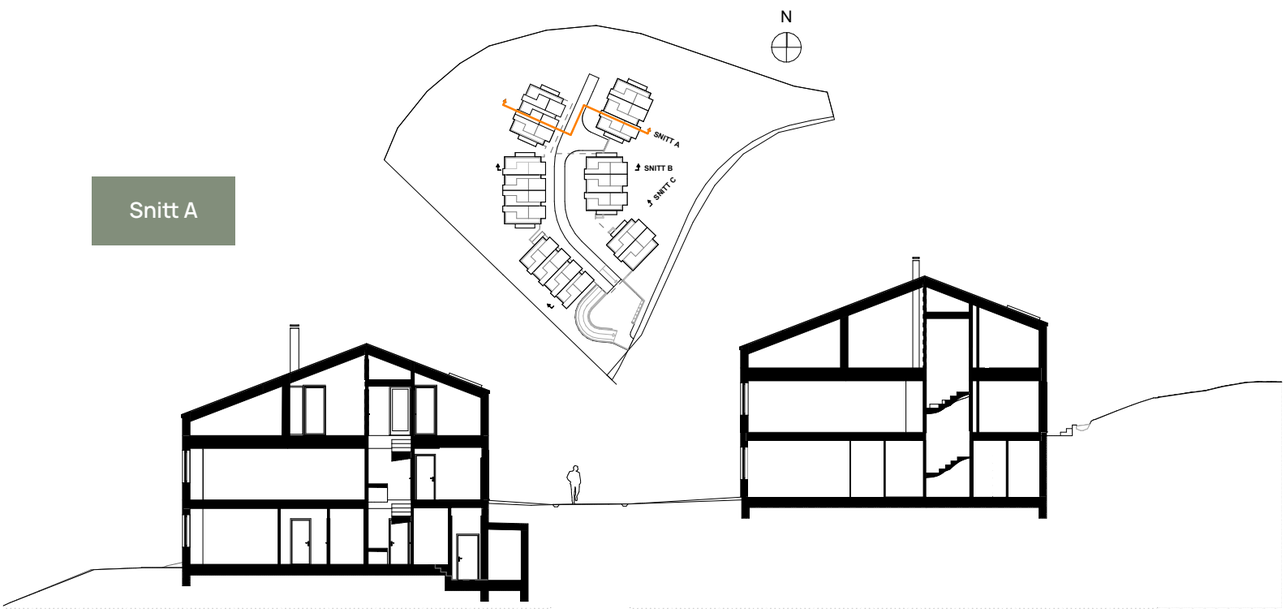
Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Illustrasjon – avvik vil forekomme. Peismodell leveres som tilvalg.

Snitt - høyder

Snitt A



Snitt B

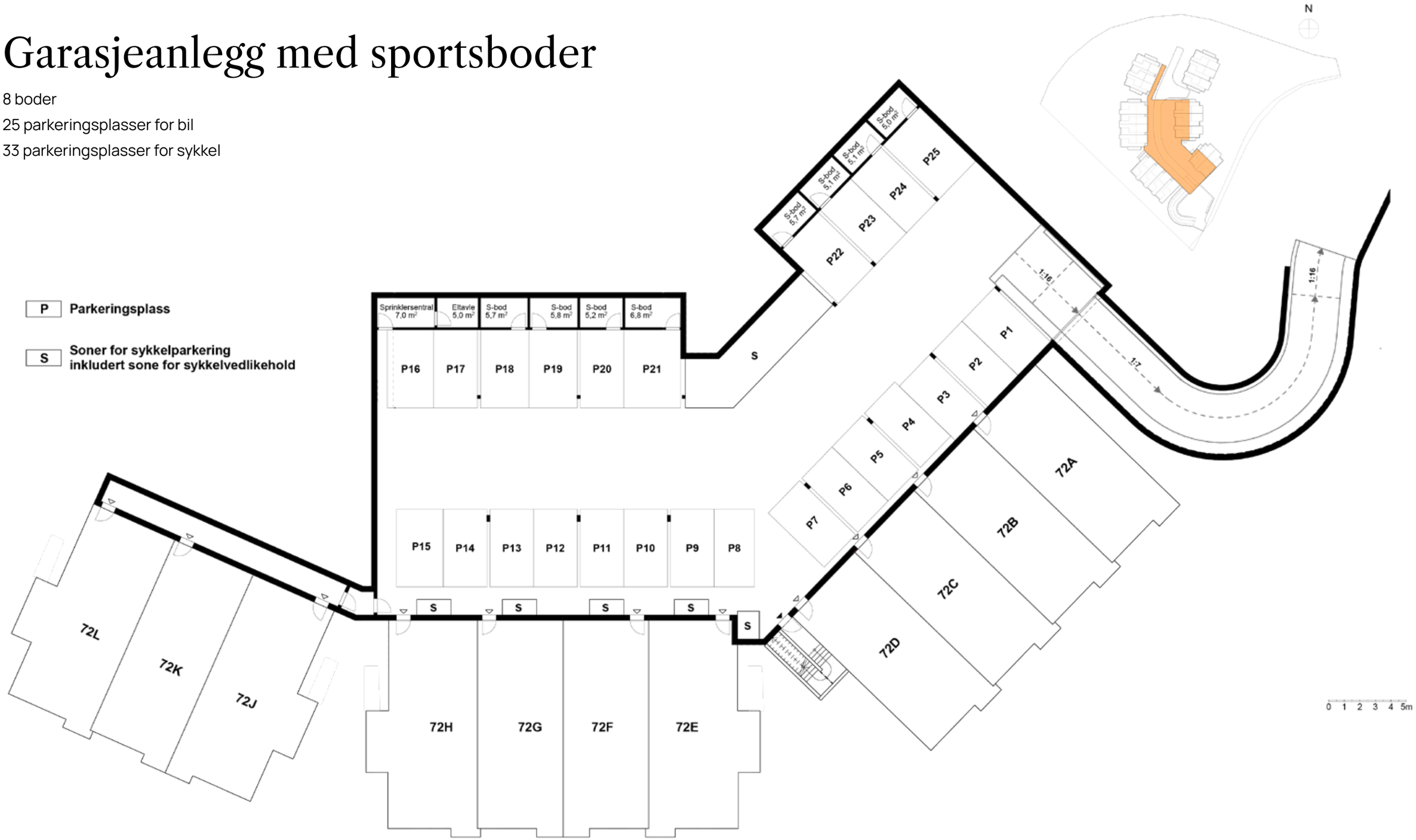
Snitt C

Garasjeanlegg med sportsboder

8 boder

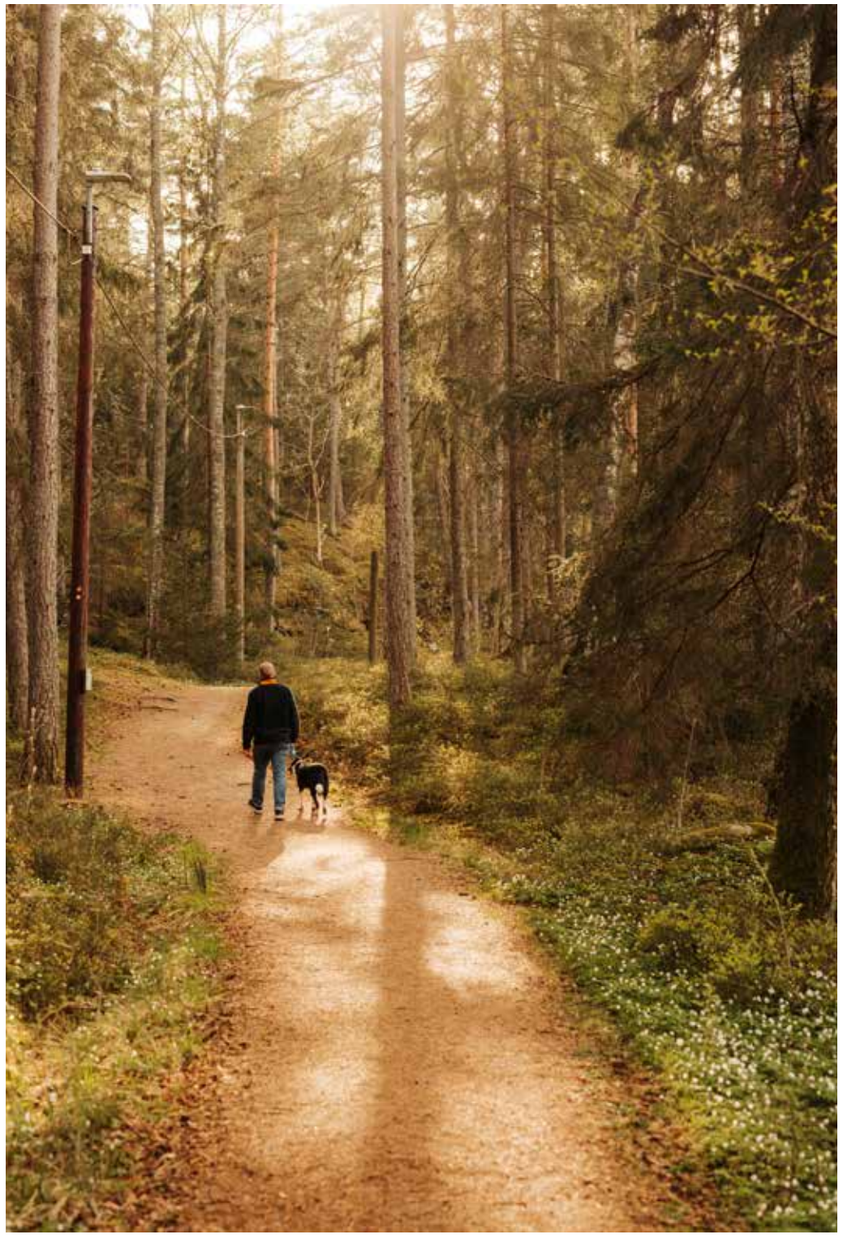
25 parkeringsplasser for bil

33 parkeringsplasser for sykkel



Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Utomhusplan



Frogneseteren restaurant og servering

Illustrasjon – avvik vil forekomme. Garderobeløsning er tilvalg.

Helt fra starten er målet å forstå kundens behov, slik at de kostnadsfritt kan velge blant gjennomarbeidede konsepter som oppfyller deres ønsker. Vi ønsker å gi kundene en trygg og god opplevelse gjennom hele kjøpsprosessen, samtidig som vi gjør tilvalgsreisen til deres drømmebolig så enkel og smidig som mulig.

Thomas Bjerk har ansvaret for interiørdesignet i Lillevannsveien 72. Han leder HEV Boligdesign, har lang erfaring i bransjen og har opparbeidet seg solid kompetanse når det gjelder å skape god romflyt gjennom nøye utvalgte konsepter. Thomas fremhever kjøkkenet og baderommet som de to viktigste områdene i boligen, rom som fortjener en spesiell oppmerksomhet i designprosessen.

Thomas Bjerk
Interiørdesigner
HEV boligdesign

Interiørkonsept for Lillevannsveien 72

I samarbeid med HEV Boligdesign er det utarbeidet tre ulike interiørkonsept for Lillevannsveien 72. Konseptene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten. Det kan velges mellom de tre fastsatte konseptene uten tillegg i pris.

Konsept 1 – SKJENNUNGEN
Interiørkonsept som kombinerer lys harmoni med en naturlig ro.

Konsept 2 – KIKUT
Dette interiørkonseptet omfavner det enkle og naturlige.

Konsept 3 – KOBBERHAUGEN
Interiørkonsept som kombinerer moderne eleganse med det koselige og varme.

INTERIØRKONSEPT

Skjennungen

Når dagen starter og lyset sakte fyller rommet, våkner stilen **Skjennungen** til liv. Den handler om den gode roen – følelsen av frisk luft og en ny start.

Lyse beige toner gir et rent og naturlig a på kjøkken og bad. Fargene henter inspirasjon fra sand, stein og den myke morgendisen, og gir et lyst og harmonisk preg som varer gjennom hele dagen.

Her er alt laget for at du skal finne roen – et hjem der lyset spiller hovedrollen og du kan senke skuldrene.

Veggfarge: Jotun - Tidløs

Forslag til komplementerende farger

Flis

Gulv

Benkeplate

INTERIØRKONSEPT

Kikut

Kikut henter inspirasjon fra naturen – fra fjellets rolige styrke og det varme lyset som treffer stein og jord. Her møter moderne uttrykk naturens egen balanse.

Grå nyanser på kjøkken og bad gir et tidløst og rolig preg.

