



# Gartner

K V A R T A L E T

## Prospektvedlegg

## Salg

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

## Prosjektet

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet blir delt inn i flere byggetrinn med til sammen omkring 525 leiligheter og næringslokaler mot Lørenveien. Prosjektet gjennomføres som en trinnvis utbygging, og antall boliger i prosjektet vil kunne bli justert underveis.

## Eiendommen

Gnr. 124 Bnr. 76 i Oslo kommune. Prosjektet vil bestå av flere Gårds- og Bruksnummer som vil bli sammenføyd og fradelt. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

Adresse er Lørenveien 56 A eller B, 0585 Oslo.

## Eier, hjemmelshaver og selger

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

## Tomt og grunnareal

Hus 3 blir liggende på en fremtidig fradelt del av Gnr.124 Bnr. 76 som er en eiet tomt på 9.114 kvm. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

## Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at seksjonseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Sentralt i prosjektet blir tunet med lekeplass og oppholdsarealer til glede for både store og små. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen.

De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i Sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av Borettslaget(ene) og Sameiet(ene) i fellesskap.

Hekker rundt privatiserte arealer vedlikeholdes av sameiet.

## Næringslokaler

I Hus 3 ligger det et næringslokale på ca. 200 m<sup>2</sup> i gateplan. Det er ikke avklart hva slags virksomhet som vil komme her. Det må påregnes at det vil bli varelevering til næringslokalet. Næringslokalet vil bli en del av sameiet.

## Reguleringsforhold / rammetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til egen reguleringsplan for tomten. Kopi av reguleringsplan/kart/vedtekter kan innhentes hos prosjektselger.

Reguleringsplan er godkjent og rammetillatelse er gitt for hus 3. Selger tar forbehold om at nødvendige igangsettingstillatelser innvilges av Oslo kommune. Det tas i tillegg forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet.

## Servitutter/rettigheter

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kopi av servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av prosjektselger.

## Arealdefinisjon

Leilighetsarealet i denne presentasjonen og i prislisten er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom – dette er (litt forenklet uttrykt) leilighetens BRA fratrukket innvendige boder. I tillegg kommer balkong, fellesareal og boder utenfor leiligheten. Arealangivelsene på de enkelte rom kan bli justert som følge av den endelige detaljprosjekteringen. Slike mindre avvik vil ikke gi rett til noen form for kompensasjon så lenge leilighetens totale areal ikke blir justert vesentlig.

## Plantegninger

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av spesialbestilt innredning eller møbler. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger.

## Eier- og organisasjonsform

Gartnerkvartalet Boligsameie (sameiets navn kan bli endret ved registrering) inngår i et byggeprosjekt som er planlagt å inneholde 8 bygninger (hus 1 til 8) med til sammen ca. 525 boliger, to underjordiske garasjeanlegg samt 4 næringslokaler og et sameie for utomhus eiendommen på bakkeplan. Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn, og det vil bli en kombinasjon av eierleiligheter og borettslagsleiligheter.

Sameiet inngår i andre byggetrinn som består av hus 3 og 4 som til sammen er planlagt å inneholde 138 boligenheter. Hus 3 består av 73 selveierleiligheter, mens hus 4 har 65 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 næringslokale i hvert hus.

Hvis eiendommen som inngår i prosjektet blir oppdelt i flere eiendommer, vil utbygger også fastsette vedtekter for utomhusarealene som skal være felles for alle boligene. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for Sameiet.

Sameiet for hus 3 tomt begrenses til kun å omfatte et areal som i størrelse er omtrent likt husets/husenes fotavtrykk med tillegg av utomhusarealene som disponeres av boligene på bakkeplan. I tillegg en ideell eierandel i felles utomhusareal og garasjeanlegg.

Sameiet ligger på eiet grunn og er planlagt å inneholde totalt 73 eierseksjoner (hus 3), dog forbeholdet om antall boliger etc. Sameiet skal eie eller ha bruksrett til 40 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg. Antall P-plasser kan endres dersom sameiet ikke blir bestående av 73 eierseksjoner, men også om det selges ekstra P-plasser eller leiligheter selges uten oppsatt P-plass.

Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.

Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse.

Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Megleroppgjør AS avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger

betales etter regning før overtagelse.

Hvis kjøper ikke er forbruker betales 20% av totalprisen i forbindelse med kontraktsinngåelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

## Omkostninger

Gebyr for tinglysning av skjøte . . . . .	kr	525,-
Gebyr for tinglysning av pantobligasjon . . . . .	kr	525,-
Gebyr pantattest. . . . .	kr	172,-
Utskriftgebyr . . . . .	kr	28,-
Andel oppstartskapital . . . . .	3 mnd fellesutgift	(Se prislisten)
Dokumentavgift andel tomteverdi . . . . .	kr	7.500,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

## Ligningsverdi

Ligningsverdi skal utgjøre ca. 30% av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert pr. 01. januar), og ca 80% for sekundærbolig (alle andre boliger). For beregning av ligningsverdi, gå inn på: [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

I 2016 innføres eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Det settes et bunnfradag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2016 er på 2 promille, se [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/)

## Energiattest

Leilighetene i prosjektet får energimerke grønn D.

