48 leiligheter i rolige omgivelser, med alle storbyens muligheter rett utenfor døren

F24

F R E D E N S B O R G

Barn i byen **s.** 8

Parklife **s.** 18

Gourmethallen **s.** 10

Puls og hvilepuls

REV. 05JUN18 - C

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Velkommen til Fredensborgveien 24!

I dette magasinet finner du informasjon om de 48 leilighetene som er under oppføring midt i hjertet av Oslo. Bli bedre kjent med nærmiljøet på Fredensborg, les hva som ligger bak arkitektens valg, eller la interiørarkitekten inspirere deg til å velge riktig stil for ditt hjem. Siden samtlige leiligheter får privat balkong eller terrasse har vi også sett nærmere på hvordan du kan opprette din egen kjøkkenhage rett utenfor stuen. Fredensborgveien 24 er en urban oase. Her kan du veksle mellom puls og hvilepuls etter eget ønske og behov, og det midt i hovedstaden! Målet har hele veien vært å skape et vakkert bygg av høy kvalitet hvor det skal være godt å leve, og vi er stolte over å kunne presentere resultatet.

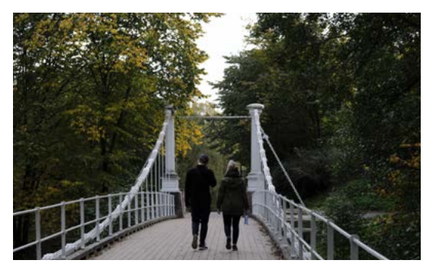
Vil du lese mer? ***Gå inn på fredensborgbolig.no/F24***

F24

INDEX

Arkitekt Viktor Johansen har vært med på å skape Fredensborgveien 24. **s. 6**

Mathallen har blitt en av Oslos topp ti attraksjoner. **s. 10**



Langs Akerselva venter naturopplvelser året rundt. **s. 12**

Bygget

Arkitekturen **6-7**

Han ville skape et bygg hvor det blir fantastisk å bo. Møt arkitekten bak Fredensborgveien 24.

Nabolaget

The kids are all right **8-9**

Det finnes ikke et eneste sted i verden hvor det er bedre å bo enn i Oslo. Bare spør Ella og Olivia.

Mathallen **10-11**

Flere av Oslos mest spennende spisesteder ligger i gangavstand fra Fredensborg. I Mathallen står smaksopplevelsene i kø.

Uteliv langs Akerselva **12-13**

8 kilometer tursti, 20 fossefall, over 100 fuglearter og 30 broer venter deg langs Oslos mest populære elv. Her kan du fiske, jogge, gå, padle og sykle!

På to hjul i byen **14-15**

Enten du velger bysykkel, elsykkel eller vanlig sykkel er det enkelt å komme seg rundt i Oslo på hjul!

Musikk **16-17**

Musikklivet blomstrer i området rundt Fredensborg, Vulkan og Grünerløkka.

Parklife **18-19**

I Oslos grønne lunger kan du tømme sjelen for stress og få hvilepulsen tilbake.

Leilighetene

Dyrk lunsjen på balkongen! **20-21**

Du trenger ikke egen hage for å dyrke smakfulle grønnsaker og urter!

Ny leilighet og borettslag **24-25**

Hvorfor ny leilighet og borettslag?

Interiør **28-29**

I F24 er standard interiørpakke balansert, rolig og nøytral.

Etasje og leilighetsplaner **32-81**

Mange unike løsninger

Dokumentasjon

Informasjon til kjøper **84-88**

Romskjema **90-91**

Kvalitetsbeskrivelse **94-96**

Utomhusplan **98-99**

Kjøpekontrakt **102-108**

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

// Målet var å skape et vakkert bygg hvor det blir fantastisk å bo. Det har vi lykkes med, og det er jeg stolt av. Arkitekt Viktor Johansen

En arkitekts drøm

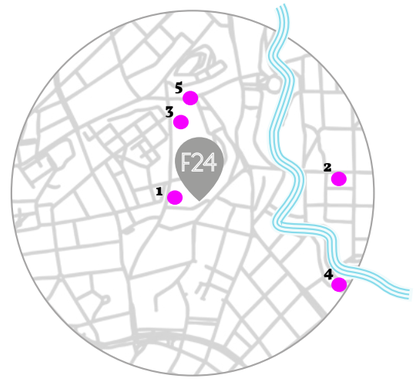
Ordene tilhører arkitekt Viktor Johansen fra AART/SJ architects, som står bak nye Fredensborgveien 24.

– Å tegne 48 boliger på en urban tomt i Oslo er en drømmejobb, fortsetter han. – Vi skal ikke skape noe kortsiktig og trendy, men noe som har varig kvalitet for beboerne og byen over tid.
Selv mener han at de nye leilighetene passer for «barn og pensjonister og alt mellom»: – De er tegnet for folk som er glade i å bo i byen, ikke for en bestemt aldersgruppe! fastslår han.

Å tegne folks hjem er en intim oppgave, innrømmer Viktor Johansen. Han er svært ydmyk overfor oppdraget.
– Som arkitekter for prosjektet, ønsker vi å skape et hjem hvor vi selv får lyst til å flytte inn, sier han.
Kanskje er det derfor de fleste leilighetene, selv de fleste minste, er gjennomlyste med vinduer på to sider. Også inngangspartiene fått det lille ekstra.
– Vi har hatt et særlig fokus på at inngangspartiene skal være hyggelig og av høy kvalitet. De får flotte fliser på gulv og vegg, glass fra gulv til tak ut mot gaten og trespilehimlinger. Inngangspartiet vil fremstå som et arkitektonisk gjennomtenkt element, og et sted du vil være stolt av når du får gjester.

Landskapsarkitektene fra Asplan Viak har bidratt til at uterommet mellom nybyggene blir frodig, behagelig, stilrent og unikt i urban sammenheng. Også her er det valgt materialer av høy kvalitet både til heller, vegetasjon og utemøbler. Belysningen får en praktisk og estetisk funksjon og vil bidra til å gi uterommet en helt spesiell atmosfære.
– Hagen blir nydelig å bruke og se ned på fra balkongene som også tilrettelegges for små barn. Her skal beboerne kunne nyte roen i grønne omgivelser, men også samles på 17. mai og spise is. Det hele er løst på en diskret, elegant og kontinental måte. Dette blir ikke en vanlig bakgård med tørkestativ og grelle lekeapparater, lover Johansen.
Å tegne et nytt bygg i en urban setting preget av verneverdig bebyggelse, er en oppgave som krever erfaring og tverrfaglig kompetanse. Særlig når det befinner seg gamle katakomber der det planlegges boder og parkering for fremtidens beboere.
– Området har tidligere vært benyttet til øl- og pølseproduksjon, så det krevde en spesiell oppmerksomhet, forteller arkitekten.
– Vi jobbet også mye med å sørge for at bygget skal harmonere med omgivelsene i nærmiljøet. Han understreker at et sammensatt team har bidratt i prosessen: byggherre, prosjektleder, rådgivere og entreprenør.
– Alle har dratt i samme retning, og byggherren har hele veien satset på kvalitet. Det høres ut som en klisje, men mange må dele samme visjon hvis noe skal bli over gjennomsnittet. Alle må ha både lidenskap og kompetanse, sier Viktor Johansen. – Her har vi vært enige om hva som kreves av et bygg som setter rammene for en fantastisk bo-opplevelse.

The kids are alright



Barnehager i nærheten

1. *Hammersborg barnehage*
2. *Akersløkka barnehage*
3. *Fryd barnehage*
4. *Eventyrbrua Steinerbarnehage*
5. *Akersveien Kanvas-barnehage*

– Vi tar t-banen når jeg skal hjem fra barnehagen. Da snurrer jeg på stangen midt i vognen og later som om jeg er en ballerina, forteller Ella (3 år og 9 mnd.). – Det er mange barn på T-banen, så det er ikke skummelt. Bare gøy!

Også kusinen Olivia (4 år og 5 mnd) har kjørt T-bane i dag. Hun har nemlig vært med pappa på jobb.
– Jeg liker å bo i Oslo, det er her alle barn bor, sier hun bestemt og tenker sannsynligvis på de rundt hundre andre jentene og guttene i barnehagen.

Ellas mor Cathrin, og Olivias mor Iselinn, har aldri angret på at de valgte å bo sentralt med barn. Begge bor i nybygg med store balkonger og grønne fellesarealer.
– Alt er så tilgjengelig, forklarer Cathrin mens barna leker på gulvet i leiligheten. – Vi har ikke bil, likevel er det lett å komme rundt og besøke folk. Det er kort vei til marka, hvor vi har glede av naturen året rundt.
– En gåtur rundt Sognsvann er alltid hyggelig, sier Iselinn. – Vi griller pølser og marshmallows sommer som vinter. Iblant rusler vi langs Akerselva. Der finner Olivia rumpetroll og løv, og hun stopper hele tiden for å lukte på blomstene.

– Jeg har begynt på ballett! utbryter Ella og går i gang med piruetter med armene i været.
Olivia har valgt turn, akkurat som storesøster.
– Oslo har er et godt tilbud av aktiviteter for barn, mener Iselinn.
Mødrene skryter også av Oslos parker og badeplasser: – Sørenga har en barnevennlig strand som Ella elsker, smiler Cathrin. – I tillegg liker hun Ekeberg Husdyrpark, hvor hun rir på ponnier og hilser på geiter, kyr og griser.
– Vi bruker både Frognerparken, Bygdøy og grøntområdene i nærheten, sier Iselinn. – I blant går vi ned til byen og finner på moro underveis.
– Ella liker å gå på kafeen på hjørnet og kjøpe is eller kakao, legger Cathrin til.
Barna er også drevne i å utnytte byens kulturtilbud: – Jeg har sett Elsa og Anna i «Frost», forteller Ella. – Og teater med Snekker Andersen!
Men hva om barna måtte velge mellom kafé og is, og kino og popcorn?
– Kino og popcorn! utbryter de i munnen på hverandre. – Vi har nettopp sett «Vaiana»!
Også mødrene er godt fornøyde med byens kinoer: – Det er alltid mange barnefilmer å velge blant på formiddagene, forklarer de.

I helgene drar barna gjerne på museer, som Folkemuseet på Bygdøy eller Teknisk museum.
– Der er det gamle fly og brannbiler, forklarer Ella. – Og man kan gå gjennom en røntgenmaskin og se bilde av seg selv på veggen.
En gang i året arrangeres «Politiets dag» på Akershus Festning. Da kommer politihelikopteret susende, og barna kan prøvesitte politibiler og ambulanser. Samme sted arrangeres også «Verdens kuleste dag».
– Det er gøy. Jeg hoppet på trampoline og rev ned en mur av skumgummi, forteller Olivia fornøyd.
Ingen av barna har foreløpig lyst til å flytte fra byen.
– Men jeg kan godt flytte nærmere barnehagen, for mamma synes det er litt langt å reise dit hver dag! avslutter Ella.

F24 + ☺

Barndom i F24
Det skal være godt å vokse opp i Fredensborgveien 24. Uterommet er tilpasset barn i alle aldre, med blant annet sandkasse og balanseapparater. I tillegg er det kort vei til populære parker som St. Hanshaugen, Kristparken, Kuba, Slottsparken, Grünerløkka minigolfpark og Nedre Foss park med sin nye lekeplass.
Fra Fredensborgveien er det enkelt å benytte seg av alle kultur-, idrett- og aktivitetstilbud for barn i Oslo sentrum. Det er gåavstand til flere teatre, blant annet Oslo Nye teater og Folketeatret. I tillegg ligger Oslo reptilpark, Botanisk hage og Lille Bislett lekeplass ikke langt unna.
Visste du at Kulinarisk akademi i Mathallen og Litteraturhuset har egne program for barn?