Tonene spenner fra lys steingrå til myk skifer, og sammen skaper de en lun atmosfære. Lyset spiller vakkert mot overflatene og gir liv til rommet – som solglimt på en fjellside.

Dette er et konsept for deg som liker det enkle og naturlige. Et hjem med karakter, varme og ro.

Veggfarge: Jotun - Sheer Grey Forslag til komplementerende farger

INTERIØRKONSEPT

Kobberhaugen

Kobberhaugen handler om følelsen av å komme hjem. Når dagen roer seg og du kjenner varmen fylle rommet. Stemningen er avslappet og innbydende – som å sitte foran en peis med et mykt pledd og et rolig lys rundt deg.

Kjøkken og bad har detaljer i valnøtt som gir dybde og varme. Treverket har naturlige årringer og en mørk glød som står fint til varme greige toner. Sammen gir de et moderne, men samtidig koselig uttrykk.

Her kan du lande etter en lang dag. Et sted for rolige morgener, gode samtaler og kvelder med ro og varme.

Veggfarge: Jotun - Kalkgrå

Forslag til komplementerende farger

Flis

Benkeplate

Gulv

Mari Nordahl-Olsen og Malin Elena Jansdotter Lindgren

KJØKKEN

Kjøkkenet

I ditt nye hjem er kjøkken og bad mer enn bare funksjonelle rom – de er skapt for å nytes, leves i og deles. Leveransen kommer fra Haugstad Fabrikker, en tradisjonsrik møbelprodusent fra Jæren utenfor Stavanger, kjent for norsk kvalitet, solid håndverk og tidløs design gjennom mer enn 70 år.

I prosjektet presenteres tre nøye gjennomtenkte kjøkkenkonsepter fra Vigr, utviklet av EVI Studio og produsert av Haugstad Fabrikker. Hvert konsept har sitt eget uttrykk, men alle deler den samme balansen mellom funksjon, varme og estetikk.

Vigr-kjøkken produseres på Vigrestad – midt i hjertet av Jæren – og er et resultat av stolte norske håndverkstradisjoner. Med røtter i klassisk møbelhåndverk og blikket rettet mot fremtiden, kombineres tidløse produksjonsmetoder med moderne teknologi. Resultatet er kjøkken som både tåler tidens tann og inspirerer til gode øyeblikk i hverdagen.

Navnet Vigr stammer fra det norrøne ordet for styrke og presisjon – verdier som gjenspeiles i hvert eneste kjøkken vi lager. Modellene bærer navn fra nærområdet rundt Vigrestad, som en hyllest til lokalt håndverk og norsk natur.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Leveransebeskrivelse

LILLEVANNSVEIEN 72

GENERELT

Denne beskrivelsen angir hvilken standard prosjektet leveres med. Beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av boligen. Romskjemaet inneholder blant annet beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak, innredning i de ulike rommene i boligen, samt beskrivelse av farge/fargekode for de ulike leveransene.

Boligene og prosjektet for øvrig utføres etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). All gips som sparkles og males utføres i henhold til NS 3420 estetisk klasse K2. Boligene leveres byggerengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

INTERIØRKONSEPTER

I samarbeid med HEV Boligdesign er det utarbeidet tre ulike interiørkonsepter for Lillevannsveien 72. Interiørkonseptene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele boligen.

Det kan velges fritt, uten tillegg i pris, mellom de tre interiørkonseptene Skjennungen, Kikut og Kobberhaugen i tilvalgsprosessen. Interiørkonsept Skjennungen medfølger som standard dersom man ikke velger noe annet.

KONSTRUKSJONER, TAK OG FASADE

Boligene vil bli utført med bærekonstruksjon i bindingsverk av tre, massivtre og/eller stål og betong. Parkeringskjeller oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål.

Yttervegger vil bli utført som isolerte klimavegger eller i massivtre. Fasadene leveres med stående og liggende trekledning i varierende bredder og utførelse, som er impregnert på fabrikk for ekstra beskyttelse og lange vedlikeholdsintervaller. Kledningen er beiset eller på en annen måte fargebehandlet på fabrikk med farge etter arkitekten og utbyggers valg. Impregnert kledning behøver ingen videre etterbehandling og langt mindre vedlikehold enn kledning som kun er beiset eller malt. Evt. kosmetisk vedlikehold med oppfriskning og vedlikehold av fargen på kledningen er ofte ikke nødvendig før etter 4 til 7 år. Deler av fasadene vil ha spilekledning og kan også ha innslag av fargete sementplater og steinkledning. Beslag, takrenner, nedløp mm. leveres i standardfarge tilpasset fasadefargene.

Yttertak leveres med flat betongtakstein, type Skarpnes Flat, Zanda Minster eller tilsvarende. Det leveres snøfangere og adkomst for feiing av pipe der det er krav til det.

Der det er himling / takutstikk over inngangspartier og terrasser, leveres disse uten takrenner og nedløp, og med spaltepanel i himling etter arkitektens material- og fargevalg.

Det leveres standard husnummerskilt iht. adressevedtak fra kommunen.

TAK- OG MARKTERRASSER

Takterrasser leveres med normal tekking og tremmegulv av trykkimpregnerte terrassebord i dimensjon ca. 28x120mm. Rekkverk på takterrasser monteres på brystning utført med kledning med samme utførelse som på fasadene, og med beslag på toppen. Rekkverk utføres med stolper og håndløper i lakkert / malt stål eller aluminium, etter arkitektens fargevalg.

Markterrasser leveres med betongheller eller tremmegulv, og i omfang som vist på salgstegning.

Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon, og drypp fra overliggende terrasse, rekkverk, tak og konstruksjoner må påregnes ved regnvær, snøsmelting osv.

VINDUER, INNGANGSDØRER OG TERRASSEDØRER

Vinduer og terrassedører leveres i fabrikkmalt treverk med utvendig aluminiumsbeslag. Utvendig farge tilpasset øvrige farger og materialiteter i fasaden, etter arkitektens valg. Innvendig leveres vinduer og terrassedører malt i farge klassisk hvit NCS S-0500N.

Innvendige smyg på vinduer og terrassedører leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg.

Der det er vist vinduer ned til gulv, kan disse leveres opp til 10 cm over ferdig gulv. Vinduer og terrassedører i boligene har overkant vindu ca. 2,2 m over gulv. Eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det.

Det leveres energiglass iht. TEK 17 og prosjektets energiberegning.

Det vil bli forberedt for montering av utvendig solskjerming der det er mulig, med innfestingsmulighet og tomme el-trekkerør. Solskjerming kan bestilles som tilvalg.

Vinduenes utførelse, inndeling og slagretning i den enkelte bolig kan avvike noe fra plantegninger og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter. På noen av vinduene vil spilekledningen monteres utenfor og forbi vinduet. Disse vinduene leveres som innadslående for lufting, vindusvask mm.

Utførelse, inndeling, slagretning og faste eller åpningsbare vinduer avhenger av blant annet hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har (brannkrav, lydkrav osv.). Hvilke vinduer som er planlagt som henholdsvis faste og åpningsbare er vist på plantegningene, men det tas forbehold om endringer i detaljprosjekteringen. Noen av vinduene kan kreve vindusvask fra utvendig side.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Hovedinngangsdøren til boligene leveres i eikefinert utførelse etter arkitektens fargevalg. Inngangsdører fra garasjen leveres iht. brannkrav mm. og etter arkitektens fargevalg. Dørene leveres med standard låssylinder med 3 nøkler og dørhåndtak i børstet stål. Det leveres innvendige fabrikkmalte hvite foringer, samt listverk i størrelse ca. 15 x 58mm med synlig innfesting.

GULV

Gulv leveres som 1-stavs eikeparkett, i sorteringsgrad type Natur eller tilsvarende, der dette fremkommer av romskjema. Kvalitet, farge og utseende følger av interiørkonsept, og er beskrevet i romskjema. Kvist og naturlig fargevariasjon forekommer. Leggeretning bestemmes i detaljprosjekteringen. Gulvlist i tilsvarende fargenyanse som parkett ca. 15 x 58 mm med synlig innfesting. Det kan bestilles andre typer parkett og gulvlister som tilvalg.

På bad, WC og i entre og øvrige rom angitt i romskjema leveres det gulvfliser i format 60x60cm av god kvalitet i tråd med interiørkonsept. Det leveres fliser nedfelt i dusjsoner på bad i tilsvarende kvalitet og farge i format 5x5cm. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg.

Farger og uttrykk på fliser og parkett er illustrert i salgsoppgaven, og er nærmere beskrevet i romskjema.

Materialprøver vil også være fysisk tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det vil forekomme nivåforskjeller / terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser mm.

INNERVEGGER

Vegger utføres som isolerte gipsvegger og/eller betongvegger som sparkles og males. På baderom leveres veggfliser i format 60x60cm, av god kvalitet. Veggfarger og uttrykk på fliser følger av interiørkonsept, og er nærmere beskrevet i romskjema.

Veggene isoleres ikke der det er innvendige skyvedører. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning.

Det kan forekomme hvite inspeksjonsluker for tekniske installasjoner, sjakter o.l. der det er nødvendig eller det er krav. Det tas forbehold om antall, plassering og størrelse av sjakter.

HIMLING OG ETASJESKILLERE

Himling leveres med gips eller betong, sparklet og malt. Etasjeskiller med trebjelkelag utføres med 10 cm isolasjon.

Himlingshøyden i 1. etasje blir ca. 2,6 m og i 2. etasje ca. 2,4 m. 3. etasje har skråhimling med himlingshøyde opptil ca. 3,7m. Over trappen vil det være horisontal/flat himling på grunn av tekniske installasjoner, med himlingshøyde ca. 2,3 m. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedsenket gipshimling eller lokal innkassing i gips, sparklet og malt, med ca. 20 cm lavere takhøyde.

Overgangene mellom tak/vegg leveres listløse, strimlet, sparklet og malt. Taket males i farge hvit takmatt NCS S-0500N, med 05 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Himling på bad kan bli levert som stålhimling ved valg av baderomskabin.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres som type Swedoor Stable Advance Line kompaktdør eller tilsvarende kvalitet. Fabrikkmalt i fargen

NCS S 0500-N klassisk hvit. I bygg 4,5 og 6 leveres dør mellom entré og stue/kjøkken med glassfelt. Dørvridere leveres i børstet stål, type Habo A13164-19 mm, eller tilsvarende.

Listverk ca. 15 x 58mm med synlig innfesting og utforing rundt innvendige dører leveres i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dørene leveres med flat terskel for å sikre luftstrømning gjennom boligen slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Terskel er fargetilpasset parketten.

KJØKKEN INNREDNING

Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra Haugstad Fabrikker i tre ulike interiørkonsepter. Kjøkkeninnredningen leveres med underskap og overskap med foring til himling.

Det medfølger integrerte hvitevarer. Romskjema inneholder nærmere beskrivelser og spesifikasjoner. Andre modeller, farger og individuelle tilpasninger kan bestilles som tilvalg.

Det leveres komfyrvakt, enten integrert eller frittstående. Avtrekksvifte vil ikke være tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Planlagt kjøkkeninnredning er vist på salgstegningene. Det presiseres at salgstegningene kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Spesifisert tegning og beskrivelse av innredning for hver enkelt bolig er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler, og vil uansett bli presentert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Farger og uttrykk på kjøkken er illustrert i salgsoppgaven, og er nærmere beskrevet i interiørkonsept og romskjema. Illustrasjoner i prospektet viser ikke nødvendigvis standardleveransen, eller den reelle leveransen. Materialprøver vil også være fysisk tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

GARDEROBESKAP

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Mulig plassering av garderobeskap er vist på plantegningene. Garderobeskap eller skyvedørsgarderober kan bestilles som tilvalg fra Haugstad Fabrikker.

TRAPPER

Innvendige trapper utføres med eiketrinn fargetilpasset parkettgulv, vanger i klassisk hvit og med åpne opptrinn. Ved eventuelt innredet bodrom under trapp, leveres tette opptrinn i klassisk hvit. Spiler og barnesikringslist i klassisk hvit. Uprofilerte håndløpere i klassisk hvit der det er krav til det. Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

BADEROM

På bad leveres baderomsinnredning fra Haugstad Fabrikker i tråd med utarbeidete interiørkonsepter. Servantplate i hele innredningens bredde og med skuffeinnredning.

Det leveres ettgreps blandebatteri. Speil leveres noe smalere enn bredden på innredningen, med integrert belysning. Innfelte downlights i himling. Antall tilpasses badets størrelse.

Dusj med termostatstyrt blandebatteri og dusjhode på vegg-montert stang. I dusjen får gulvet nedsenket nisje. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og soft-close toalett sete. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der dette er angitt på plantegning. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler.