## Løren

Løren og omkringliggende steder er et område som er under stor utvikling. Næbotomten øst for Gartnerkvartalet, ved siden av hus 1, er i skrivende stund under planlegging til en aktivitetspark. Tvers over veien blir det bygget boligblokker. En del næringsvirksomhet vil det og bli innimellom boligene i etasjene på bakkeplan. Reguleringsplan kan fås av prosjektselger.

Se mer på Oslo kommune på Plan- og bygningsetatens hjemmesider, [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no).

### Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. Eierseksjonsloven kap III. Dette er kjøpers risiko.

### Driftskostnader

Felleskostnadene fordeles i henhold til leilighetenes areal BRA og er anslått til kr 36,- pr. kvm/mnd. I tillegg kommer kostnader som ikke fordeles på areal som utgjør følgende: kr 237,- samt kr 299,- for kabel-TV/bredbånd per måned. Fellesutgifter for seksjoner som har garasje plass kommer i tillegg med ca. kr 150,- pr. garasje plass per måned. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk.

Felleskostnadene skal dekke bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold av sameiet, forretningsførsel og grunnpakke for kollektiv avtale for TV og bredbånd, samt drift av digital FDV. Betaling for fjernvarme til oppvarming og tappevann, samt forbruk av elektrisk strøm kommer i tillegg.

Flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om.

Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

### Kjøpsbetingelser / priser

Se den til enhver tid gjeldende prislister. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger. Ved kontraktsinngåelse innbetales 10% av kjøpesummen til Megleroppgjørs klientkonto. Restbeløpet og eventuelle tilvalg forfaller til betaling ved overtakelse. Renter på alle beløp innbetalt til Megleroppgjørs klientkonto tilfaller i sin helhet selger, såfremt selger stiller garanti etter Bustadoppføringslova § 47.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes hos prosjekt-selger eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside.

Det må påregnes at det stilles krav om finansieringsbevis eller annen tilfredsstillende dokumentasjon for finansiering av kjøpesummen før kjøpstilbud aksepteres.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes krav om at håndpenger tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktsunderskrift.

Innbetaling av deloppgjør ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen eller i eiendommen hvor boligen inngår som sikkerhet for kjøpers finansiering av 10 % innbetalingen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, eventuelle tilvalg og omkostninger) skal innbetales til Megleroppgjørs klientkonto før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig mislighold og selger har rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

### Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse og overskjøting av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på kr 100.000,-, jf. Bufl. § 54. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. Bufl. § 53.

### Forsikring

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil sameiet er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtakelse.

## Garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i inntil 5 år etter overtakinga. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garanti-stillelse i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

## Fremdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene 01.06.2019 – 01.09.2019. Dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden mellom 01.06.19-01.09.19 som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og Overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontraktens pkt. 12.

## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta lang tid før ferdigattest foreligger.

## Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50 % av totalverdien for hus 3. Totalverdien for hus 3 utgjør kr. 314.400.000,- iflg. prisliste av 27.09.2016. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldene er 12.06.2017.

Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding om at forbehold gjøres gjeldene.

Leilighet type A (Leilighet 3217, 3219, 3317, 3319, 3417, 3419, 3517, 3519, 3617, 3619, 3717, 3719) på 40 m2 er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav i TEK 10.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud/kjøpsbekreftelse, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall andeler i bygningene.

Prosjektet er byggeanmeldt i henhold til tekniske forskrifter TEK 2010. Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen.

Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir i den enkelte leilighet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før budgivning. Utomhusplanen viser planlagt utforming av private hageparseller på terreng. Vi understreker at arealangivelsen på disse må tas med forbehold. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt.

#### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse**

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

#### **Hvitvasking**

Megleroppgjør er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Oslo, 03.10.2016.

#### **Byggherre:**

Lørenvangen Utvikling AS

#### **Entreprenør:**

Veidekke Entreprenør AS

#### **Arkitekt:**

Lillestrøm Arkitekter AS

#### **3D illustrasjoner:**

Oxivisuals

#### **Oppgjør**

Oppgjør mellom partene foretas av  
Megleroppgjør AS, org nr. 982 577 675  
Pb 6666 St Olavs Plass  
0129 OSLO

#### **Salg ved**

Lørenvangen Utvikling AS, org nr. 940 531 721  
c/o OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg Torg 1  
0179 OSLO  
E-post: prosjektsalg@obos.no

#### **Prosjektselgere**

Hanne Larsen  
Tlf: 22 86 57 52  
Mobil: 913 76 360  
E-post: hanne.larsen@obos.no

Camilla Melsgard  
Mobil: 474 63 838  
E-post: camilla.melsgard@obos.no

**Se [www.gartnerkvartalet.no](http://www.gartnerkvartalet.no)**



# Gartner

K V A R T A L E T



For mer informasjon, besøk [gartnerkvartalet.no](https://gartnerkvartalet.no)