Is eller kakao på kafé er populært blant jentene, men slår ikke en tur på kino!

Det finnes ikke et eneste sted på hele Jorden hvor det er bedre å bo enn i Oslo. Bare spør Ella og Olivia.

Lisbet Baade-Mathiesen bak disken i sin egen italienske restaurant

Italiensk matglede i mathallen.

***MATHALLEN** ligger en ti minutters gåtur unna Fredensborgveien 24. Nyt retter fra ulike verdenshjørner eller kjøpe med gode råvarer hjem!*

I Mathallen får du blant annet kjøpt mat som ikke selges andre steder i Norge.

– Folk kommer til Mathallen for å få god kvalitet og en annerledes matopplevelse, sier Lisbet hos Via Italia. Hver eneste dag blir hun utsolgt for sin hjemmelagde, økologiske pasta.

Det startet med en vanlig familieferie til Italia. Ti år senere står Lisbet Baade-Mathiesen bak disken i sin egen italienske restaurant og landhandel og betjener sultne kunder. Trebarnsmoren som aldri hadde drevet egen butikk eller hørt ordet «kasseoppgjør», valgte å følge drømmen da Oslos første mathall åpnet dørene for fem år siden. Siden den gang har Via Italia vært en del av eventyret i Maridalsveien.

På diskene bugner det av jomfru olivenolje fra Sicilia, kremet balsamico og pakker med spagetti laget av steinmalt mel.
– Folk blir stadig mer opptatt av kvalitet og vil ha gode råvarer de kan lage mat av hjemme, forklarer Lisbet.
Mange av produktene hun tilbyr selges ikke andre steder i Norge, blant annet mye av den økologiske spekematen.
– Kjøttet kommer fra gården til bestevenninnen min Sandy i Italia. Grisene hennes lever et harmonisk liv ute blant eiketrær og fores med økologisk mais, kikerter, bygg og speltgryn. Den økologiske pancettaen hennes har blant annet blitt kåret til Italias beste.
Mens hun forteller, dukker en av Lisbets stamkunder opp. Kvinnen vil sikre seg et par pakker med favorittpålegget sitt før helgen, og begynner med å bestille «salame piccante».
– Jeg er her ofte, og kan absolutt anbefale det økologiske kjøttpålegget, sier hun.

Dyrevelferd, økologisk drift og ekte kjærlighet for italiensk matkultur er viktige kriterier når Lisbet velger hvilke produkter som skal komme gjennom nåløyet og havne i Via Italias hyller. Hun har selv besøkt samtlige gårder for å forsikre seg om at driften og kvaliteten holder mål.
– Vi selger kun rene og naturlige varer fra små, stolte produsenter, understreker hun.
Det nærmer seg lunsjtid, og Lisbet har hendene fulle med å servere kaffe og skjære opp fenikkel- og chilisalami.
– Det er typisk Mathallen-vær i dag, forklarer hun hektisk og nikker opp mot det grå dagslyset som skinner gjennom de store takvinduene over oss.
Det summer rundt bordene og sofagruppene i det store lokalet, et sted piper en ovn. Et japansk ektepar diskuterer menyen mens to venninner prater over hver sin cappuccino ved bardisken. Selv er Lisbet i full gang med å dandere en ny porsjon varm carbonara på en tallerken.

– Jeg lager tre-fire kilo fersk pasta hver dag, både tagliatelle, casarecce og fylt pasta. Mot slutten av dagen er det alltid utsolgt. Bare i august solgte jeg tolv hundre pastaretter til sultne kunder, smiler hun.
– Hva er din personlige favoritt?
– Ravioli, svarer hun kjapt. – Men jeg er også veldig glad i trøffelsalamien.
Det som gleder Lisbet aller mest, er derimot hyggelige tilbakemeldinger fra kundene: – Når folk sier «Dette er den beste carbonaraen jeg noen sinne har spist», da har jeg det bra resten av dagen.

Via Italia har mange kunder fra nærområdet. I tillegg kommer en god del turister innom.
– Mathallen er en av topp ti-attraksjonen i Oslo, forklarer Lisbet. – Jeg kjøper selv mye fisk, kylling og grønnsaker her. Før jeg går hjem i dag, må jeg huske å kjøpe pai hos bakeren! smiler hun.

F24 +

Sulten?
Hvis du er glad i mat, bor du midt i smørøyet på Fredensborg. Herfra har du kort vei til noen av Oslos mest spennende spisesteder.

I Mathallen finner du mer enn 30 spisesteder, kafeer og spesialbutikker som blant annet tilbyr unike varer fra norske småprodusenter og utenlandsk spesialimport.

Les mer:
www.mathallen.no
www.viaitalia.no

Både tobente og firbente har glede av elven som renner gjennom Oslo. Her venter varierte naturopplevelser året rundt.

Akerselva, byens beste uteliv

AKERSELVA ligger nært Fredensborgveien 24, med tur og sykkelstier

// Hva med å fange dagens middag i gåavstand fra hjemmet ditt?

F24 +

Akerselva.
I Fredensborgveien 24 bor du sentralt, men med tilgang til et variert friluftsliv. Langs Akerselva kan du blant annet fiske, padle kajakk, sykle, gå tur og jogge. Her finner du 8 kilometer tursti, 20 fossefall, over 100 fuglearter og 30 broer – og det midt i byen!

Akerselva har vært til glede og nytte for Osloborgere i hundrevis av år. Først som kraftkilde til industrien, nå som et populært rekreasjonsområde for store og små.

Elven, som skiller østkanten fra vestkanten, starter ved Maridalsvannet i nord og fortsetter helt ned til Operaen i Bjørvika. Underveis slynger den seg blant annet forbi Norsk Design- og Arkitektursenter og Kulturkirken Jakob, som ligger like ved Fredensborg.

Du kan gå, sykle og jogge langs Akerselva. Uansett hva du velger, er du garantert en variert naturopplevelse. I løpet av den åtte kilometer lange turstien passerer du flere parker og badeplasser, tjue spektakulære fosser og mer enn tretti broer. Her skal over hundre fuglearter holde til, i tillegg kan du være heldig og møte mink, frosk, piggsvin, rødrev, røyskatt, bever, ekorn, grevling og flaggermus!

Hva med å fange dagens middag i gåavstand fra hjemmet ditt? I deler av Akerselva kan du få ørret, laks og ørekyte på kroken. En laks på syv kilo har tidligere blitt tatt her! I august er det også mulig å krepse, men husk å lese informasjonen på nettsiden til Oslomarkas fiskeadministrasjon først, www.ofa.no.

Ønsker du en opplevelse utenom det vanlige, kan du bli med på guidet kajakktur i nedre del av elven. Firmaet Mad Goat arrangerer turer for barn og voksne.

I september hvert år finner en helt spesiell begivenhet sted langs Akerselva. Torsdagen nærmest høstjevndøgn arrangeres "Elvelangs i fakkellys". Da skrus belysningen av og 4000 fakler tennes langs stien. Slik oppstår en mystisk og stemningsfull atmosfære. I løpet av vandringen nedover elven kan du oppleve levende musikk, lyskunst, teater, dans og kunstinstallasjoner. Du kan starte vandringen så langt nord du vil, og gå hjem til Fredensborg!

I ni år har den tidligere OL-syklisten og sykkeltreneren byttet bremseklosser og girwire på fortauet på Fredensborg. Nylig flyttet han inn i nye lokaler et steinkast unna, i Maridalsveien 10.

På to hjul i byen

Sykkeltrøbbel? Rull inn i byens mest sjarmerende sykkelverksted!

– Jeg trengte noe meningsfylt å bruke tiden på da jeg nærmet meg pensjonsalderen, forklarer Jan Erik Gustavsen hos Glåmdal Sykkelverksted. Siden oppstarten har han brukt utallige timer på å reparere Oslofolks sykler.

– Jeg har ikke oversikt over medgått tid, men vet at timelønnen ikke er noe å skryte av. Heldigvis gjør jeg ikke dette for pengene, smiler mannen som Aftenposten har døpt «Fredensborgveiens svar på Reodor Felgen».

– Fredensborg er et trivelig område og jeg har blitt kjent med mange bra folk. Det er hyggelig når de tuter og vinker til meg idet de passerer, da blir jeg litt myk i hjertet, innrømmer han. – Hvis noen ber om å låne sykkelpumpen når jeg skal stenge og det er kort tid til toget mitt går, sier jeg aldri nei.

Fra verkstedet sitt har Jan Erik Gustavsen observert at antallet syklister i byen øker.

– Spesielt elsykler blir det flere av. De er flotte for mennesker som egentlig ikke liker å sykle, og som dermed får mosjon de ellers ikke ville fått. Bor man i en av byens mange oppoverbakker behøver man heller ikke kvie seg for å sette seg på setet, sier han. – Og den som vil ha ekstra treningseffekt kan bare skru av motoren!

Foreløpig har ikke mange elsykler stått på Gustavsens reparasjonsliste, men han er åpen for å ta dem imot i sitt nye verksted.

– Med unntak av motoren og at den er mye tyngre, er det jo en vanlig sykkel, poengterer han.

De fleste kundene som dukker opp hos Glåmdal Sykkelverksted har problemer med dekkene eller ønsker en vanlig vår- eller høstsjekk.

– Jeg bytter mange råtne slanger, spesielt når det har regnet mye, sier Gustavsen. – Om vinteren hjelper jeg folk med å skifte til piggdekk.

Han forteller at stadig flere Osloboere velger å tråkke seg gjennom hele vintersesongen.

– De siste årene har det kommet klær og utstyr på markedet som gjør folk bedre rustet til å sykle i minusgrader, forklarer han, men legger til at vintersykling fortsatt er forbeholdt de ivrigste.

Selv om man ikke har egen sykkel og dyrt tilbehør, er det fullt mulig å oppleve Oslo på to hjul. Allerede benytter over 50.000 mennesker seg av bysyklene som er plassert rundt på de hundre stasjonene i hovedstaden. Et sesongkort koster 299 kroner og hver sykkel kan brukes i førtifem minutter av gangen.

– Oslo Bysykkel er et fint tiltak, og nå er det plassert ut nok sykler til å dekke folks behov, sier Gustavsen. – Kvaliteten på syklene er okei for korte byturer, men de egner seg nok ikke like godt for langturer. Da ville jeg ha valgt en vanlig sykkel.

For den som vil legge ut på en skikkelig søndagstur, foreslår han å starte ved Grünerløkka og fortsette opp til Maridalsvannet. Blir det for bratt, er det bare å gå av og trille et stykke.

– Fra Fredensborg er det også veldig fint å sykle ut til Bygdøy. Da får du belønning i form av flott natur, sjø og strand når du kommer frem, sier Jan Erik Gustavsen

Og skulle behovet for reparasjon eller vedlikehold melde seg underveis eller etter, står han klar i verkstedet sitt for å hjelpe.

– Jeg prøver å forklare folk at hvis de bare hadde satt syklene sine inn om høsten, ville det halvert behovet for reparasjoner, smiler han. – Men det burde jeg vel egentlig ikke si …

Kilder: Aftenposten og Oslo kommune.

SYKKELVERKSTEDET *til Jan Erik Gustavsen ligger ett minutt unna Fredensborgveien 24.*

Jan Erik Gustavsen har utført vår- og høstsjekk på Oslofolks sykler i snart et tiår.

Omtrent 50.000 personer bruker bysyklene jevnlig.