Det kan bli høydeforskjeller fra bad til tilliggende rom. Romskjema inneholder nærmere beskrivelser og spesifikasjoner.

Som tilvalg er det mulig å velge blant andre toalett typer, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler / innredning innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

Bad leveres plassbygget eller som ferdige typegodkjente / prefabrikkerte baderomskabiner.

WC

På WC rom leveres servant med innredning fra Haugstad Fabrikker, med hyller og skapdører i tråd med utarbeidete interiørkonsepter. Servantplate i hele innredningens bredde. Speil leveres med integrert belysning, og noe smalere bredde enn innredningen. Romskjema inneholder nærmere beskrivelser og spesifikasjoner.

WC rom utføres ikke som et våtrom. Det vil si at WC rom leveres med fliser på gulv, men uten gulvsluk og membran. Vegger leveres sparklet og malt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Boligene leveres med ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og med ettervarming av tilluft fra elektrisk ettervarmebatteri i aggregatet. Avtrekk fra bad, WC-rom, bod, og kjøkken mm, og tilluft på soverom og stue/kjøkken mm. Avtrekks- og tilluftsventiler leveres innvendig i hvit farge.

Aggregatet vil i hovedsak bli veggmontert i bod/teknisk rom eller på loft over trappen i 3. etasje. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen. I bod/teknisk rom og på loft over trappen i 3. etasje leveres det synlige ventilasjonskanaler, lydfeller mm. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være noe lyd fra et balansert ventilasjonsanlegg.

SPRINKLERANLEGG

Felles garasjeanlegg, inklusive bodanlegg, tekniske rom og korridor til bygg 4, kan bli fullsprinklet iht. prosjekteringen og gjeldende brannforskrifter ved igangsettingstillatelse (IG).

Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak.

RØRLEGGER OG SANITÆRUTSTYR

Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør system. Fordelerskap med hvit front plasseres i vegg eller tak på bad, i tilliggende rom der det er hensiktsmessig, eller på vegg i bod / teknisk rom. Hver bolig vil ha egen stoppekran. I bod/teknisk rom og i innredning på baderom- og wc mm. leveres det synlige rør.

Varmtvannsbereder på 200L er planlagt plassert i bod/teknisk rom. Som tilvalg vil det kunne bestilles en varmtvannsbereder med smartstyring.

OPPVARMING

Romoppvarming i boligene dekkes ved termostatstyrt elektrisk gulvvarme i baderom, WC og entre. Det leveres ikke oppvarming i øvrige rom, men dette kan bestilles som tilvalg.

Som tilvalg kan det bli mulighet for å bestille luft til luft varmepumpe for oppvarming og kjøling. Dette må avklares i detaljprosjekteringen.

Det leveres peisovn av typen VisionLine BLK100, eller tilsvarende med stålpipe over tak. Som tilvalg kan det bestilles andre peisovner eller peismoduler. VisionLine BLK100 er illustrert i salgsoppgaven. Illustrasjoner i prospektet viser også tilvalgsløsninger for peis.

ELEKTRISK ANLEGG

I boligene leveres det elektriske anlegget i samsvar med gjeldende norm for elektrisk anlegg (NEK400).

På grunn av at boligene får store vinduer, kan muligheten for plassering av stikkontakter mot yttervegg bli begrenset.

Alle boligene leveres med downlights med dimmer i nedforet himling i bad, wc og i entre. Lampepunkt i øvrige rom leveres som stikkontakt ved tak med bryter på vegg. På kjøkken leveres det LED-spotter under overskap. Utover dette leveres det ikke lamper innvendig i boligen som standard.

LED downlights i stue, kjøkken, soverom mm. kan bestilles som tilvalg.

Sikringsskap med automatsikringer, overbelastningsvern og jordfeilvarsling og skap til bredbånd og WIFI er planlagt plassert i entre eller bod / teknisk rom i hver enkelt bolig, og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap med hvit farge. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Endelig plassering avklares i detaljprosjekteringen.

Det legges opp skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter mm. i type Elko Pluss eller SG i farge renhvit. Der det er brannkrav, lydkrav eller betong kan deler av det elektriske anlegget bli lagt som åpent anlegg.

Utvendig strømskap i henhold til krav utføres i standard farge tilpasset fasaden. Plasseringer vil bli avklart under detaljprosjekteringen.

Det vil i tilvalgsprosessen bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt bolig.

TV/INTERNETT

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør om opplegg for leveranse av fiberaksess. Avtalen vil innebære at sameiet eller kjøperne kan bestille kollektive eller individuelle tjenester om internett og TV-pakker. Selger har rett til å inngå avtale med pålagt bindingstid på

vegne av kjøperne og sameiet.

Det etableres trekkerør for fibernett i boligene frem til innvendig skap eller punkt plassert i stuen hvor hjemmesentralen plasseres. Leveransen avviker fra NEK 700 ved at det leveres trekkerør til kun ett punkt for TV og bredbånd i boligen. Ekstra punkt for TV og bredbånd med tilhørende strømstikk kan bestilles gjennom tilvalgsprosessen.

BRANNSIKRING

Seriekoblete røykvarslere for hver bolig, samt pulverapparat i henhold til forskrift og krav.

RINGEKLOKKE

Boligene leveres med ringeklokke ved inngangsdør.

SPORTSBODER

Boligene leveres med minimum 5 kvm sportsbod. Sportsboder blir plassert i 1. etasje i boligen i bygg 4 til 6, og i garasjeanlegget for bygg 1 til 3. Sportsbodene i boligene leveres i henhold til beskrivelse i romskjema.

Sportsbodene i garasjeanlegget leveres med himling og vegger i støvbundet betong. Dekke i asfalt eller betong. Vegger for øvrig leveres som tette Troax vegger, eller tilsvarende, skjermet for innsyn, med luftespalte mot tak og gulv samt dør forberedt for hengelås. Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført med nettingvegger type Troax, eller tilsvarende, for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring, eventuell sprinkling, ventilasjon mm. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering montert i tak. Sportsbodene er ventilert, men ikke oppvarmet, og er kun beregnet til gjenstander som tåler temperatur og fuktsvingninger, som f.eks. bildekk, ski, sykler o.l.

FELLESAREALER

FELLES GARASJEANLEGG / PARKERING

Det leveres felles garasjeanlegg med 25 parkeringsplasser. På terreng blir det 3 parkeringsplasser.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er prosjektert med minimum bredde på ca. 2,6 meter og lengde 5,0 meter.

Det medfølger opplegg (infrastruktur) for el-ladesystem med dynamisk strømfordeling som sikrer optimal ytelse av ladekapasiteten. El-bil ladere vil normalt bli plassert på parkeringsplassens endevegg. Det vil kunne være begrensninger på kapasitet som kan leveres. Utbygger kan på vegne av sameiet inngå en avtale med bindingstid med leverandør av abonnementsløsning for elbil-lading. Strømforbruk fordeles etter bruk.

Areal til sykkelparkering avsettes i garasjeanlegg med 33 plasser. Minimum to av plassene vil være egnet for lastesykler. Sykkelparkeringsplasser i garasjeanlegget vil ha mulighet for lading fra fellesanlegget. Det vil bli etablert fasiliteter for enkelt vedlikehold av sykler.

Garasjeanlegget får dekke av betong eller asfalt. I nedkjørings-rampen med bredde på cirka fire meter legges det varmekabler / snøsmelteanlegg i hjulsporene hvor det anses nødvendig. Vegger og tak i garasjeanlegget med tilhørende trapperom og fellesgang leveres i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv i fellesgang leveres malt eller med gulvbelegg. Minimum takhøyde i kjøresoner i garasjen er ca. 2,2 m. Det må påregnes bæresøyler som begrenser bredden i skillet mellom parkeringsplassene. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan utformingen av garasjeanlegget bli endret.

Fri høyde på p-plasser vil normal være ca. 2,2 m men det kan forekomme tekniske installasjoner i taket eller på vegg som kan begrense høyden på parkeringsplassens innerste del og/ eller langs vegg. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen og på vegg.

Garasjeport med motordrift og kodetablå og ståldører leveres etter arkitektens fargevalg. Det leveres 1 stk. portåpner pr. garasjeplass for åpning av garasjeport, eventuelt leveres det med appstyring. Det leveres belysning med sensor.

Trapp fra garasjeanlegget til terreng utføres i betong eller stål. Rekkverk i galvanisert utførelse. Trapperommet bygges helt eller delvis inn, for å skjerme mot regn, snø mm. Takoverbygg og vegger leveres utvendig i materialer og utførelse som harmonerer med boligene. Innvendige vegger og tak leveres i betong og gips/fiberplater som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv leveres malt eller med gulvbelegg. Det leveres belysning med sensor.

Garasjeanlegget er beregnet for tørt vedlikehold uten fall

og sluk. Det må tidvis påregnes noe vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler. Garasjeanlegget vil være avtrekksventilert og leveres uoppvarmet. Parkeringsplassene merkes og nummereres. Kondens på overflater vil kunne forekomme under visse forhold.

UTOMHUS OG FELLES UTEOMRÅDER

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon.

Utomhusarbeidene er ikke detaljprosjektert. Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet, men hvor endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Utomhusområdet opparbeides med grønne soner, beplantning, oppholdssoner, lekeapparater, belysning langs felles gangveier og ved innkjøring til garasjeanlegget med sensor, murer i naturstein eller betong med natursteinsforblending, og gang- / kjørearealer med fast dekke som kostet betong, belegningsstein eller asfalt. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning mm.

Det leveres ferdigplen der det er mulig, og tilsådd blomstereng eller tilsvarende der det er skrånende terreng som ikke egner seg for plen. Eksisterende trær og terreng i hensynssonene i reguleringsplanen må beholdes, jf. reguleringskart og -bestemmelser.

Der det er krav til sikring på grunn av høyder leveres det flettverksgjerde. På toppen av yttermuren i nedkjøringen til parkeringsanlegget leveres det tett plankegjerde i tilsvarende materialer som ytterkledningen på husene. Naturlige høydeforskjeller eller bratte skråninger i terreng som ikke opparbeides sikres ikke med gjerder.

Det leveres en frostsikker utekran med kaldtvann for hver bolig. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen. Hver bolig får også utvendig belysning på vegg ved inngangsparti og ved terrassedører. En utvendig dobbel stikkontakt per bolig ved inngangspartiet. El-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene eller utomhus iht. gjeldende bestemmelser.

Overvann skal håndteres og fordrøyes på egen tomt iht. krav fra kommunen. Som følge av dette må det prosjekteres og utføres ulike tiltak, som for eksempel fordrøyningsmagasin, regnbed, stikkrenner, sandfangkummer, overvannsrør under t-banen m.m. i åpne og lukkede løsninger. Håndtering av overvann er ikke detaljprosjektert, og tiltak og plassering vil bli endelig avklart under detaljprosjekteringen. Løsninger kan kreve bruk av kummer mm. for inspeksjon og vedlikehold.

POSTKASSER

Det blir et felles postkassestativ ved innkjøringen til eiendommen med en låsbar postkasse med tre nøkler i eget system til hver bolig. Planlagt plassering er vist på utomhusplan.

AVFALLSHÅNDTERING / RENOVASJON

Det planlegges en enkel overbygget konstruksjon ved innkjørselen til eiendommen med felles renovasjonsbeholdere. Planlagt plassering er vist på utomhusplanen. Antall og type beholdere leveres iht. krav til kildesortering i Oslo kommune.

VANN OG AVLØP

Vann og avløp blir tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikk- og fellesledninger, med drifts- og vedlikeholdsansvar for sameiet/rettighetshavere til ledningsnettet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, dersom tilstrekkelig selvfall ikke oppnås. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så tilfelle påregnes.

KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG

Erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på boligen. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til totalentreprenørens tilvalgsmeny. Oversikt over totalentreprenørens tilvalg og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli utarbeidet etter at arbeidene er igangsatt.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at totalentreprenør eller arkitekt må vurdere endringsønsker, og hvor kjøper i så fall må dekke disse

kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes. Oversittes fristene har selger rett til å levere boligen i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenør, eller mellom kjøper og selger. Tilvalg og endringer faktureres via megler og innbetales til meglers klientkonto ved forfall.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter, vil uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris grunnet totalentreprenørens kostpris (hensyntatt rabatter).

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egenhånd før overtakelse.

Kjøper har ikke anledning til å trekke ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

ROMSKJEMA

Skjennungen (standard)

Tekst i **uthevet skrift** viser leveranse som er unik for interiørkonseptene.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING		INNREDNING	ELEKTRO	VVS/SANITÆR
Kjøkken/Stue/Spis	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Ca. 13,5x140mm. Sorteringsgrad type Natur/country . Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlig innfesting.	Sparklet og malt. **Farge: Jotun - Tidløs NCS S1002-Y**	Sparklet og malt. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Kjøkkenleverandør: Haugstad Fabrikker Kjøkken: Vigr Benkeskap, høyskap og overskap Modell: Voll **Farge: Duggrå** **Håndtak: Beslag Design Edge Børstet messing** Overskap leveres med push/open funksjon og uten håndtak. **Laminat benkeplate: BP6508 - Cremona Marble** Vask: Franke underlimt **MRG 210-52 TL Coffee** Integrerte hvitevarer fra Siemens med følgende referansemodeller: - iQ300 innbyggingsovn - iQ100 helintegrert oppv.maskin - iQ100 kjøl/frys kombi - iQ100 induksjon koketopp Kjøkkenventilator: Røroshetta Slide Sense m/integrert komfyrvakt. Farge tilpasset overskap.	Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat). 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvask maskin og ventilator. Spotter under overskap på egen bryter.	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.
Bad	**Gulv: Pavigres - Glade Branco 60x60** **Dusjsone: Pavigres - Glade Branco Mosaikk 5x5 5x5** **Fug: Schönox Silver Grey 13** **Silikon: Schönox Silver Grey 13**	**Vegger: Pavigres - Glade Branco 60x60** **Fug: Schönox Silver Grey 13** **Silikon: Schönox Silver Grey 13**			Baderomsinnredning: Vigr Modell: Voll **Farge: Duggrå** **Håndtak: Beslag Design Edge Børstet messing** Servant: Kuma Modell: Lava *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Speil: Loevschall Modell: Lago m/lys Størrelse tilpasset bredde på baderomsinnredning.	Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning.	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Dusj: Tapwell - TVM7200 Krom Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134. Slukrist: Nordic Tool Design, firkant 20x20cm, rustfritt stål. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet Art.nr. 6122293. Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509.

ROMSKJEMA

Skjennungen (standard)

Tekst i **uthevet skrift** viser leveranse som er unik for interiørkonseptene.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING		INNREDNING	ELEKTRO	VVS/SANITÆR
Entre	**Gulv: Pavigres - Glade Branco 60x60** **Fug: Schönox Silver Grey 13** Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige innfesting.	Sparklet og malt. **Farge: Jotun - Tidløs NCS S1002-Y**	Sparklet og malt. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N			Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer.	
Sov/Soverom Loftstue Trim/Media/Disp Gang Garderobe Bod	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Ca. 13,5x140mm. Sorteringsgrad type Natur/country Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlige innfesting.						
WC	**Gulv: Pavigres - Glade Branco 60x60** **Sokkelflis: Pavigres - Glade Branco** **Fug: Schönox Silver Grey 13** **Silikon: Schönox Silver Grey 13**				Baderomsinnredning: Vigr Modell: Voll **Farge: Duggrå** **Håndtak: Beslag Design Edge Børstet messing** Servant: Kuma **Modell: Dominique** *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Speil: Loevschall Modell: Lago m/lys Størrelse tilpasset bredde på baderomsinnredning.	Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA . Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer.	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Dusj: Tapwell - TVM7200 Krom Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293. . Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509.
Bod/teknisk Sluse	**Gulv: Pavigres - Glade Branco 60x60** **Sokkelflis: Pavigres - Glade Branco** **Fug: Schönox Silver Grey 13** **Silikon: Schönox Silver Grey 13**						

ROMSKJEMA

Kikut

Tekst i **uthevet skrift** viser leveranse som er unik for interiørkonseptene.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING		INNREDNING	ELEKTRO	VVS/SANITÆR
Kjøkken/Stue/Spis	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Ca. 13,5x140mm. Sorteringsgrad type Natur/country. Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlig innfesting.	**Sparklet og malt.** **Farge: Jotun - Sheer Grey** **NCS 2102-Y26R**	Sparklet og malt. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Kjøkkenleverandør: Haugstad Fabrikker Kjøkken: Vigr Benkeskap, høyskap og overskap Modell: Voll **Farge: Fjellgrå** **Håndtak: Beslag Design Edge Antrasitt** Overskap leveres med push/open funksjon og uten håndtak. **Laminat benkeplate: BP0116 Mara** Vask: Franke underlimt **MRG 210-52 TL Stone Grey** Integrerte hvitevarer fra Siemens med følgende referansemodeller: - iQ300 innbyggingsovn - iQ100 helintegrert oppv.maskin - iQ100 kjøl/frys kombi - iQ100 induksjon koketopp Kjøkkenventilator: Røroshetta Slide Sense m/integrert komfyrvakt. Farge tilpasset overskap.	Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat). 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvask- maskin og ventilator. Spotter under overskap på egen bryter.	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.
Bad	**Gulv: Pavigres - Glade Marfim 60x60** **Dusjsone: Pavigres - Glade Marfim Mosaikk 5x5** **Fug: Schönox Sandstone 49** **Silikon: Schönox Sandstone 49**	**Vegger: Pavigres - Glade Marfim 60x60** **Fug: Schönox Sandstone 49** **Silikon: Schönox Sandstone 49**			Baderomsinnredning: Vigr Modell: Voll **Farge: Fjellgrå** **Håndtak: Beslag Design Edge Antrasitt** Servant: Kuma Modell: Lava *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Speil: Loevschall Modell: Lago m/lys Størrelse tilpasset bredde på baderomsinnredning.	Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning.	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Dusj: Tapwell - TVM7200 Krom Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134 Slukrist: Nordic Tool Design, firkant 20x20cm, rustfritt stål. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509

ROMSKJEMA

Kikut

Tekst i **uthevet skrift** viser leveranse som er unik for interiørkonseptene.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING	ELEKTRO	VVS/SANITÆR
Entre	**Gulv: Pavigres - Glade Marfim 60x60** **Fug: Schönox Sandstone 49** Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlig innfesting.	Sparklet og malt. **Farge: Jotun - Sheer Grey** **NCS 2102-Y26R**	Sparklet og malt. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer.	
Sov/Soverom Loftstue Trim/Media/Disp Gang Garderobe Bod	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Ca. 13,5x140mm. Sorteringsgrad type Natur/country . Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlig innfesting.					
WC	**Gulv: Pavigres - Glade Marfim 60x60** **Sokkelflis: Pavigres - Glade Marfim** **Fug: Schönox Sandstone 49** **Silikon: Schönox Sandstone 49**			Baderomsinnredning: Vigr Modell: Voll **Farge: Fjellgrå** **Håndtak: Beslag Design Edge Antrasitt** Servant: Kuma **Modell: Lava** *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Speil: Loevschall Modell: Lago m/lys Størrelse tilpasset bredde på baderomsinnredning.	Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer.	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Dusj: Tapwell - TVM7200 Krom Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509
Bod/teknisk Sluse	**Gulv: Pavigres - Glade Marfim 60x60** **Sokkelflis: Pavigres - Glade Marfim** **Fug: Schönox Sandstone 49** **Silikon: Schönox Sandstone 49**					

ROMSKJEMA

Kobberhaugen

Tekst i **uthevet skrift** viser leveranse som er unik for interiørkonseptene.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING		INNREDNING	ELEKTRO	VVS/SANITÆR
Kjøkken/Stue/Spis	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Ca. 13,5x140mm. Sorteringsgrad type Natur/country . Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlig innfesting.	Sparklet og malt. **Farge: Jotun - Kalkgrå NCS 2903-Y30R**	Sparklet og malt. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N		Kjøkkenleverandør: Haugstad Fabrikker Kjøkken: Vigr Benkeskap, høyskap og overskap Modell: Ogna **Farge: Raffinert Valnøtt** **Håndtak: Beslag Design Edge Antikk Bronse** Overskap leveres med push/open funksjon og uten håndtak. **Laminat benkeplate: BP0104 Porfido Naturale** Vask: Franke underlimt **MRG 210-52 TL Oyster** Integrerte hvitevarer fra Siemens med følgende referansemodeller: - iQ300 innbyggingsovn - iQ100 helintegrert oppv.maskin - iQ100 kjøl/frys kombi - iQ100 induksjon koketopp Kjøkkenventilator: Røroshetta Slide Sense m/integrert komfyrvakt. Farge tilpasset overskap.	Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat). 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvask- maskin og ventilator. Spotter under overskap på egen bryter.	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.
Bad	**Gulv: Pavigres - Glade Cinza 60x60** **Dusjsone: Pavigres - Glade Cinca Mosaikk 5x5** **Fug: Schönox Manhatten 16** **Silikon: Schönox Manhatten 16**	**Vegger: Pavigres - Glade Cinza 60x60** **Fug: Schönox Manhatten 16** **Silikon: Schönox Manhatten 16**			Baderomsinnredning: Vigr Modell: Ogna **Farge: Raffinert Valnøtt** **Håndtak: Beslag Design Edge Antikk Bronse** Servant: Kuma Modell: Lava *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Speil: Loevschall Modell: Lago m/lys Størrelse tilpasset bredde på baderomsinnredning.	Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer. Speil med belysning.	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Dusj: Tapwell - TVM7200 Krom Dusjhjørne: Vikingbad - LIAM 90x90 Art.nr 112134 Slukrist: Nordic Tool Design, firkant 20x20cm, rustfritt stål. Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509

ROMSKJEMA

Kobberhaugen

Tekst i **uthevet skrift** viser leveranse som er unik for interiørkonseptene.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING		INNREDNING	ELEKTRO	VVS/SANITÆR
Entre	**Gulv: Pavigres - Glade Cinza 60x60** **Fug: Schönox Manhatten 16** Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlig innfesting.	Sparklet og malt. **Farge: Jotun - Kalkgrå NCS 2903-Y30R**	Sparklet og malt. Farge: Klassisk Hvit - NCS S0500-N			Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer.	
Sov/Soverom Loftstue Trim/Media/Disp Gang Garderobe Bod	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert og børstet, 2-sidig fas. Ca. 13,5x140mm. Sorteringsgrad type Natur/country . Gulvlister med tilsvarende fargenyanse som parkett, med synlig innfesting.						
WC	**Gulv: Pavigres - Glade Cinza 60x60** **Sokkelflis: Pavigres - Glade Cinza** **Fug: Schönox Manhatten 16** **Silikon: Schönox Manhatten 16**				Baderomsinnredning: Vigr Modell: Ogna **Farge: Raffinert Valnøtt** **Håndtak: Beslag Design Edge Antikk Bronse** Servant: Kuma **Modell: Lava** *Heldekkende servant betyr at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg. Speil: Loevschall Modell: Lago m/lys Størrelse tilpasset bredde på baderomsinnredning.	Termostat: SG - HeatReg Hvit 3000VA Belysning: Downlights - SG - Junistar Eco Isosafe Hvit DimToWarm 510lm 2000-2800K, tilknyttet dimmer.	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Dusj: Tapwell - TVM7200 Krom Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Betjeningsplate: TECEbase Forkrommet - 6122293 Toalettskål m/sete: Duravit - Starck 3 Hvit Art.nr 422509
Bod/teknisk Sluse	**Gulv: Pavigres - Glade Cinza 60x60** **Sokkelflis: Pavigres - Glade Cinza** **Fug: Schönox Manhatten 16** **Silikon: Schönox Manhatten 16**						

Salgsoppgave

INFORMASJON TIL KJØPER – LILLEVANNSVEIEN 72

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

Meglers oppdragsnummer er 21-24-5033.

PROSJEKTET

Boligprosjektet i Lillevannsveien 72 vil bestå av 19 boenheter fordelt på to firemannsboliger (bygg 5 og 6), tre tremanns-boliger (bygg 1, 2 og 4) og én tomannsbolig (bygg 3), inn- og utvendige fellesarealer, underjordisk garasjeanlegg med 25 parkeringsplasser m.m. Prosjektet vil bli gjennomført i ett byggetrinn.

EIENDOMMEN

Eiendommens adresse er Lillevannsveien 72 beliggende på gårdsnummer 33 bruksnummer 888 i Oslo kommune («Eiendommen»). Adresse for boligene er Lillevannsveien 72 A til V.

Eiendommens tomteareal er ca. 8 830 m2. Det tas forbehold om mindre justering av tomtearealet i forbindelse med utbyggingen.

SELGER

Selger er Lillevannsveien 72 AS, org. nr. 923 150 765. Selskapet er 100 % eid av Lillevann Eiendom AS, org. nr. 921 716 524. Lillevann Eiendom AS er eid med 1/3 hver av Varde Eiendom AS, org. nr. 919 261 188, Spor Eiendom AS, org. nr. 920 518 311 og Thrane-Steen Næringsbygg AS, org. nr. 997 655 419.