> Gjennom å reparere sykler på gaten har jeg fått en unik kontakt med folk i nærmiljøet

F24 +

Rom til sykkel og ski
I Fredensborgveien 24 får du tilgang til et eget ski- og sykkelverksted i kjelleren. Her vil du fritt kunne benytte smørebenk og sykkelstativ, slik at du både kan preppe ski og utføre vedlikehold på sykler.

oslobysykkel.no
christianiasykkel.no
sykkelsport.no

Let it Rock

Oslos uteliv blomster, og hos musikkpuben Krøsset inviteres du til rock, quiz, konserter og øl.

Krøsset ligger i «krøsset» mellom Freensborgveien og Maridalsveien og åpnet dørene august 2016. Her er hovedfokuset på rock, hardrock og metal, med innslag av blues.

– Vi har en tydelig profil slik at folk skal vite hva de går til, forklarer bookingansvarlig Eivind Fadnes.
Fredager og lørdager arrangeres det konserter, men i blant inviteres også ulike DJ-er til å snurre kjente og ukjente plater over anlegget.
– Da danser folk vettet av seg på dansegulvet. Stemningen er rett og slett kanonbra! lover Fadnes. Han sitter ved et av musikkpubens mange mørke trebord og smiler fornøyd. På veggen i bakgrunnen henger innrammede konsertplakater lagd av en lokal kunstner. «Sorry kids, no energy drinks» står skrevet på bartavlen, som ellers lister opp tilgjengelige øltyper.

– Det er mye historikk i veggene her, sier Fadnes og kikker seg rundt.
Han tenker ikke bare på at lokalet tidligere huset Christiania Bryggeri, som ble etablert så tidlig som i 1855 og senere ble Norges største leverandør av malt. Eller at det var akkurat her brødrene Ringnes først lærte å brygge øl.
– Klientellet til The Crossroad Club hadde mange minner og et sterkt eierskap til dette stedet. At de kom tilbake da Krøsset åpnet, betyr at vi har klart å videreføre den riktige stemningen, mener Fadnes. – Det er mange som ser på dette lokalet som «sitt» sted, og det tar vi på alvor.

Mye har skjedd i området rundt Fredensborg, Vulkan og Grünerløkka de siste årene, også på utelivsfronten.
– Det er flere folk her og det arrangeres flere events enn før. Folk flytter seg gjerne rundt i løpet av kvelden, fordi det har dukket opp så mange spennende steder med særpreg. Gjestene våre kan for eksempel ha vært på Mathallen eller innom Blå før de kommer hit. Jeg synes det er kjempekult, og ser overhodet ikke på det som konkurranse.

Nye, kreative utelivskonsepter dukker stadig opp i Oslo. Nå kan du blant annet spille bordtennis, minigolf, petanque og shuffleboard mens du nyter en kald øl eller et glass vin med venner.
Eivind Fadnes, som selv opprinnelig kommer fra Molde, lyser opp når han snakker om hovedstadens uteliv: – Oslo er fantastisk til å skape arenaer som innbyr til en sosial livsstil! Det er mange gründere i utelivsbransjen nå og jeg blir stadig imponert over hvor kreative de er, sier han entusiastisk. – Og se hva gjengen bak Kulturhuset og Parkteateret har klart å skape! De inspirerer meg til å stå på for å skape et like spennende og variert innhold hos Krøsset. Så det er bare å glede seg!

Krøsset skal være den type bar hvor du kan komme alene og bli kjent med hyggelig folk. Her diskuteres rock og politikk ved baren, og gjestene beskrives som «en stor kompisgjeng».
– De kjennetegnes av å være i trettiårene og glade i rock. Hit kommer både naboer fra lokalmiljøet og folk fra Drammen og Lillestrøm som liker musikken vi spiller, sier Fadnes og legger til at privatpersoner og bedrifter kan leie lokalet til egne arrangementer.

Musikkpuben og konsertvenuen holder åpnet fra onsdag til søndag, og de ansatte bekrefter at de jobber hardt for å utvikle stedet videre. Målet er at det alltid skal skje noe attraktivt, det skal alltid være en grunn for folk til å ta turen hit.
– Krøsset ønsker å være et lavterskeltilbud for alle som bor i nærområdet, de skal vite at de kan stikke innom og ta en kaffe eller pils når som helst i åpningstiden. Vi vil skape en innbydende og hyggelig atmosfære, forklarer Fadnes.
Annen hver onsdag arrangeres quiz, og hver søndag inviterer en gjeng ildsjeler til filmkveld.
– I går kjøpte vi til og med en popcornmaskin som vil tas i bruk fremover, smiler han.

– Det er mange gründere i Oslos utelivsbransje. De inspirerer oss til å skape spennende innhold hos Krøsset, sier bookingansvarlig Eivind Fadnes.

Til Krøsset kommer naboer fra lokalmiljøet og folk fra andre byer som liker musikken som spilles her.

KRØSSET *Hit kan du gå på ett minutt fra hjemmet ditt i Fredensborgveien 24!*

F24 +

Mer musikk?
Musikkopplevelsene fortsetter i gåavstand fra leiligheten din i Fredensborgveien 24!

Blå
Klubb, DJ, konserter, liveband, dansegulv, bar og kvalitetsmusikk i Brenneriveien 9.

Parkteatret
Kulturscene og cocktailbar i tidligere kinobygg på Olav Ryes plass 11.

Revolver
Konsert i kjelleren, klubb, hjemmelagde burritos, cocktailbar og restaurant i Møllergata 31.

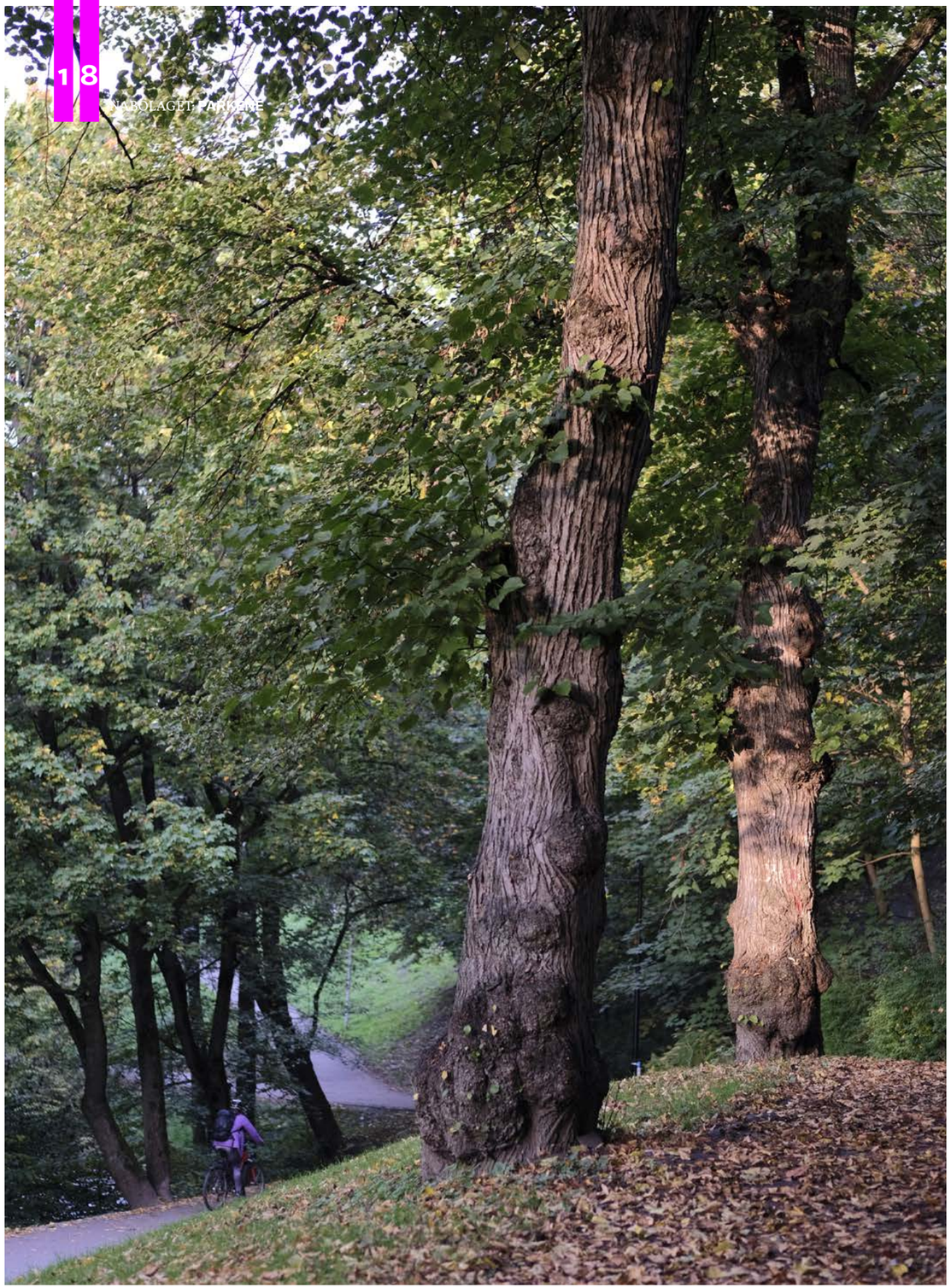
Jæger
DJ, klubbkvelder, afterparties og egen bakgård i Grensen 9.

Gamla konsertsted og bar
Brettspill, rock'n roll, jazz, drinker og flaskeøl i Grensen 1.

John Dee
Konserter og klubbkonsepter i kjelleren til Rockefeller i Torggata 16.

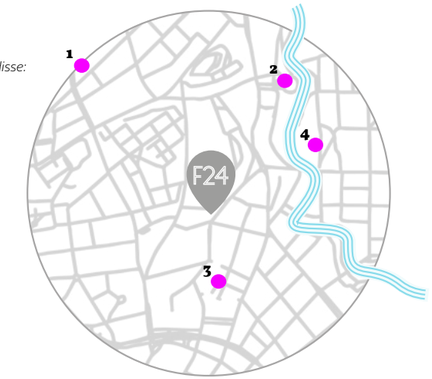
Kulturhuset
Barer, konserter, pingpong, shuffleboard og kultur i alle former på Youngstorget 3.

Mono
Avslappet stemning, norske og utenlandske band, pop, rock, country, elektronika og jazz i Pløens gate 4.



PARKER
I Fredensborgveien 24 bor du i nærheten av mange parker, blant annet disse:

1. *St. Hanshaugen*
2. *Kuba*
3. *Kristparken*
4. *Nedre Foss park*



Pusterom i parken

Hektisk hverdag?
Tøm sjelen for stress og få hvilepulsen tilbake i Oslo grønne lunger.

Forskere har for lengst fastslått at grønne omgivelser reduserer stress og styrker vår mentale helse. Og du må ikke reise ut av byen for å dra nytte av naturens mange fordeler: Oslo har over seksti store og små parker hvor det er lett å finne roen, blant annet St. Hanshaugen, Kristparken, Kuba og Alexander Kiellandsplass.

Mens folk tidligere nøyde seg med å gå tur i parkene, brukes grøntområdene i dag på nye måter. Det leses, mediteres, spilles kort, hviles og spises medbragt lunsj. Om sommeren arrangeres flere steder både gratis utendørs-yoga og utekino.

En som bruker parkene aktivt, er Hilde Barstad. For snart tretti år siden ble hun anbefalt å begynne med tai chi og siden har den østlige kampkunsten blitt en viktig del av livet hennes.
– Jeg bor like ved St. Hanshaugen og er veldig glad i å trene på gresset. Naturen gir meg energi, forklarer hun. – Under tai chi blir du ekstra oppmerksom på alt som skjer i kroppen, samtidig som du merker bedre hva som skjer rundt deg. Jeg hører fuglene, vinden og menneskene i parken. Lydene blir en del av totalopplevelsen.

I dag omtales stress som den nye folkesykdommen. Tempoet i hverdagen er høyt, vi bombarderes med inntrykk og informasjon og sliter med å logge av etter jobb. Midt oppi dette har Barstad funnet langsomme øvelser som gir henne ro og overskudd. I tillegg gjør treningen det lettere å forholde seg til alt som skjer i verden og hennes eget liv.
– Å stoppe opp og gjøre rolige bevegelser bidrar til å rense systemet mitt, sier hun. – Tai chi ser stille og forsiktig ut, men det er veldig fysisk krevende. For meg er uansett det viktigste at det gir balanse og overskudd.

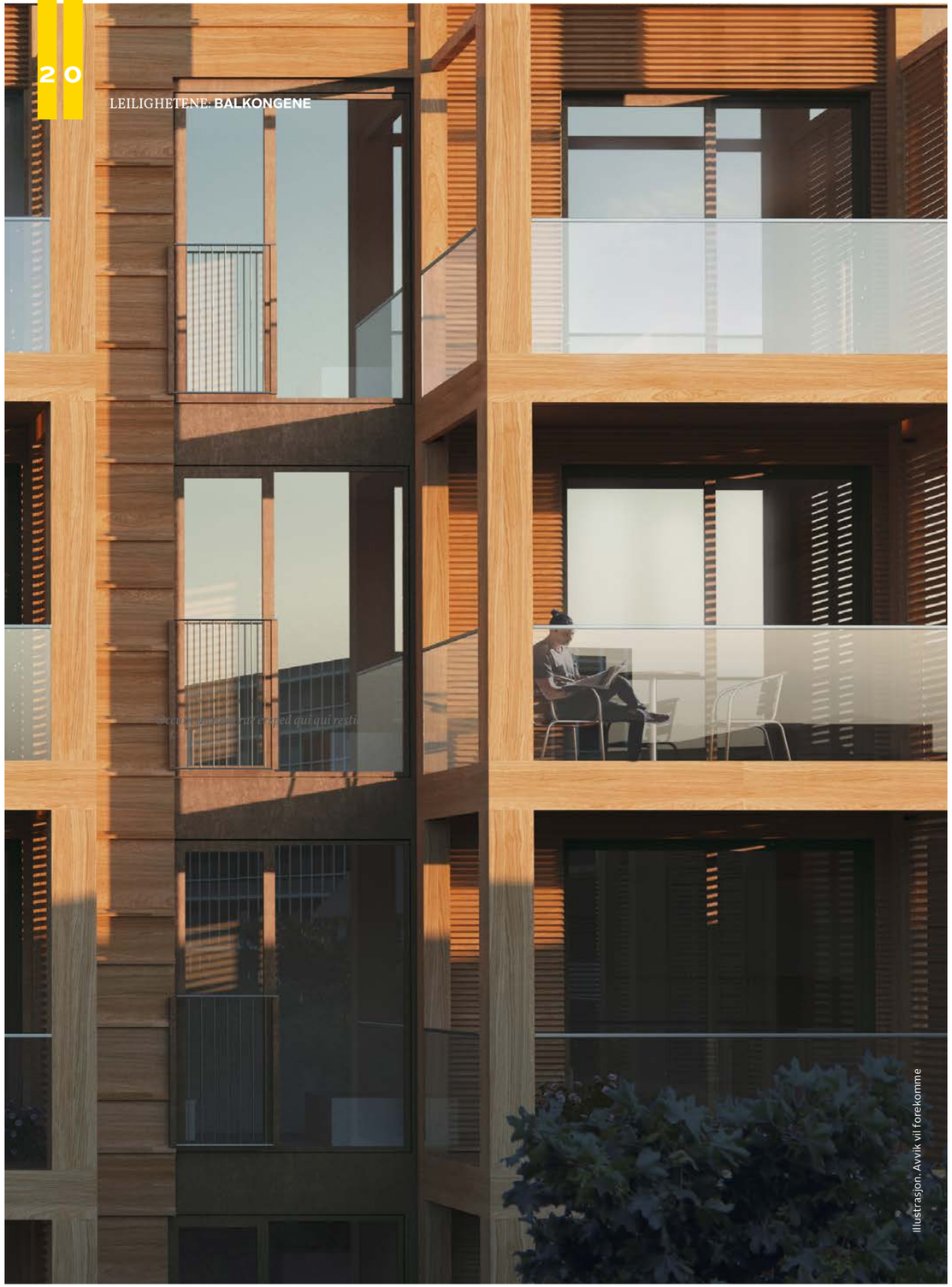
Å trene ute i naturen tilfører treningen en ekstra ro. – Tai chi er basert på kunnskap om naturen. Mange av posisjonene er blant annet oppkalt etter dyr, som «få tak i spurvehalen», forklarer Barstad.
Hun foretrekker å stille seg i en del av parken med få mennesker. Likevel hender det at hun får publikum: – Men de går alltid videre før jeg er ferdig. Bevegelsene jeg utfører er rolige, så de færreste har ro nok til å følge lenge med, smiler hun.

Hilde Barstad er ikke alene om å glede seg over Oslos parker.
– Jeg ser mange som tar med yogamatten hit. Noen spiller spill, treffer venner og har piknik. Om våren sitter studenter ute og leser til eksamen, andre er med på boot camp.
Mens hun forteller jogger en mann forbi. En kvinne med barnevogn stanser foran en benk og begynner å gjøre knebøy.
– Jeg kaller St. Hanshaugen for hagen min. Parken kan brukes til mye mer enn å trene, fortsetter Hilde Barland og kikker mot fontenen i vannspeilet foran oss. – Jeg kommer hit for å lese, gå tur, sole meg og kanskje ta en kaffe på uteserveringen. Men noen ganger, som nå, er det fint å bare sitte i solen og se utover byen og Oslofjorden.

Hilde Barstad finner ro gjennom å trene taiji i parken ved St. Hanshaugen.

F24 +

Bo i en grønn oase
Når du kommer hjem til Fredensborgveien 24 kan skuldrene senke seg i en frodig og behagelig atmosfære. Landskapsarkitektene fra Asplan Viak har bidratt til å skape en grønn oase, midt i byen. I tillegg bor du i nærheten av noen av Oslo flotteste parker, som St. Hanshaugen, Kristparken, Kuba, Slottsparken og Nedre Foss park.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Dyrk lunsjen!

Nå er det trendy å hente mat fra balkongen.

Trenden med å dyrke egen mat tok av etter at Michelle Obama etablerte en kjøkkenhage utenfor Det hvite hus i 2007. Interessen spredde seg raskt til Norge, og nå spirer det i bakgårder, på balkonger og felles takterrasser over hele hovedstaden.

Helene Gallis har de siste årene organisert kurs for flere tusen ferske bybønder: – Folk trekkes mot det som er ekte og tar tid, forteller hun. – Å følge et frø fra det puttes i jorden til det begynner å spire er en langsom prosess, og det motsatte av å kjøpe ferdigmat.

Gallis er forfatter av boken «Dyrk byen – håndbok for urbane bønder» og daglig leder hos Nabolagshager. Hun anbefaler nybegynnere å prøve seg på salat og reddik, som gror fort.
– Du sår på våren og høster før Sankthans. Deretter kan du reise bort i fellesferien uten å tenke på vanning. Når du kommer hjem i august kan du så på nytt, forklarer hun.
Jordbærplanter er også enkle å få til på balkongen, det samme gjelder bønner og sukkererter. Det er bare å ta i bruk alt du har av balkongkasser, potter og krukker!

Hvem kunne vel ikke tenke seg å ha sødmefylte cherrytomater rett utenfor balkongdøren?

– Det er herlig å kunne plukke ferske grønnsaker når man trenger det, sier Gallis. – Men husk at tomatplanter må vannes gjennom hele sommeren! Den vanligste feilen bybønder gjør, er å glemme sommerens ferieplaner når frøene såes i april. Heldigvis finnes det flere gode selvvanningspotter tilgjengelig på nettet og i hagebutikker. Kanskje har du også gode naboer som kan stille opp?

Felles for deltakerne på Helene Gallis kurs, er at de i utgangspunktet kan lite om dyrking.
– Før gikk denne type kunnskap i arv gjennom generasjoner, men det ser ut til å ha stoppet opp de siste 20-30 årene. Voksne i dag kan ikke mye, men er gira på å lære. Noen gjør det for maten sin skyld, andre av estetiske grunner eller fordi de vil oppleve noe meningsfylt sammen med barna sine. Andre igjen er miljøengasjerte, forteller Gallis, og legger til at interessen har dukket opp i alle samfunnslag.

Å dyrke frem sin egen mat gir en voldsom mestringsfølelse. Og nettopp det mener Helene Gallis er en av de største fordelene ved å ha sin egen urbane kjøkkenhage.
– Det viktigste er å ha lave skuldre og tørre å feile. Jeg sår mye forskjellig og regner med at halvparten ikke klarer seg. Så blir jeg kjempeglad og stolt over plantene som overlever!

F24 +

Dyrk på balkongen
Samtlige leiligheter i Fredensborgveien 24 får privat terrasse eller balkong med plass til både krydderurter, reddiker og tomatplanter. Størrelsen varierer fra 5 til 13 kvadratmeter.

Beboerne i toppleilighetene kan nyte takterrasser på over 90 kvadratmeter, med blant annet pergola og utekjøkken. Her kan grønnsakene tilberedes direkte etter høsting.

Noen leiligheter får en heldekkende foldevegg av glass mot balkongen. Veggen kan åpnes fullstendig, slik at terrassegulvet går i ett med parkettgulvet. Dermed blir balkongen og kjøkkenhagen en forlengelse av stuen.

Les mer:
nabolagshager.no

Drømmer du om en ny bolig?

Borettslag

5 *gode grunner til at det er smart å kjøpe nytt*

1. SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING
I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti- til hundretusener i løpet av få år. Med ny leilighet får du kontroll over utgiftene, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

2. NYE NABOER
Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. I F24 Fredensborg fins det mange gode møteplasser, både utendørs og innendørs, som alle vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

3. REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR
Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustadoppføringsloven. Denne ivaretar dine interesser med økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova § 12 i 5 år.

4. LAVE OMKOSTNINGER
Når du kjøper ny leilighet, betaler du kun 2,5 prosent av andel tomteverdi i dokumentavgift til staten – ikke 2,5 prosent av hele kjøpesummen som ved brukt selveierbolig. Med en pris på for eksempel kr 6 millioner og andel tomteverdi på kr 1 000 000, vil forskjellen på dokumentavgiften være kr 125 000 kroner.

5. DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE
En ny leilighet som disse i F24 Fredensborg benytter energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon, gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket…

Farvel til oppussing

– hva bør jeg som kjøper vite om borettslag?

Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Uansett om du velger å kjøpe bolig i borettslag eller sameie har du eksklusiv bruksrett til din egen bolig.

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG
Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiere av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. F24 Fredensborg Borettslag er et frittstående borettslag. Dette innebærer blant annet at eierne ikke trenger å være medlemmer i et boligbyggelag, og det er heller ingen forkjøpsrett ved omsetning av boliger. Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For F24 Fredensborg Borettslag er Obos engasjert som forretningsfører. Obos er Norges største boligbyggelag med ca. 416 000 medlemmer over hele landet. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av borettslaget.

HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?
Hvert år er det generalforsamling i borettslaget. Alle boligeierne har rett til å delta på møtet, komme med forslag til fellestiltak og stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velger deltakerne et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Styret tar alle beslutninger i den daglige driften, men må følge borettslagsloven og vedtektene fra generalforsamlingen. Borettslaget blir tildelt en egen rådgiver fra Obos som hjelper styret med oppgaver og ansvar knyttet til drift og økonomien i borettslaget.

FINANSIERING I BORETTSLAGET
Et borettslag er et selskap som eies av de som bor der. Borettslaget blir delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis av et innskudd som betales av boligkjøperen. Innskuddet pluss boligens andel av fellesgjelden utgjør totalprisen for boligen. Når du kjøper en borettslagsbolig, er den knyttet til en andel i borettslaget. Alle beboerne er andelseiere og har bruksrett til egen bolig og borettslagets fellesarealer. I et borettslag er det laget selv som eier bygningene og eiendommen. Borettslaget kan ta opp et felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET
Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, i tillegg til din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og liknende. Fordi en del av kjøpesummen er finansiert med fellesgjeld og fordi det er vanlig at offentlige avgifter er en del av felleskostnadene i et borettslag, ser ofte felleskostnadene høyere ut i borettslag enn i sameier.

UTLEIE AV BOLIGEN
Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Leietakeren har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene og kan delta på generalforsamlingen, men har ikke stemmerett med mindre du som andelseier har gitt leietakeren fullmakt til å opptre på dine vegne. Det er likevel fortsatt du som andelseier som står ansvarlig for innbetaling av felleskostnader og vedlikehold av boligen du eier.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Interiørstil

I **F24** er standard interiørpakke balansert, tidløs og moderne.

- Dette er et godt utgangspunkt som mange kjøpere vil være fornøyd med. Stilen består av rene gråtoner, men er fortsatt lun. Eikegulvet er lyst, og interiøret er balansert uten store kontraster. Det bidrar til å gjøre det enkelt å innrede leiligheten. Vil man ha det lysere eller mørkere, er det bare å velge møbler og tekstiler i tilsvarende toner. Kjøkkeninnredningen er mellomgrå, mens veggene er noe lysere. Badet får fliser i samme fargetone som kjøkkenet. Siden det er kort vei mellom rommene, er det viktig at stilen er gjennomgående. Derfor er det blant annet valgt armaturer fra samme serie på kjøkken og bad.

Dette forteller interiørarkitekt Kristine Mariussen hos Fredensborg Bolig. Oppgaven hennes har bl a vært å sørge for at de nye byggene får en gjennomført stil med smarte løsninger og ekstra gode produkter.

Hun har også laget 2 anbefalte fargepakker som kjøperne kan velge som tilvalg, dersom de ønsker gjennomtenkte tips til andre fargepaletter. Det gjelder farge på fliser, parkett, vegger og kjøkken. Målet med fargepakkene er å gjøre det enkelt for den enkelte å få et helhetlig resultat. Det vil også bli anledning til å velge farger etter egen smak og sammensetning.

> // Interiøret viser hvem du er, derfor er det fint å kunne sette ditt eget preg på hjemmet ditt.

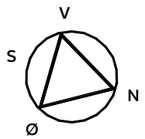
ilustrasjon. Avik vil forekomme

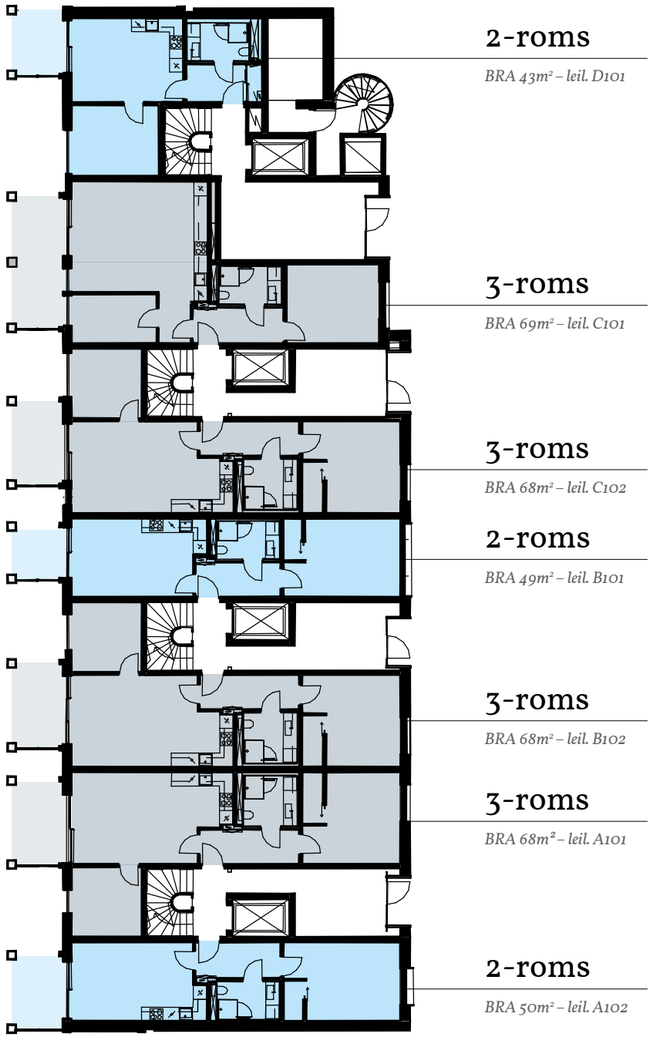
Leilighets- og etasjeplaner

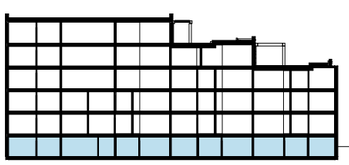
Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Bygg B1