EIER OG HJEMMELSHAVER

Lillevannsveien 72 AS er eier og hjemmelshaver til Eiendommen.

ARKITEKT

Prosjektet er tegnet av Meinich Arkitekter AS.

EIENDOMSMEGLER

Eiendomsmegler er Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, org. nr. 998 387 361, Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo

ANSVARLIG MEGLER

Tom Zelow Bliksmark
Telefon: 90 92 59 04
E-post: tzb@sem-johnsen.no

Lene Markegård
Telefon: 91 82 39 23
E-post: lhm@sem-johnsen.no

Oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS,
org. nr. 999 638 996, PB 1613 Vika, 0119 Oslo.
Tlf: 22 83 22 00 - Epost: oppgjor@sem-johnsen.no

ENTREPRENØR

Prosjektet er planlagt gjennomført som en totalentreprise. Entreprenør er forventet kontrahert i løpet av 4. kvartal 2025.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Eiendommen og boligene vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017, og etablert som ett eierseksjonssameie kalt Sameiet Lillevannsveien 72 («Sameiet») Selger besørger og bekoster seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer fastsettes av Oslo kommune.

Seksjonseiere i Sameiet vil ha enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsarealer, samt rett til bruk av Sameiets inn- og utvendige fellesarealer.

Seksjonseierne får vedtektsfestet rett til å disponere hage/terrasseareal i tilknytning til egen boenhet slik dette fremkommer av utomhusplan og vedlegg til vedtektene. Slik bruksrett kan stiftes for en periode på inntil 30 år jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd, og de som til enhver tid er seksjonseiere må etter 30 år besørge fornying av denne rettigheten.

Utkast til vedtekter for Sameiet er inntatt i prospektet. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold. Kjøper må sette seg inn i vedtektene før bud inngis, og plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer i vedtektene som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjoneringen ikke skulle være tinglyst på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil seksjonering er tinglyst og kjøper er sikret hjemmel, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON M.M.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for Sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne i Sameiet til ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forbindelse med overleveringen av boligene. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Sameiet.

PRISER OG AREALER

Arealer og priser for den enkelte bolig, samt pris for ekstra parkeringsplass, fremkommer av den til enhver tid gjeldende prislisten. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte boliger og parkeringsplasser. Salgsprisene på solgte boliger og parkeringsplasser kan ikke endres etter avtaleinngåelse.

OMKOSTNINGER

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for skjøte	kr 545,-
Gebyr per tinglysing av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr 545,-
Dokumentavgift	kr xxx,-
Etableringsgebyr for Sameiet	kr 2 500,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av ideell andel av tomteverdi. Dokumentavgiften for boligene er beregnet til kr 487 per m2 BRA-i.

Etableringsgebyret dekker blant annet stiftelseskostnader og offentlige gebyrer for etablering av Sameiet.

Totale omkostninger for den enkelte bolig fremkommer av prislisten.

For å sikre likviditet for Sameiet i oppstartsfasen, vil det bli innkrevd en oppstartskapital på tre måneders stipulerte felleskostnader fra hver bolig i forbindelse med overleveringen. Beløpet vil bli krevd inn via forretningsfører, sannsynligvis i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, herunder endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

GARASJEANLEGG – PARKERINGSPLASSER

Det vil bli 25 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, samt tre parkeringsplasser på terreng hvorav én er HC-plass. Minimum to av parkeringsplassene på terreng vil bli etablert som felles gjesteplasser.

Det følger med én parkeringsplass per bolig. Resterende parkeringsplasser selges fortløpende til kjøpere som ønsker ekstra parkeringsplass. Pris for ekstra parkeringsplass fremkommer av prislisten.

Selger fordeler parkeringsplasser før overlevering. Parkeringsplasser som følger med boligen, er planlagt etablert som tinglyst tilleggsareal til den enkelte eierseksjon. Ekstra parkeringsplasser er planlagt etablert som egne næringsseksjoner. Gjesteplasser vil bli etablert som fellesareal.

Alle parkeringsplassene i garasjeanlegget tilhørende seksjonseiere vil være klargjort for montering av lader for elbil med strøm fra felles anlegg. Ladestasjon kan bestilles i tilvalgsprosessen. Det legges opp til et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom ladestasjoner i bruk. Strømkostnader for ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Eventuell kjøper som blir tildelt HC-plass men hvor behovet bortfaller, må i henhold til vedtektene akseptere pålegg fra styret om å bytte plass dersom annen seksjonseier kan dokumentere behov for HC-plass.

Bygg 4, 5 og 6 (bolig A til L) har direkte adkomst fra garasjeanlegget til boligen.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder.

I garasjeanlegget er det planlagt med to tekniske rom til sprinkelsentral m.m. Dersom sprinkelsentral ikke blir nødvendig forbeholder selger seg retten til å omdisponere rommene til boder som selges til kjøpere. Dersom det blir sprinkelsentral

m.m. må parkeringsplass ved dør inn til tekniske rom hensynta at Sameiet må ha tilgang til rommet.

SYKKELPARKERING

I tillegg til sykkelparkering på terreng utenfor den enkelte bolig, vil det bli etablert ca. 33 sykkelparkeringsplasser i garasjeanlegget med mulighet for lading. Minimum to av plassene i garasjeanlegget vil være egnet for lastesykler.

Det vil også bli etablert fasiliteter for enkelt vedlikehold av sykler i garasjeanlegget.

BODER

Alle boliger har innvendig bod. Bolig M til V (bygg 1, 2 og 3) har i tillegg sportsbod i garasjeanlegg i tilknytning til parkeringsplass, se plantegning av garasjeanlegget. Bodene i garasjeanlegget er planlagt etablert som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon.

STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Sameiet, og vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt bolig fremkommer av prislisten. Det er flere faktorer påvirker endelig størrelse på felleskostnader, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter. Endelige felleskostnader fastsettes av Sameiet. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter.

Basert på budsjett som er utarbeidet av selger og forretningsfører, er månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret stipulert til ca. kr 19 per m2 BRA-i per måned. Stipulerte månedlige felleskostnader for den enkelte bolig (med én garasjeplass) fremgår av prislisten.

Felleskostnadene inkluderer blant annet renovasjon, diverse offentlige avgifter og gebyrer, forsikring av byggene, snøbrøyting av adkomstarealer, fiberaksess, avsetning vedlikeholdsfond, styrehonorar og forretningsførsel. Videre er det medtatt kostnader til diverse serviceavtaler, herunder serviceavtale for garasjeport, ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget og fordrøyningsmagasin under garasjeanlegget.

Felleskostnadene inkluderer også drifts- og vedlikeholds-kostnader for garasjeanlegget, som blant annet skal dekke forsikring, strøm til belysning og ventilering, ladepunkt for sykkel, samt drift av snøsmelteanlegg i nedkjøringsrampen. Kostnaden er stipulert til cirka kr 150 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret.

Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det er ikke medtatt kostnader til skjøtsel av utvendige fellesarealer (gartner e.l.), eller vask av felles trapperom fra garasjekjeller opp til terreng og sluse inn til boligene i bygg 4. Det vil være opp til styret i Sameiet å beslutte om det er ønskelig å etablere ytterligere fellestjenester.

Felleskostnadene fordeles etter boligens BRA-i, med unntak av kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av garasjeanlegget, avsetning vedlikeholdsfond og fiberaksess, som fordeles med likt beløp per parkeringsplass eller seksjon.

Selger planlegger å inngå en avtale med GlobalConnect om opplegg for leveranse av fiberaksess for kr 10 per måned per bolig med bindingstid i 60 måneder. Dette beløpet inngår i felleskostnadene for Sameiet. Etter overtakelse kan det inngås individuelle avtaler om internett fra kr 299 per måned som faktureres den enkelte boligeier. Alternativt kan Sameiet inngå kollektiv avtale om internett fra kr 279 per måned per bolig. I tillegg kan det inngås avtaler om TV-pakker m.m.

Det kan være krav til felles forsikring for garasjeanlegget og overliggende boliger.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Sameiet, herunder serviceavtaler, vaktmestertjeneste for snøbrøyting av felles adkomstveier, avtale om levering av grunnpakke for fiberaksess samt avtale om bygningsforsikring.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet Sameiet.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte boliger per ferdigstillelse.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Rammetillatelse ble gitt av Oslo kommune 12. juni 2025. Selger

tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i første eller andre kvartal 2026.

Selger planlegger å ha boligen klar for overtakelse 20 måneder etter at alle forbehold er bortfalt og fysiske grunnarbeider er igangsatt. Selger har rett til å frafalle ett eller flere forbehold, selv om de opprinnelige forutsetningene ikke er oppfylt. Kjøper skal varsles skriftlig og uten ugrunnet opphold om datoen for når forbeholdene er bortfalt, samt planlagt dato for overtakelse. Planlagt dato for overtakelse er kun av veiledende karakter, og er ikke en dagmulktsbelagt frist. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den planlagte datoen for ferdigstillelse. Endelig og dagmulksbelagt dato for overtakelse vil bli gitt med fire ukers varsel.

Det eksakte tidspunktet for overtakelse inklusive klokkeslett, oppmøtested m.m., skal varsles minimum to uker i forkant.

Selger vil informere kjøper om fremdriften underveis i form av nyhetsbrev som sendes ut ca. 1 gang per kvartal. Videre vil selger informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte datoen for overtakelse.

Dersom arbeidene forsinkes, har selger krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

SELGERS FORBEHOLD FOR IGANGSETTING OG GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

Selger tar følgende forbehold for igangsetting og gjennomføring av prosjektet:

- At selger får nødvendige offentlige godkjenninger, herunder igangsettingstillatelse fra Oslo kommune i samsvar med søknad.
- At 60 % av prosjektets salgsverdi iht. prisliste blir solgt.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
- At det oppnås en for selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt åpning av byggelån.
- At selgers styre beslutter byggestart.

Selger er bundet av inngåtte kjøpekontrakter dersom forbehold ikke gjøres gjeldende innen 1. november 2026. Selger skal informere kjøper når forbeholdene blir løftet.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt inklusive renter opptjent på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

ØVRIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger i prospektet om boligene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i forbindelse med den nærmere detaljering, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav.

Selger har også rett til, uten at kjøper kan kreve prisavslag, å foreta endringer i tegninger, oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige eller nødvendige, i den grad dette ikke forringer prosjektets eller boligenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, samt materialvalg, farger m.m. i og på byggene.

Garasjeanlegget og det utvendige adkomst-/parkeringsarealet er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser, samt plassering og utforming av parkeringsplasser.

Utomhusområdene er ikke detaljprosjektert. Utomhusplanen i prospektet er derfor foreløpig og kun ment å illustrere uteområdenes planlagte opparbeidelse.

Alle innvendige og utvendige illustrasjoner i prospektet er av illustrativ karakter, og er kun ment å danne et inntrykk av det ferdige prosjektet. Illustrasjonen gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør og utrusting, standardleveranse/tilvalg, fasader/tak (piper m.m.), dør- og vindusutforming/inndeling, fargevalg, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, materialer, beplantning, omgivelser m.m., og det må derfor påregnes avvik. Illustrasjoner kan også vise tilvalgsmuligheter og ikke standardleveransen.

På de enkelte plantegningene i prospektet er det vist forslag til plassering av møbler og annen innredning. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som møbleringseksempler. Det samme gjelder garderobeinnredning i entre og på soverom,

vaskemaskin/tørketrommel på vaskerom og stiplete løsninger. Møblering og innredning vist på illustrasjoner og plantegninger medfølger kun i den grad dette følger av kvalitetsbeskrivelsen eller romskjemaet. Det kan forekomme målestokkavvik på tegninger i prospektet. Tegningene må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle boligene.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelse/romskjema gå foran. Ved motstrid mellom kvalitetsbeskrivelse og romskjema, skal romskjema gå foran.

Selger tar forbehold om at skjeggkre/kre kan forekomme i boligene, og tar ikke ansvar for dette.

Med dagens krav til tetthet i boliger i kombinasjon med miljøvennlige malingsprodukter, kan det oppstå såkalt «heksesot» i boligen etter at den tas i bruk. Selger tar ikke ansvar for eventuell heksesot.