1. etasje



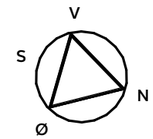


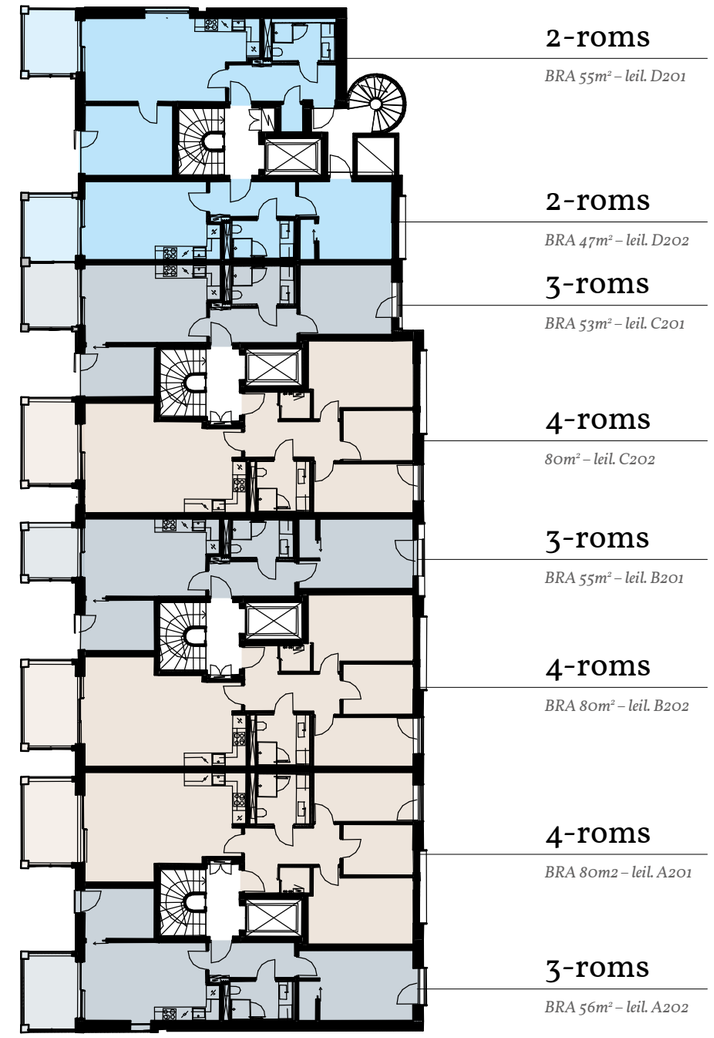


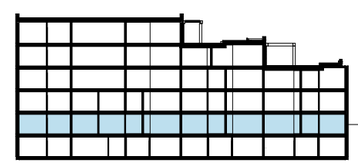
1. etasje

- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

2. etasje





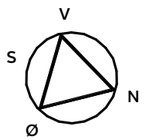


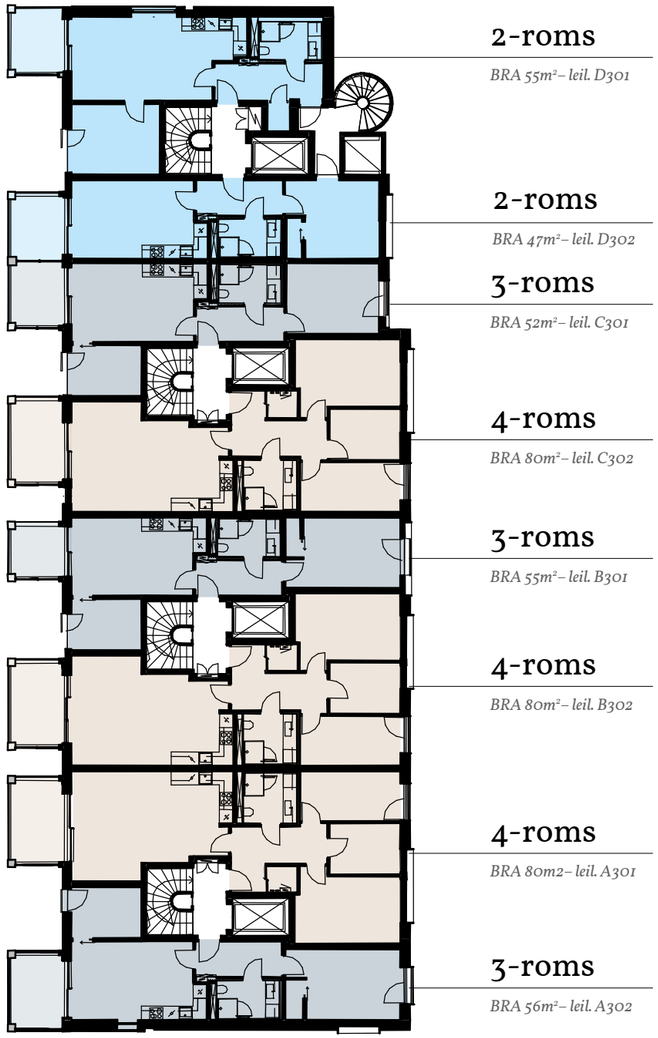
2. etasje

- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

Bygg B1

3. etasje





2-roms
BRA 55m²– leil. D301

2-roms
BRA 47m²– leil. D302

3-roms
BRA 52m²– leil. C301

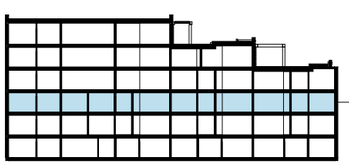
4-roms
BRA 80m²– leil. C302

3-roms
BRA 55m²– leil. B301

4-roms
BRA 80m²– leil. B302

4-roms
BRA 80m2– leil. A301

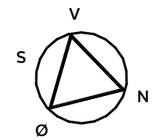
3-roms
BRA 56m²– leil. A302

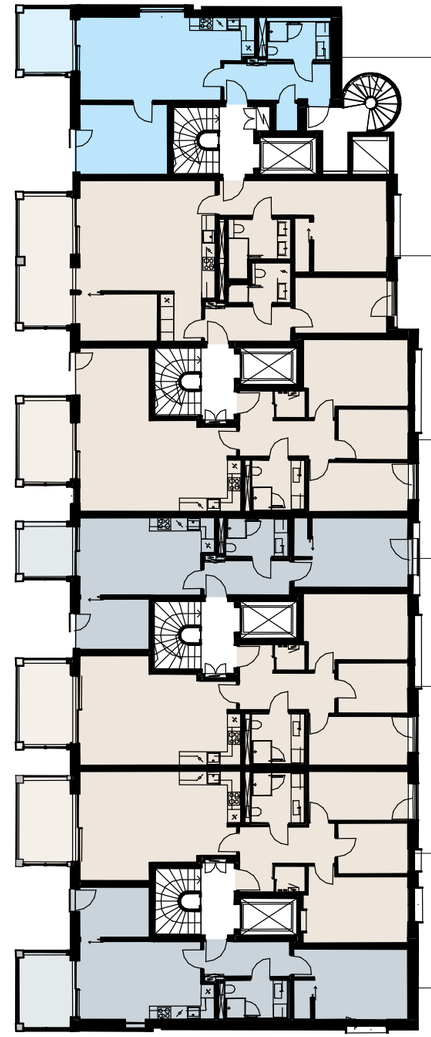


3. etasje

- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

4. etasje





2-roms
BRA 55m²– leil. D401

4-roms
BRA 95m²– leil. C401

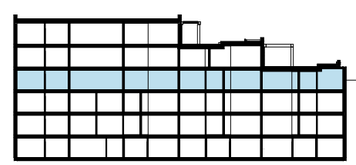
4-roms
BRA 88m²– leil. C402

3-roms
BRA 55m²– leil. B401

4-roms
BRA 80m²– leil. B402

4-roms
BRA 80m2– leil. A401

3-roms
56m²– leil. A402

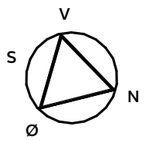


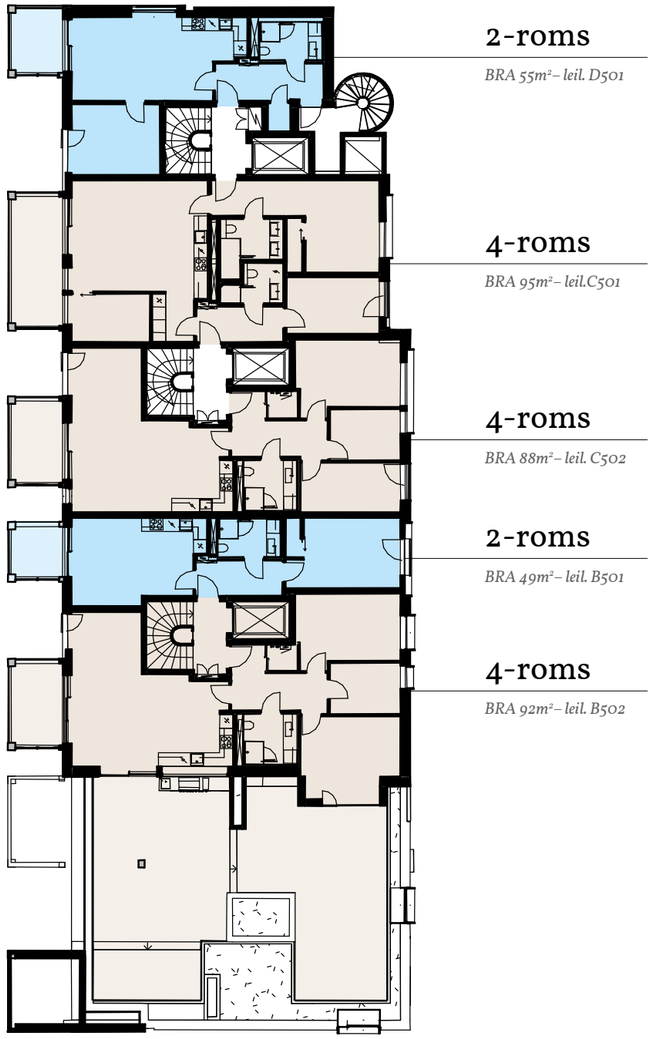
4. etasje

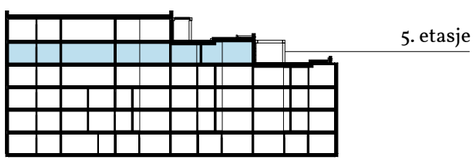
- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

Bygg B1

5. etasje

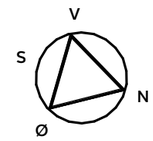


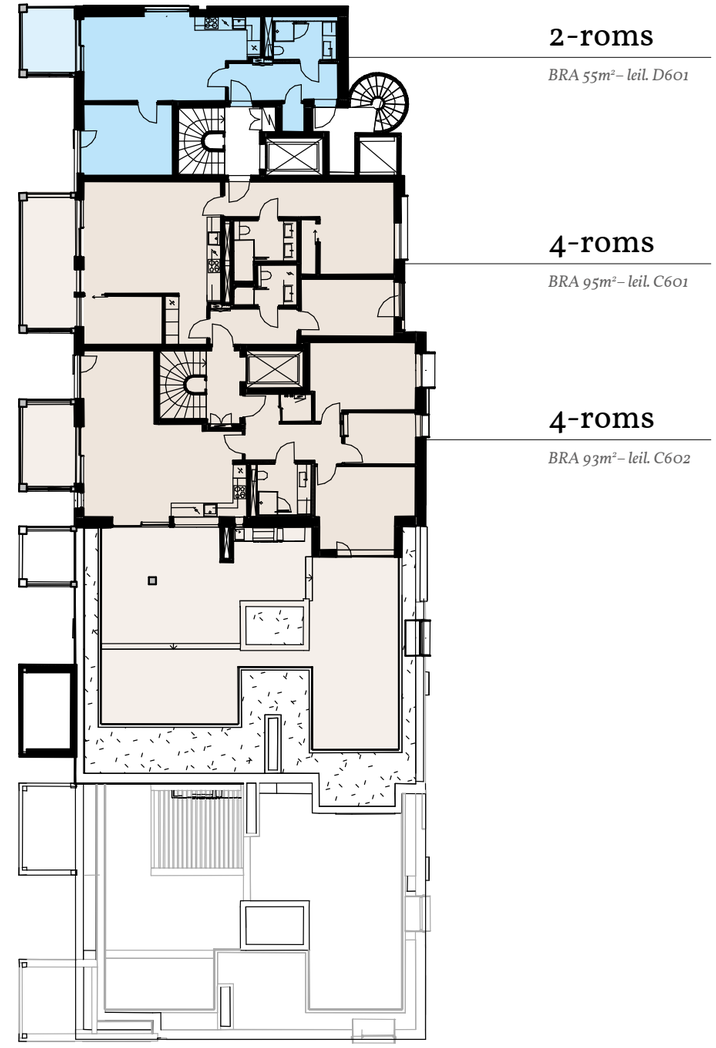


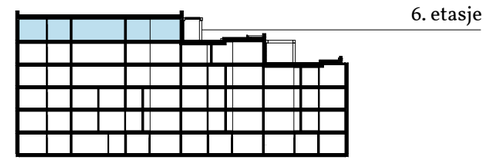


1-roms
2-roms
3-roms
4-roms

6. etasje







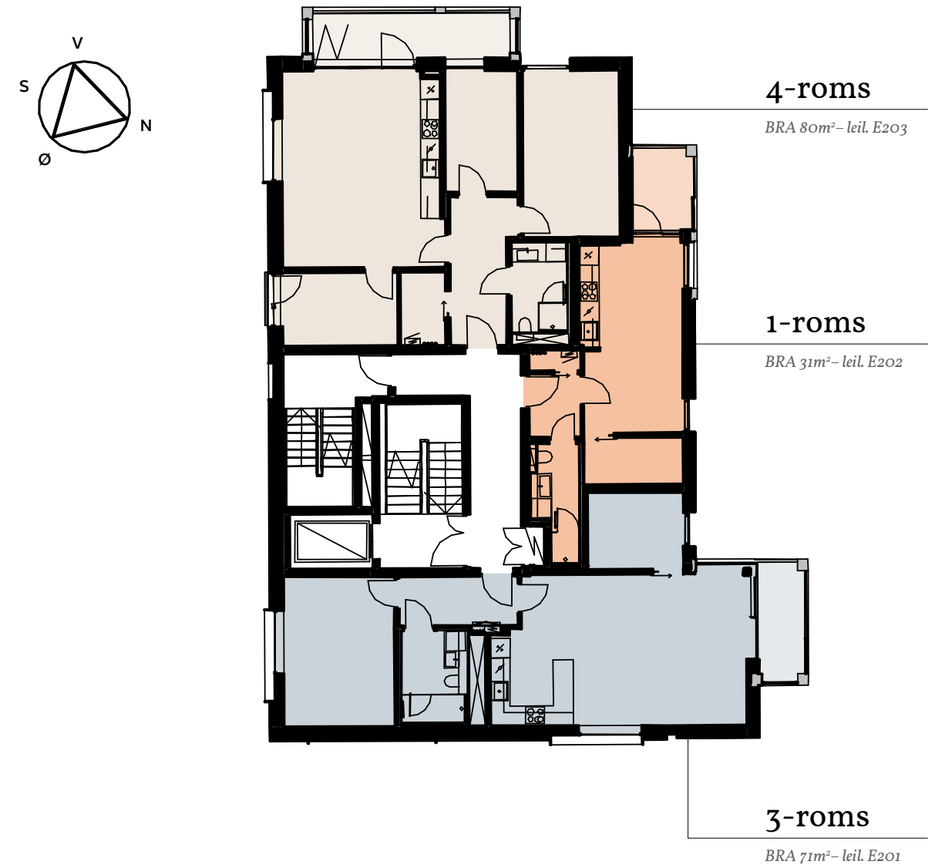
1-roms
2-roms
3-roms
4-roms

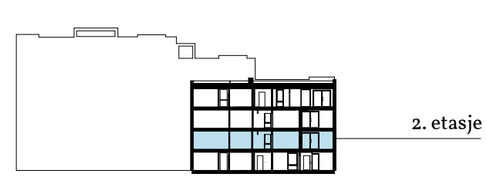
Bygg B2

1. etasje

- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

2. etasje

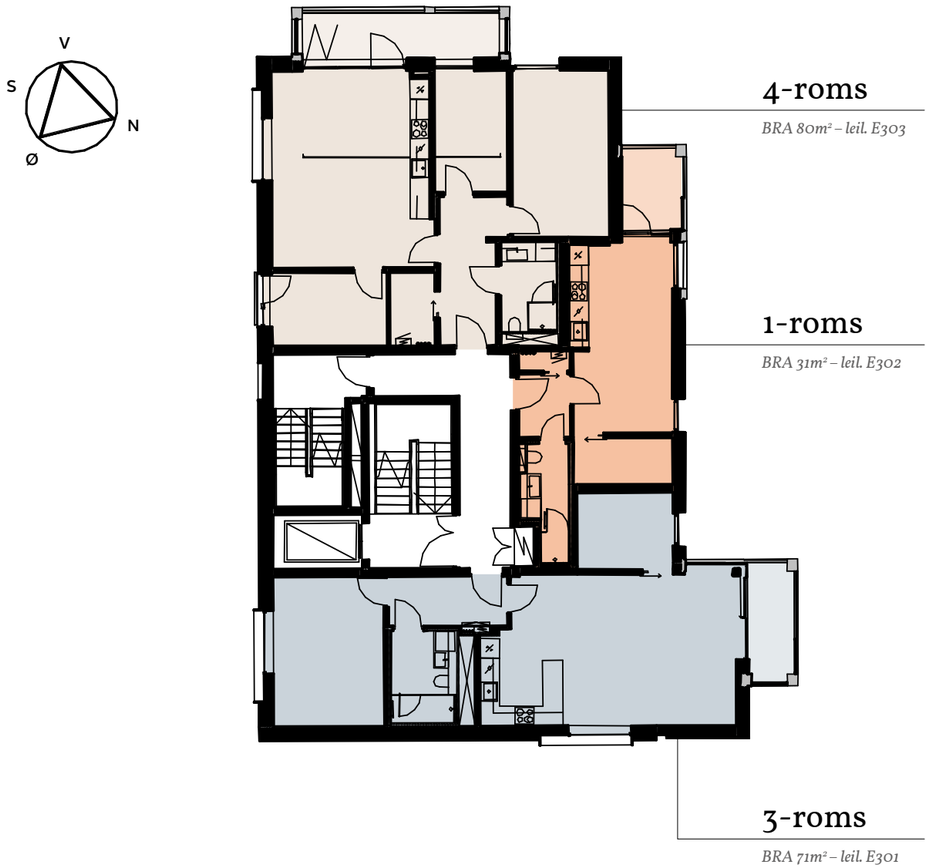




- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

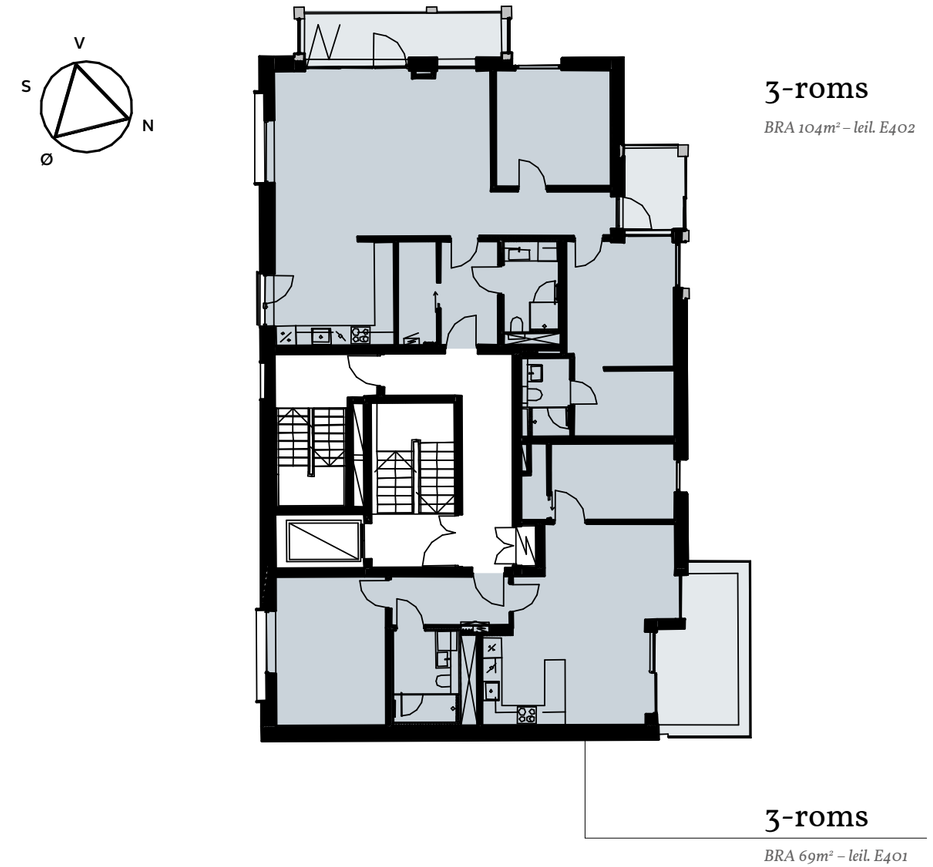
Bygg B2

3. etasje



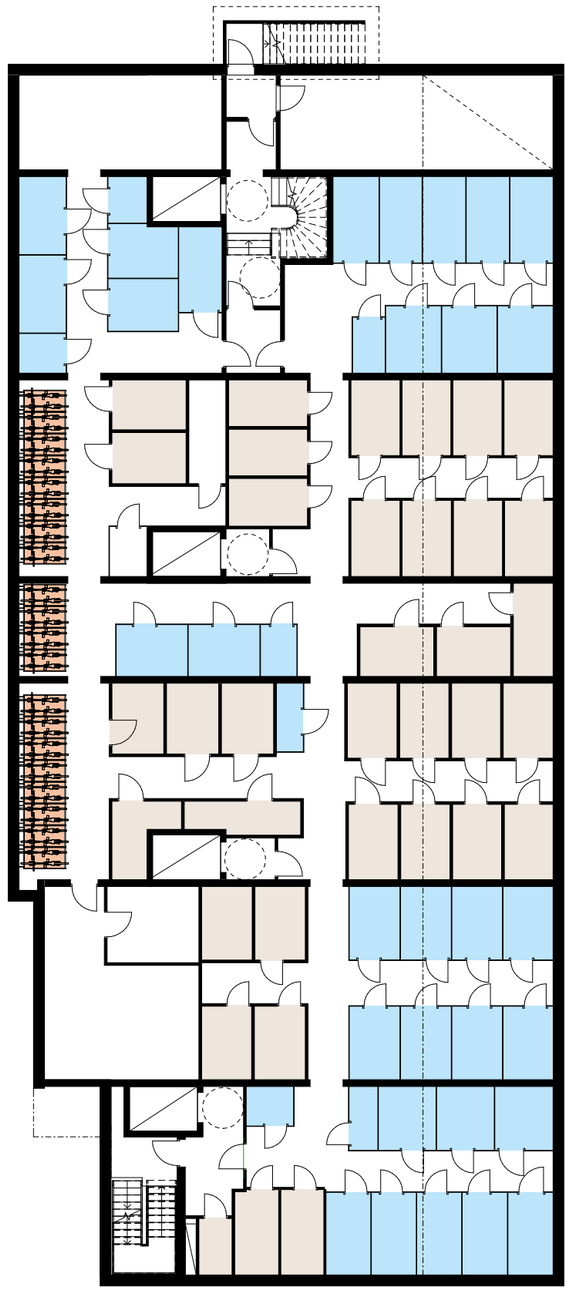
- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

4. etasje



- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

Boder U1

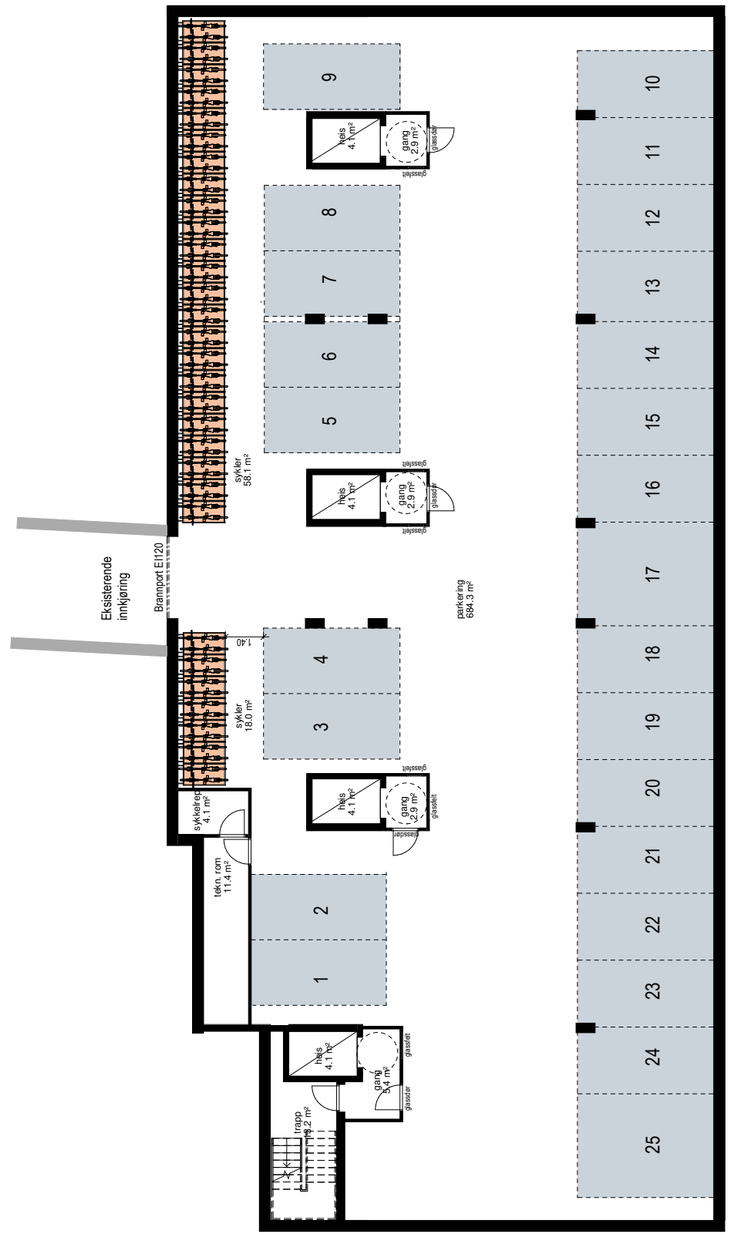


Sykkelparkerkering

Sportsbod

Tett bod

Garasje U2



Sykkelparkerkering

Parkering

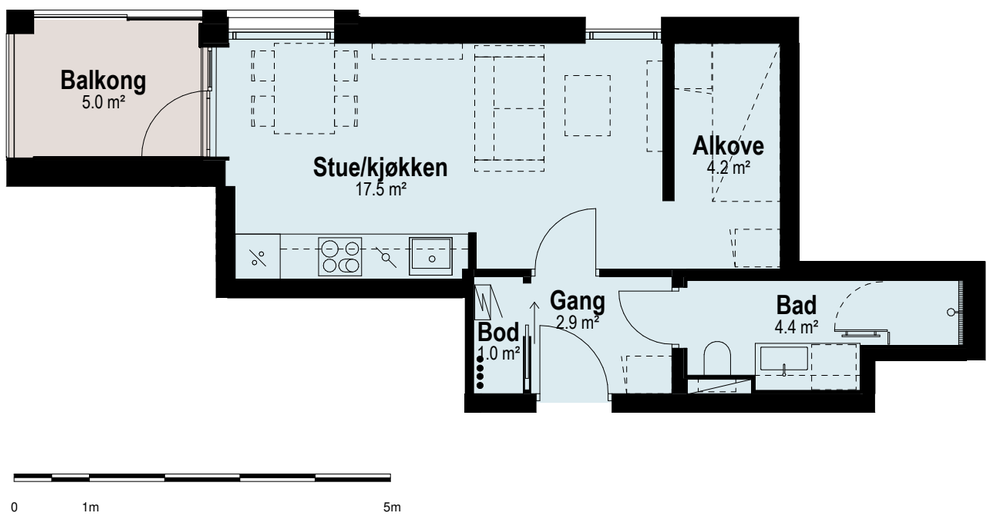
Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

1-roms og 2-roms

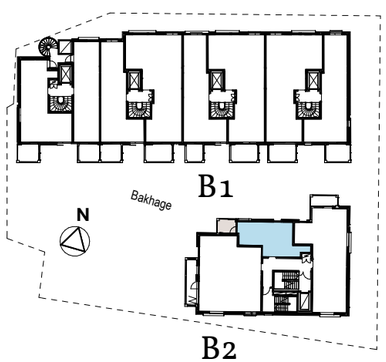
1-roms

BRA 31m² P-rom: 30m²
2.-3. etasje - Leil. E202, E302



B2

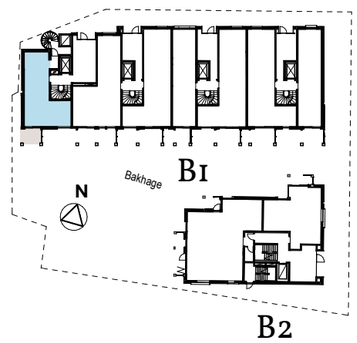
Snitt fra nord.