Det gjøres oppmerksom på at det i en tid etter overtakelse fortsatt kan foregå arbeider på Eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Selger har rett til å benytte Eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre arbeidene. Kjøper er kjent med og aksepterer at det kan foregå arbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv. etter at boligen er overlevert, og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av selger.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg og endringer i leveransebeskrivelsen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting kan frister for tilvalg og endringer derfor være utgått. Dersom kjøper forutsetter at tilvalg eller endringer skal være mulig å få gjennomført oppfordres i så fall kjøper til å ta forbehold om dette i budet.

BETALINGSBETINGELSER, OVERSKJØTING OG OPPGJØR

5 % av kjøpesummen innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stillet garanti iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («bufl.») § 12. Selger planlegger å stille garanti så snart det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet. For eventuelle profesjonelle kjøpere utgjør beløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital, det vil si at det ikke må være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen utover de vilkår som fremgår av prospektet.

Innbetalingen blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller forskuddsgaranti til kjøper etter bufl. § 47. Frem til garanti eventuelt stilles, anses beløpet som et depositum iht. bufl. § 46 (2). Ved utstedelse av garanti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller boligen blir overskjøtet dersom det ikke stilles garanti, forutsatt at renten overstiger ½ ganger rettsgebyret.

Resterende del av kjøpesummen og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelse. Det samme gjelder oppgjør for tilvalg og endringer, med mindre det er avtalt at oppgjør skal skje helt eller delvis underveis mot forskuddsgaranti fra selger. Innbetalinger anses ikke å ha skjedd med befriende virkning for kjøper før beløpet er kreditert meglerforetakets klientkonto. Innen samme frist må kjøper sørge for at oppgjørsmegler har mottatt samtlige tinglysningsklare lånedokumenter forbundet med kjøpet.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt kjøper, jfr. bufl. § 57 andre ledd. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Oppgjør etter salg vil skje gjennom meglers kontraktsmedhjelper. Selger utsteder skjøte til kjøper på de eierandelene kjøper

instruerer megler om å sette inn. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra kjøper settes det inn like ideelle andeler på skjøtet når det er flere kjøpere. Eventuell endring av ideelle andeler må sendes skriftlig til megler innen én uke før overtakelse.

Før noen del av kjøpesummen blir utbetalt fra megler til selger må hjemmel til boligen være overført kjøper gjennom tinglysning av skjøte, jf. bufl. § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bufl. § 47.

Oppgjøret må komme fra Kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for Kjøper.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

Selger kan kreve at kjøper dokumenterer betalingsdyktighet i form av finansieringsbevis tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle endringer.

Selger kan kreve at kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og eventuelle endrings- og tilleggsarbeider, jf. bufl. § 46 annet ledd. En slik garanti innebærer en kostnad for kjøper. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når fullt oppgjør har funnet sted.

GARANTI ETTER BUFL. § 12 OG § 47

Selger stiller garanti tilsvarende 3 % av kjøpesummen for oppføringsperioden frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bufl. § 12.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte boliger og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. bufl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Garanti etter bufl. § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd, delinnbetaling eller sluttoppgjør før overskjøting. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller ved stilling av § 47-garanti til selger. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter hverken utføres eller bekostes av selger.

KJØPSPROSESSEN/INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på bolig oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde boligens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

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 elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på boligen. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Budgiver har selv risikoen for at kjøpetilbudet kommer frem til megler.

Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til budgiver. Får budgiver ikke slik bekreftelse, bør budgiver ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

ADKOMST

Eiendommen har kjøre- og gangadkomst til offentlig vei i Lillevannsveien.

ADGANG TIL UTLEIE

Kjøper har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av boligen innenfor de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og vedtektene.

LOVVERKET

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bufl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bufl. med fravikelser.

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning så ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve én boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av flere enn to seksjoner. Dette gjelder både direkte og indirekte eierskap.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven for Sameiet og driften av dette.

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått. Ved kjøpers avbestilling reguleres kjøpers erstatningsansvar av bufl. § 53. Dette innebærer at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen på boligen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

AREALANGIVELSE M.M.

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) i prosjektet deles opp i to kategorier, internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

Arealet av terrasser mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom, og for terrasser og balkonger. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer for boliger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig, og avrundet i henhold til vanlige avrundingsregler til nærmeste hele eller halve tall. Selger tar forbehold om mindre arealavvik, blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det kan bli rørføringer, sjakter, tekniske installasjoner m.m. i boligene som ikke er vist på plantegningene, og som kan redusere netto romareale. Eventuelle mindre avvik på areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Salgstegninger, og eventuelle kontraktstegninger, er ikke nødvendigvis gjengitt i målestokk, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boliger i henhold til detalj-reguleringsplan S-5192, vedtatt av Oslo kommune 27. september 2023. Reguleringskart og -bestemmelser er inntatt i prospektet.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Boligen selges med følgende tinglyst rettigheter og forpliktelser på Eiendommens grunnboksblad:

1917/200-2/105 15.06.1917 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Forbud mot generende bedrift

Bestemmelse om gjerde

2018/1601293-1/200 26.11.2018

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 32 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2018/1601293-2/200 26.11.2018

FORBUD MOT SALG OG PANTSETTING UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2024/1475121-1/200 25.05.2024

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 500 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

Megler har kopi av tinglyste dokumenter, og interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål.

Boligene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Videre har kommunen legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor boligene ved salg.

Selger har rett til å tinglyse øvrige nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder knyttet til atkomstretter, rør, ledninger o.l., naboforhold samt forhold pålagt av offentlig myndighet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av denne typen erklæringer/servitutter. Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse. I det tilfellet at erklæringer ikke er tinglyst før overtakelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av erklæringer.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen.

Selgeren vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) før overlevering. Kjøper må sørge for forsikring av eget innbo og løsøre fra overtakelsen.

VANN OG AVLØP – FORDRØYNINGSMAGASIN

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum der det eventuelt er behov på grunn av fallforhold. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold må i så fall påregnes.

Privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til byggene skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av Sameiet.

Det vil bli etablert et fordrøyningsmagasin i grunnen under garasjeanlegget, og et vannrør fra fordrøyningsmagasinet til bekk på andre siden av t-banen. Ved kraftig nedbør vil vann fra fordrøyningsmagasinet renne ut via røret og ned i bekken. Det må påregnes serviceavtale for Sameiet for ettersyn og vedlikehold av fordrøyningsmagasinet og enden av røret ved bekken.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overtakelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at manglende ferdigattest ikke er til hinder

for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel arbeider knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse.

I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har rett til å utøve tilbakeholdsrett inntil ferdigattest foreligger.

ENERGIMERKING

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for boligene. Ny energimerkeforskrift trer i kraft 1.1.26 og vil fra da kun bestå av energiklassifisering på en skala fra A til G. Det innhentes en energiattest for hvert bygg eller per bolig innen overtakelse. Byggene skal ha energimerke på C eller bedre.

BRUKERINSTRUKS / FDV-DOKUMENTASJON

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt brukerinstruks / FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), som blant annet viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

EIENDOMSSKATT, BOPLIKT, KONSESJON OG ODEL

Oslo kommune har eiendomsskatt på bolig. Fra og med 2021 bruker Oslo kommune Skatteetatens beregnede markedsverdi for boliger som grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Se Oslo kommunes hjemmeside om eiendomsskatt for mer informasjon om hva dette innebærer.

Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av eneboliger.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for boligene er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første skatteoppgjør. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 % av den beregnede markedsverdien, opp til 10 millioner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100 % av den beregnede markedsverdien. Les mer på www.skatteetaten.no.

Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for boligene.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for endelig avtale. Utkast til kjøpekontrakt med sentrale vilkår er inntatt i prospektet, og må gjennomgås før bud gis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som er hensiktsmessige og nødvendige før signering, herunder som følge av offentlige krav, seksjonering, lovendringer, endring av gebyrer mv.

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT OG ENDRING I EIERSKAP/ NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 40.000,-. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av kjøpekontrakt med opprinnelig kjøper, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer, kjøp av ekstra parkeringsplass m.m.

Transport av kontrakt forutsetter at standard transport-avtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova, med direkteoverskjøting til ny kjøper.

Selger eller megler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers og meglers samtykke.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/ samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000. for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

SELGERS VEDERLAG TIL MEGLER

Megler har et vederlag på kr.62.500,- inkl. mva. per solgte bolig, samt et oppgjørsgebyr på kr. 3.750,- inkl. mva. per solgte bolig. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking m.m.

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Kjøper plikter før overtakelsen å fylle ut et opplysningsskjema som inneholder en innbetalingsplan for transaksjonen. Dersom oppgitt innbetalingsplan blir endret, plikter kjøper å gi megler skriftlig melding om dette før overtakelsen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv, internett og strøm, samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

* * *

SALGSOPPGAVE

Følgende dokumenter er inntatt i prospektet, og utgjør en del av prosjektets salgsoppgave:

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse og romskjema
3. Selgers standard kjøpekontrakt
4. Etasjeplaner og salgstegninger, samt tegning av garasjeanlegg
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Utomhusplan
7: Utkast til vedtekter
8. Prisliste

Grunnboksutskrift for Eiendommen og tinglyste heftelser vil bli bilag til kjøpekontrakten, og er tilgjengelig hos megler.

Det tas forbehold om skrivefeil.

09. desember 2025.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser For Lillevannsveien 72

Detaljregulering for gnr/bnr 33/888, 33/918, 33/917 og 999/671

Kartnummer ONV-201909753, 22.06.2021 og revidert 21.06.2022

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for småhusbebyggelse med inntil 19 enheter, tilhørende underjordisk parkering og vern av grønnstruktur.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

1.2 Overvann

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Bebyggelsen skal ha en utnyttelse på maksimalt tillatt [% BYA] = 19 %.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Garasjekjeller skal anlegges innenfor bestemmelsesgrense #1 på plankartet.

Bebyggelsen skal formes som husgrupper i 2 rekker med maks 4 hus i hver gruppe. Det skal være minimum 2 meter avstand mellom hver gruppe.

2.1.3 Høyder

Bygningene kan ha maksimal mønehøyde på 9 m. På nedsiden av hver husgruppe skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6 m. På oversiden av hver husgruppe skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 7 m. Alle høyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå for hver husgruppe. Sekundære bygninger som trappehus o.l. kan ha gesimshøyde på inntil 3 m. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, og oppføres med sokkeletasjer innskutt i terrenget.

Fasader skal utføres hovedsakelig i treverk, med innslag av andre materialer. Bruk av reflekterende materialer skal begrenses. Sammenhengende glassfasader over flere etasjer eller boenheter tillates ikke.

Bebyggelsen skal i hovedsak holdes i mørke farger eller uten fargepigment, mindre partier tillates med kontrastfarger.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha skrå tak med møneretning langs terrengkotene. Det tillates flate takpartier, samt takterrasser i takflaten. Sekundære bygninger som trappehus o.l. tillates oppført med flate tak.

Boder/avfallsrom/takoverbygg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig fellesareal og bebyggelse.

Bygningsmassen skal tilpasses omkringliggende terreng med minst mulig inngrep. Utenfor byggegrensene tillates ikke terrengjusteringer mer enn 1 m målt fra eksisterende terreng. Innenfor byggegrensene tillates ikke terrengjusteringer over 1,5 m målt fra eksisterende terreng.

Det tillates ikke støttemurer. Unntak kan gjøres for private uteplasser umiddelbart foran hver boenhet. Her tillates murer med høyde inntil 1 m og lengde som ikke overgår tilliggende fasade for hver boenhet. Unntak kan også gjøres for adkomst, innkjøring til garasjekjeller og vendehammer. Her tillates murer med høyde inntil 2 m. Alle murer skal innpasses i landskapet, og utføres eller forblendes med stein. Rekkverk skal ha transparent karakter.

Ved garasjenedkjøring skal det etableres skjerming som blender lys fra biler mot tilliggende bebyggelse i Lillevannsveien 70. Rekkverk/skjerm skal ha høy estetisk kvalitet, følge øvrige bestemmelser om materialitet og fargebruk, og gis en utforming som gjør at skjermingen ikke fremstår med en «forside» og en «bakside». Det skal plantes skjermende og stedegen vegetasjon mot grensen til Lillevannsveien 70 B og H.

2.1.5 Krav til utearealer

Det skal avsettes minimum 20 m² privat uteoppholdsareal i tilknytning til hver bolig. Areal på terrasser, takterrasser og balkonger kan medregnes.

Det skal avsettes minimum 30 m² samlet felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, og utformes for ulike brukere og alderstrinn. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Utearealene mellom husrekkene skal reetableres og beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates kun benyttet asfalt på interne trafikkarealer der det er behov for å sikre fremkommelighet og snørydding.

Arealene over parkeringskjelleren skal ha minimum 80 cm overdekning for å sikre tilstrekkelig dybde til beplantning.

Belysning i fellesområder skal holdes lav og vinkles ned mot bakken av hensyn til fjernvirkning og utsikt, og utføres som lave pullerter eller lignende.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Avkjørsel

Området skal ha avkjørsel fra Lillevannsveien som vist med pil i plankartet.

2.1.8 Parkering

Det skal avsettes maksimalt 1,5 parkeringsplass for biler per boenhet. Beboerparkering skal etableres under terreng. Minimum tre plasser skal ligge på terreng og være tilgjengelig for besøkende. Minst én av disse gjesteparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Alle bilparkeringsplasser for beboere skal være tilrettelagt for installasjon av ladepunkt.

Det skal avsettes minimum fire sykkelparkeringsplasser per boenhet, og minst en av disse skal etableres med ladepunkt i felles underjordisk parkeringsanlegg. Minimum to av plassene innendørs skal være egnet for lastesykler. Det underjordiske parkeringsanlegget skal ha fasiliteter for vedlikehold av sykler.

2.1.9 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden sikrer trær (inkludert rotsone) som ikke skal felles, samt skogbunn i hensynssonen. Det skal anvises plassering av byggeplassgjerde.

2.1.10 Materialbruk

Det skal brukes materialer som ikke inneholder helse- og miljøskadelige stoffer, som har lang varighet og som har lave klimagassutslipp.

2.1.11 Miljøfaglige forhold

Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Renovasjonsløsning

Renovasjon skal håndteres i felles anlegg i forbindelse med adkomsten fra offentlig vei og nedkjøring til parkeringskjeller. Anlegget skal utføres som frittstående beholdere i overdekket innhegning iht. kommunens krav.

Støy

Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), tab. 2 og kap. 4, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal følges. Det gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Støynivå på boligenes felles uteoppholdsarealer og utenfor vindu til rom for støyfølsom bruk skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2. Dersom det skal etableres luftevindu på fasade utsatt for støy over støygrensene i tabell 2 må det etableres avbøtende tiltak, slik som lokal skjerming i fasaden.

Felles og private uteoppholdsarealer iht. arealkrav i disse bestemmelsene skal ha støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 2 i T-1442/21.

Blågrønn faktor
Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

Fremmede arter
Fremmede plantearter med økologisk risiko i henhold til gjeldende fremmedartsliste fra Artsdatabanken skal bekjempes før start av anleggsarbeidene. Overflatemasser fra disse artenes voksesteder skal fjernes forsvarlig og bringes til spesialmottak. Alternativt kan disse massene gjenbrukes på eiendommen ved overdekking med 0,5 m rene masser.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

3.1 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540

Innenfor hensynsonen skal skogbunnen bevares. Det tillates ikke terrenginngrep, støttemurer eller tiltak, som plattinger på terreng eller uteplasser. Det tillates ikke felling av trær. Unntak gjelder trær som er døde, rammet av sykdom, vindfall eller utgjør en fare for liv og helse. Skjøtsel tillates kun for å ivareta det bestående naturmiljøet, vekstforholdene for større furuer, samt sikkerhet for mennesker.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Det tillates oppført underjordisk parkeringsanlegg innenfor angitt bestemmelsesgrense #1.

5 Bestemmelsesområde BG #2 (felles uteoppholdsareal)

Samlet felles uteoppholdsareal kan plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2.

Innenfor området skal skogbunnen bevares, og det tillates ikke terrengbearbeiding og støttemurer. Det tillates ikke felling av trær, annet en trær som er døde, rammet av sykdom, vindfall eller kan utgjøre en fare for liv og helse. Unntak tillates innenfor arealet som er avsatt til samlet felles uteoppholdsareal, i den grad det er nødvendig for etablering og vedlikehold av lekeapparater og tilhørende utemøblering. Skjøtsel tillates kun for å ivareta det bestående naturmiljøet, vekstforholdene for større furuer, samt sikkerhet for mennesker.
Felles uteareal skal hovedsakelig utformes med bruk av naturmaterialer, eksempelvis tre og stein, og uten bruk av sterke farger.

6 Bestemmelsesområde BG #3 (nettstasjon)

Det tillates oppført nettstasjon innenfor angitt bestemmelsesgrense #3. Nettstasjon skal være heldekkende kledd i treverk som kan beises, og skal for øvrig følge bestemmelser om utforming.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal trafikksikkerhetstiltak i Lillevannsveien fra Lillevannsveien 49, gnr./bnr. 33/936 frem til og med Skogen stasjon, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal det dokumenteres at planområdet har tilstrekkelig slukkevann.

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal avbøtende tiltak mot støy ved etablering av bolig være ferdigstilt.

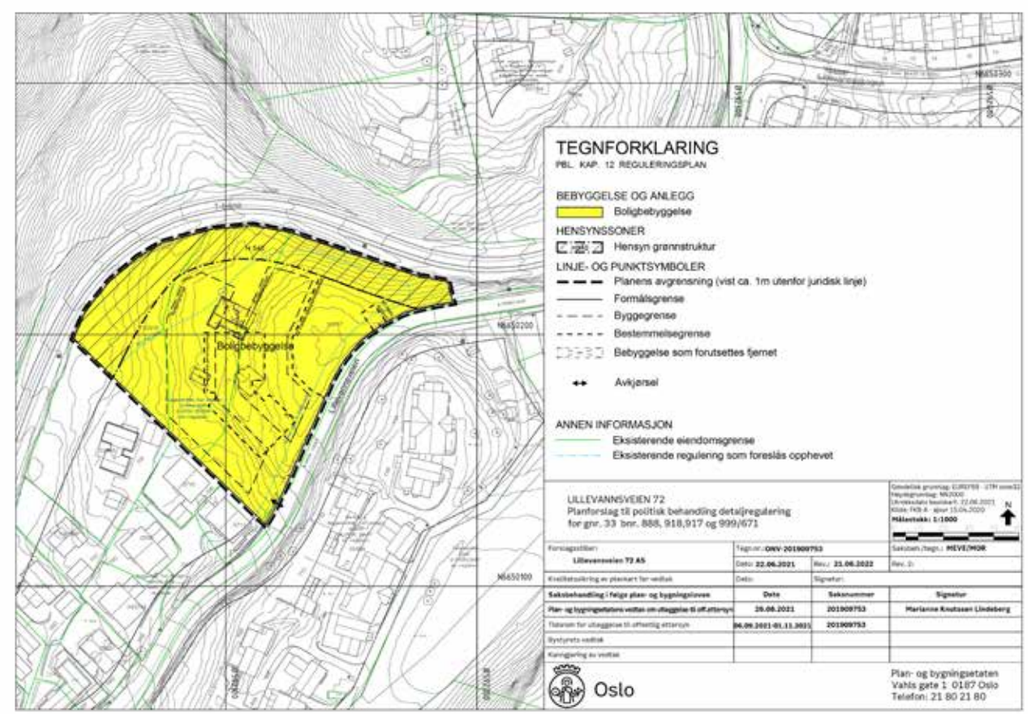
Før midlertidig brukstillatelse gis, skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Før første midlertidig brukstillatelse gis, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.09.2023, sak 327/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.10.2023.

Plankart



Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknad mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.

Vedtekter

for

Sameiet Lillevannsveien 72
(org. nr. xxx xxx xxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Lillevannsveien 72. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den xxxxxxxx.

1-2 Eiendommen

Sameiet Lillevannsveien omfatter eiendommen gnr. 33 bnr. 888 i Oslo kommune med 25 seksjoner.

Eiendommen er delt opp i bruksenheter, der 19 seksjoner er boligseksjoner og 6 seksjoner er næringsseksjoner (p-plasser). Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter garasjeplasser og boder i felles garasjeanlegg.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Hver seksjon har enerett til bruk av markterrasser og hageareal i tilknytning til seksjonen i 30 år, slik det framkommer i vedlagte utomhusplan (vedlegg 1).
Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av arealer med enerett til bruk.

Sameiebrøken bygger på BRA-i for enheten (eventuelle tilleggsdeler samt parkeringsplasser/terrasser/balkonger inngår ikke i arealet).

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Vedlikehold av utearealer
Utearealene er fellesarealer til bruk for seksjonseierne.
Arealer som ligger direkte i tilknytning til den enkeltes bolig, jf. pkt. 1-2 og vedlegg 1, har enerett til bruk av disse arealene. Seksjonseierne skal derfor sørge for og bekoste forsvarlig vedlikehold av dette arealet. Seksjonseierne har imidlertid ikke anledning til å sette opp ytterligere hekker eller gjerde o.l. uten samtykke fra styret.

3-4 Parkering
Det er totalt 25 p-plasser i garasjekjeller. Hver seksjon har en parkeringsplass som er lagt som tilleggsdel til seksjonen.

Det er 6 parkeringsplasser i sameiet som er seksjonert som næringsseksjoner og kan kjøpes av seksjonseierne i sameiet. Disse plassene kan omsettes fritt blant seksjonseierne i sameiet.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) eventuelle tilleggsdeler

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

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

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, men unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med (1) og (2), og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
(1) Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA-i.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Sameiebrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene.

(3) Kostnader til TV/bredbånd og vedlikeholdsfond fordeles likt pr seksjon. Kostnader for drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom de som eier parkeringsplass.

(4) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøte eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Eventuelt styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

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

(6) Hvis tiltakene etter (5) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(7) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

(8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

10. Forsikring
Styret skal sørge for at garasjekjelleren til enhver tid er fullverdiforsikret, og at det er tegnet felles bygningsforsikring for sameiet. Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Oversiktstegning, vedlegg 1 til vedtektene

KJØPEKONTRAKT FOR
EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Meglers oppdragsnummer:

Mellom:	Lillevannsveien 72 AS	Org.nr.	923 150 765
Adresse:		Mobil: E-post:	

heretter kalt **selger**, og

	født født
Adresse:	Mobil: E-post:

heretter kalt **kjøper**.

Dersom det er to eller flere kjøpere, har disse fullmakt til å forplikte hverandre.

1. PROSJEKTET

Boligprosjektet i Lillevannsveien 72 vil bestå av 19 boenheter fordelt på to firemannsboliger (bygg 5 og 6), tre tremannsboliger (bygg 1, 2 og 4) og èn tomannsbolig (bygg 3), inn- og utvendige fellesarealer, underjordisk garasjeanlegg med 25 parkeringsplasser m.m. Prosjektet vil bli gjennomført i ett byggetrinn.

Eiendommens adresse er Lillevannsveien 72 beliggende på gårdsnummer 33 bruksnummer 888 i Oslo kommune («**Eiendommen**»). Adresse for boligene er Lillevannsveien 72 A til V.

Eiendommens tomteareal er ca. 8 830 m2. Det tas forbehold om mindre justering av tomtearealet i forbindelse med utbyggingen.

Lillevannsveien 72 AS er hjemmelshaver og eier av Eiendommen.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag som angitt i punkt 18. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Kontrakten utfylles følgelig av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («**bufl.**»).

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper prosjektert bolig [A til V] med én tilhørende parkeringsplasser i felles garasjeanlegg («**boligen**»).

Boligen overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det blant annet til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen for boligen inklusive medfølgende parkeringsplass utgjør kr xxx med tillegg av omkostninger. *[I tillegg har kjøper kjøpt 1 ekstra parkeringsplass for kr yyy, og samlet kjøpesum utgjør dermed kr zzz]*

Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløpsanlegg, elektrisitet m.m.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilvalgsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 9.2 i denne kontrakt.

3.2 Omkostninger

Kjøper skal uoppfordret betale for følgende omkostninger til megler samtidig med innbetaling av restkjøpesummen, jf. punkt 4.1 nedenfor:

Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	,-
Gebyr ved tinglysning av pant inklusive pantattest	kr	,-
Dokumentavgift (2,5 % av ideell andel tomteverdi)	kr	,-
Etableringsgebyr for sameiet	kr	,-
Totalt	kr	,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for eventuelle ytterligere pant kjøper tinglyser ved overtakelse. All tinglysning av dokumenter på boligen i forbindelse med overtakelsen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand i god tid før overtakelse.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, herunder endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

For å sikre likviditet i oppstartsfasen for Sameiet, vil megler også kreve innbetaling av en oppstartskapital på tre måneders stipulerte felleskostnader fra hver bolig i forbindelse med overleveringen. Beløpet vil bli krevd inn via forretningsfører, sannsynligvis i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

4. OPPGJØR M.M.

4.1 Meglerforetak

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, org. nr. 998 387 361 heretter kalt megler.

Oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org. nr. 999 638 996, PB 1613 Vika, 0119 Oslo, Tlf: 22 83 22 00 og e-post: oppgjor@sem-johnsen.no (heretter kalt "Oppgjør.")

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kjøpekontrakt. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr.[[kontrakt.klientkonto]], og merkes med [[kontrakt.kid]]. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Skal oppgjøret tinglyses elektronisk må kjøpers BankID-signerte pantedokument sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn: - [meglerkontor.orgnr]] ([[meglerkontor.markedsforingsnavn]]) Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes i god tid før oppgjøret for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

4.2 Oppgjør

Kjøper foretar oppgjør slik:

Kontantbeløpet, 5 % av kjøpesummen, med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stillet garanti iht. bufl. § 12	kr	,-
Restkjøpesummen inkl. omkostninger senest tre virkedager før overtakelse	kr	,-
Til sammen	kr	,-

Kontantbeløpet, og eventuelle øvrige innbetaling(er) fra kjøper før overtakelsestidspunktet, skal settes på sperret klientkonto tilhørende meglerforetaket. Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med bufl. § 47.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stillet sikkerhet etter bufl. § 47 tredje ledd, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Kontantbeløpet blir i så fall å anse som et forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet etter bufl. § 47 annet ledd, skal kontantbeløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til boligen overføres til kjøper, jfr. bufl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst skjøte. Dersom selger stiller garanti etter bufl. § 47 for Kjøpesummen samtykker partene til at megler kan foreta sluttoppgjør mot garanti.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart kontantbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.m. etter hvert som de forfaller. Utbetaling til megler forutsetter at sikringsdokument med urådighet er tinglyst på Eiendommen.

Resterende del av kjøpesummen, oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer samt kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelse. Det anses ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før det er kreditert oppgjørsforetakets klientkonto. Innen samme frist må kjøper sørge for at oppgjørsmegler har mottatt samtlige tinglysningsklare lånedokumenter forbundet med kjøpet.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er megler i hende i tide, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir

_____ _____
selger kjøper

ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor.

Kjøper må innbetale Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter fullt ut før kjøper kan få tilgang til boligen eller få utlevert nøkler. Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet med megler i god tid før oppgjør.

Kjøpesummen og øvrige innbetalinger blir utbetalt fra megler til selger når overtakelsen har funnet sted og skjøtet er tinglyst.

Ved kjøpers avbestilling har selger rett til å kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bufl. § 53. Kjøper er gjort oppmerksom på at et tap kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.3 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til bufl. § 12. Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, forbehold om at minimum to av boligene blir solgt, og åpning av byggelån, jf. punkt 11, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. bufl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på tre prosent av kjøpesummen. Fra overtakelse og frem til fem år etter overtakelse skal garantien utgjøre fem prosent av kjøpesummen.

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.4 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommene, datert […], og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser slik det fremkommer av grunnboken.

Selger har rett til å tinglyse øvrige nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder knyttet til atkomstretter, rør, ledninger o.l., naboforhold samt forhold pålagt av offentlig myndighet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/servitutter. Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Megler skal besørge sletting av eventuelle panteheftelser på Eiendommen. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri eventuelle lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Boligen vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Videre har kommunen legalpant som sikkerhet for betaling av

_____ _____
selger kjøper

kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor boligen ved salg.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelse.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler har tinglyst en sikkerhetsobligasjon og tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøter er tinglyst og selgers heftelser er slettet.

4.5 Tinglysing av skjøte

Selger undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte til kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing vil først finne sted når fullt oppgjør har funnet sted og kjøper har overtatt boligen. Selger utsteder skjøte til kjøper på de andelene kjøper instruerer megler om å sette inn. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra kjøper settes det inn like ideelle andeler på skjøtet, der hvor det er flere kjøpere. Eventuell endring av ideelle andeler må sendes skriftlig til megler innen én uke før overtakelse.

5. FREMDRIFT

Rammetillatelse ble gitt av Oslo kommune 12. juni 2025. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i første eller andre kvartal 2026.

Selger planlegger å ha boligen klar for overtakelse 20 måneder etter at alle forbehold er bortfalt og fysiske grunnarbeider er igangsatt. Selger har rett til å frafalle ett eller flere forbehold, selv om de opprinnelige forutsetningene ikke er oppfylt. Kjøper skal varsles skriftlig og uten ugrunnet opphold om datoen for når forbeholdene er bortfalt, samt planlagt dato for overtakelse. Planlagt dato for overtakelse er kun av veiledende karakter, og er ikke en dagmulktsbelagt frist. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den planlagte datoen for ferdigstillelse. Endelig og dagmulksbelagt dato for overtakelse vil bli gitt med fire ukers varsel.

Det eksakte tidspunktet for overtakelse inklusive klokkeslett, oppmøtested m.m., skal varsles minimum to uker i forkant.

Selger vil informere kjøper om fremdriften underveis i form av nyhetsbrev som sendes ut ca. 1 gang per kvartal. Videre vil selger informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte datoen for overtakelse.

Dersom arbeidene forsinkes, har selger krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

6. OVERTAKELSE

6.1 Overtakelse av boligen

Selger vil innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor boligen besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

selger kjøper

Boligen skal overtas ved overtakelsesforretning

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Klokkeslett og oppmøtested skal gis med minst 10 kalenderdagers varsel.

Ved overtakelse foretas en felles befaring av boligen hvor begge parter deltar. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll fra befaringen. Protokollen undertegnes i to eksemplarer, hvor partene beholder ett eksemplar hver. Boligen regnes som overtatt av kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet. Selger plikter å levere overtakelsesprotokollen til megler umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle kjøper. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, innen rimelig tid hensyntatt blant annet eventuell bestillingstid, årstiden og tilkomst.

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overtakelse. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger ved overtakelsen, og har derfor rett til å nekte overtakelse frem til den er utstedt. Kjøper gjøres oppmerksom på at manglende ferdigattest ikke er til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel arbeider knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, samt at ferdigattest normalt vil bli gitt etter overtakelse.

I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden. Dette gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid. Ved slik overtakelse er megler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeider for ferdigattest har kjøper rett til å holde tilbake en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger. Megler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

selger kjøper

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jfr. bufl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne dagmulkt bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. bufl. Dersom selger er forsinket iht. bufl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jfr. bufl. §§ 14 og 15.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i boligen i perioden etter overtakelse.

Fra overtakelse av boligen svarer kjøper for alle boligens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av boligen.

6.2 Overtakelse av fellesarealene

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bufl. § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Sameiets fellesarealer befares av sameiets styre eller personer utpekt av disse. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i sameiet om å frigi beløp knyttet til sameiets fellesarealer ved ferdigstillelse og ferdigattest.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av boligen, jfr. bufl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bufl. § 11 er oppfylt.

selger kjøper

9. SELGERS YTELSER

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av informativ karakter og at avvik fra disse vil forekomme.

9.2 Tilvalg og endringsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Selger og totalentreprenør vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg etter fysisk oppstart.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen, som blir en del av denne kontrakten, skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se bufl. § 7 og § 8. Entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. bufl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Dersom totalbeløpet for tilvalg og endringer overstiger 3 % av kjøpesummen, har selger rett til å kreve at kjøper innbetaler overskytende del til meglers klientkonto.

Dersom fakturaer for tilvalg og endringer ikke er betalt av kjøper innen overtakelse, har kjøper ikke rett til å overta boligen.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Når det gjelder garantien som skal stilles etter bustadoppføringslova § 12, skal denne beregnes av vederlaget/kjøpesummen som er avtalt i kontrakten. Som regel avtales endringer og tillegg/tilvalg etter kontrakt er skrevet. Slike endringer fører til en justering av det avtalte vederlaget, men en slik senere justering av vederlaget medfører ikke at § 12 garantien økes.

selger kjøper

9.3 Reklamasjoner etter overtakelse

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må det reklameres skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn fem år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelige tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. bufl., kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anføres på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stillet iht. bufl. § 12.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter avholdt kontrollbefaring, jfr. kontraktens punkt 7.

Skulle det oppstå mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring, jfr. bufl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold;

i) krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.

ii) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

iii) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.

iv) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

_____ _____
selger kjøper

10. SELGERS SANKSJONER

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt kjøper, jfr. bufl. § 57 andre ledd. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- At selger får nødvendige offentlige godkjenninger, herunder igangsettingstillatelse fra Oslo kommune i samsvar med søknad.
- At 60 % av prosjektets salgsverdi iht. prisliste blir solgt.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør
- At det oppnås en for selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt åpning av byggelån.
- At selgers styre beslutter byggestart.

Selger er bundet av inngåtte kjøpekontrakter dersom forbehold ikke gjøres gjeldende innen 1. november 2026. Selger skal informere kjøper når forbeholdene blir løftet.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt inklusive renter opptjent på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til salgsoppgaven. Selger tar også forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport/videresalg av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers samtykke og godkjenning påløper et gebyr på kr 40 000,-. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av kjøpekontrakten med opprinnelig kjøper, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer, kjøp av ekstra parkeringsplass m.m.

Transport av kontrakt forutsetter at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova, med direkteoverskjøting til ny kjøper.

Selger eller megler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers og meglers samtykke.

_____ _____
selger kjøper

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

12. FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen.

Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) før overlevering. Kjøper må sørge for forsikring av eget innbo og løsøre fra overtakelsen.

13. ORGANISERING SAMEIER M.M.

Eiendommen og boligene vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017, og etablert som ett eierseksjonssameie kalt Sameiet Lillevannsveien 72 («**Sameiet**») Selger besørger og bekoster seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer fastsettes av Oslo kommune.

Seksjonseiere i Sameiet vil ha enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsarealer, samt rett til bruk av Sameiets inn- og utvendige fellesarealer.

Seksjonseierne får vedtektsfestet rett til å disponere hage/terrasseareal i tilknytning til egen boenhet slik dette fremkommer av utomhusplan og vedlegg til vedtektene. Slik bruksrett kan stiftes for en periode på inntil 30 år jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd, og de som til enhver tid er seksjonseiere må etter 30 år besørge fornying av denne rettigheten.

Utkast til vedtekter for Sameiet er inntatt i prospektet. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold. Kjøper må sette seg inn i vedtektene før bud inngis, og plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer i vedtektene som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjoneringen ikke skulle være tinglyst på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil seksjonering er tinglyst og kjøper er sikret hjemmel, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

14. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Partene kan benytte elektronisk kommunikasjon i de tilfeller kjøpekontrakten eller bufl. oppstiller krav om skriftlighet, jf. bufl. § 6 a).

15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.
Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

16. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av selger og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å foreta innbetalinger som ikke kommer fra låneinstitusjon i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser, og har gjort seg kjent med dette.

18. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Prospekt inklusive salgsoppgave, utomhusplan, utkast til vedtekter m.m.
Bilag 2: Prisliste
Bilag 3: Salgstegning datert … (dersom den avviker fra salgstegning i prospekt)
Bilag 4: Bustadoppføringslova

19. DIVERSE KNYTTET TIL KJØPEKONTRAKTEN

Kjøper og selger har gjennomgått kjøpekontrakten grundig, og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende boligen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

20. UNDERSKRIFT M.M.

Denne kontrakt signeres elektronisk.

Sted/dato

For Lillevannsveien 72 AS

Tore Økseter, styrets leder Iht. fullmakt	[navn i blokkbokstaver]

Illustrasjon – avvik vil forekomme.

Det er mange fordeler ved å kjøpe nytt!

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tenker. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye bolig starter med blanke ark, sammen!

1

LAVE OMKOSTNINGER

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt, eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

2

BEDRE STANDARD

Ved kjøp av ny bolig får du dagens høye byggtekniske standard. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med forbedret isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak og høyere krav til brannsikkerhet m.m.

3

MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold. Med god planlegging, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer sammen med utbygger og entreprenør, før, under og ett år etter overtagelse.

Eventuelle mangler som avdekkes vil håndteres av entreprenørens ettermarkedsavdeling.

4

FORUTSIGBARHET

Ved å kjøpe ny bolig gjelder bustad-oppføringsloven. Kjøper har med dette en lovfestet reklamasjonsrett på 5 år.

MEGLERE

SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

LENE MARKEGÅRD
Eiendomsmegler
91 82 39 23
lhm@sem-johnsen.no

TOM Z. BLIKSMARK
Eiendomsmegler
90 92 59 04
tzb@sem-johnsen.no

UTVIKLER

VÅRDE
Eiendom

SPOR
EIENDOM

Grafisk design: lemon.no 3D-illustrasjoner: EVE Images Områdefoto: Dmitry Tkachenko

1. versjon. 12 2025

Lillevannsveien72.no

72 Lille vanns veien