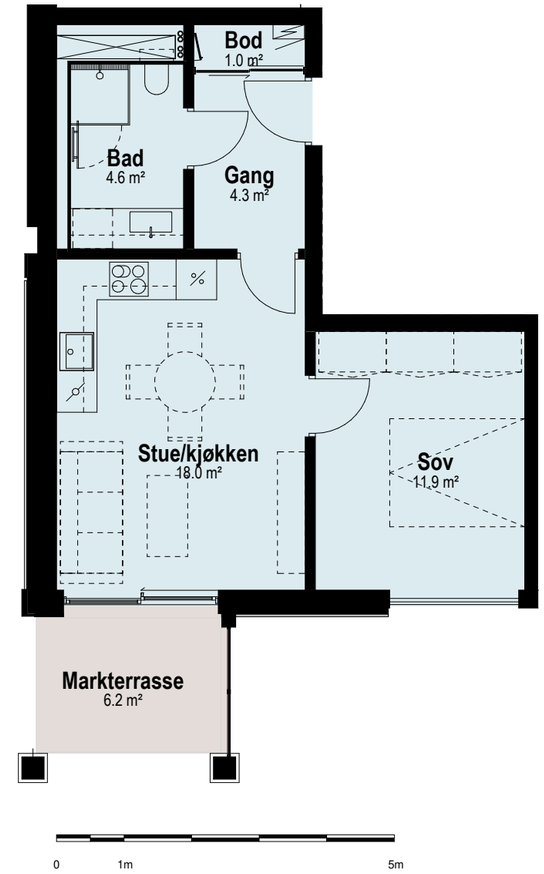
Plassering i bygget. Snitt ovenifra

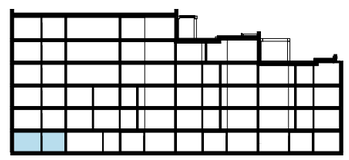
2-roms

BRA 43m² P-rom: 42m²
1. etasje - Leil. D101



Plassering i bygget. Snitt ovenifra



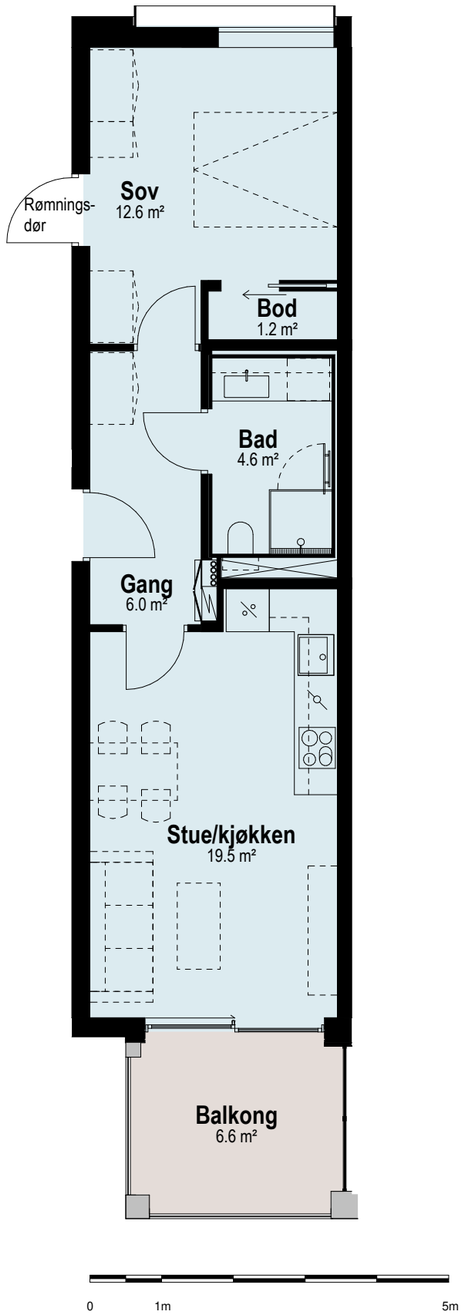


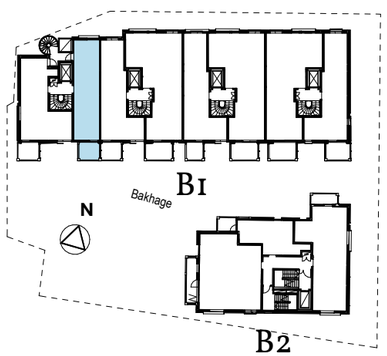
B1

Plassering i bygget. Snitt fra siden

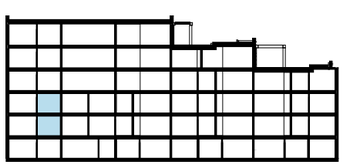
2-roms

BRA 47m² P-rom: 45m²
2.-3. etasje - Leil. D202,D302





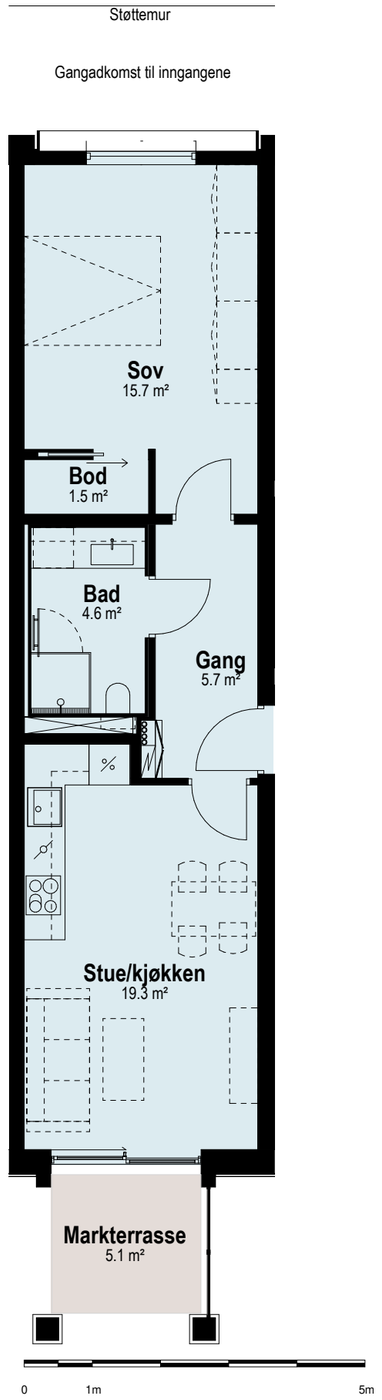
Plassering i bygget. Snitt ovenifra

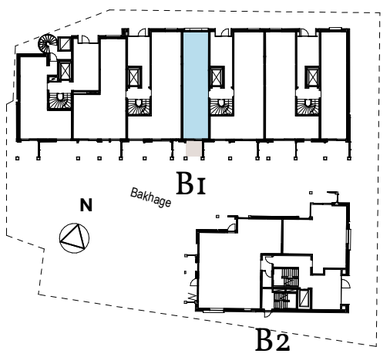


Plassering i bygget. Snitt fra siden

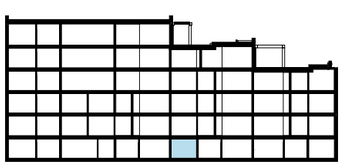
2-roms

BRA 49m² P-rom: 48m²
1. etasje - B101





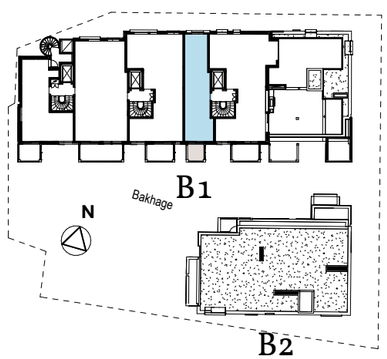
Plassering i bygget. Snitt ovenifra



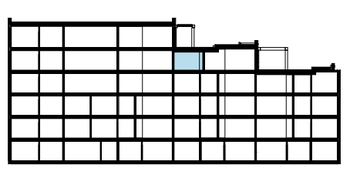
Plassering i bygget. Snitt fra siden

2-roms

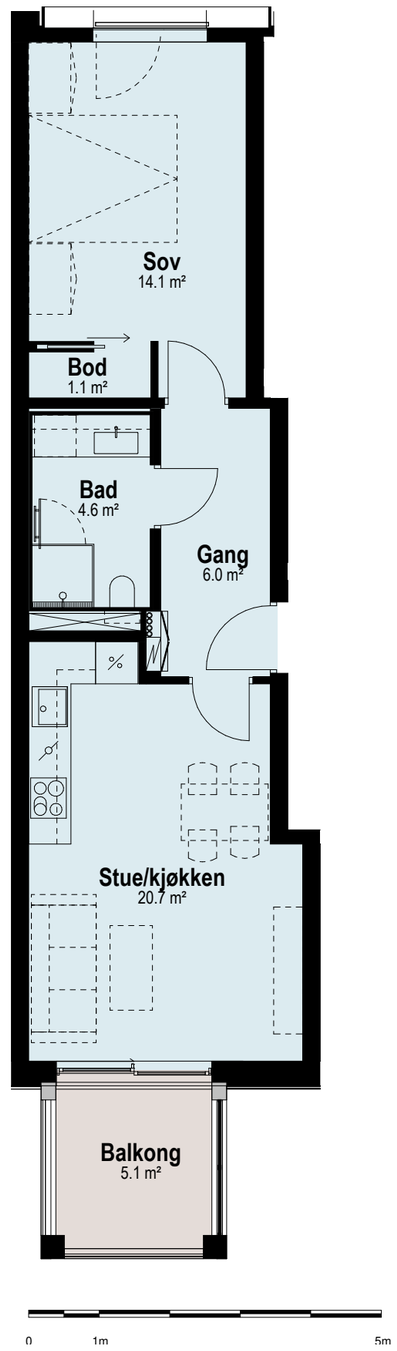
BRA 49m² P-rom: 48m²
5. etasje - Leil. B501



Plassering i bygget. Snitt ovenifra

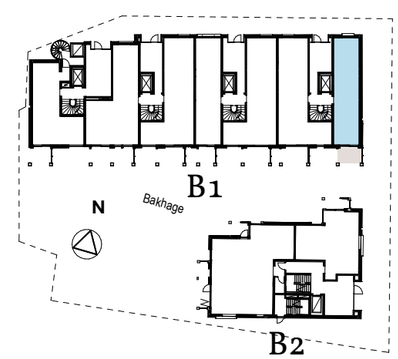


Plassering i bygget. Snitt fra siden

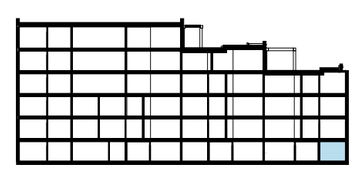


2-roms

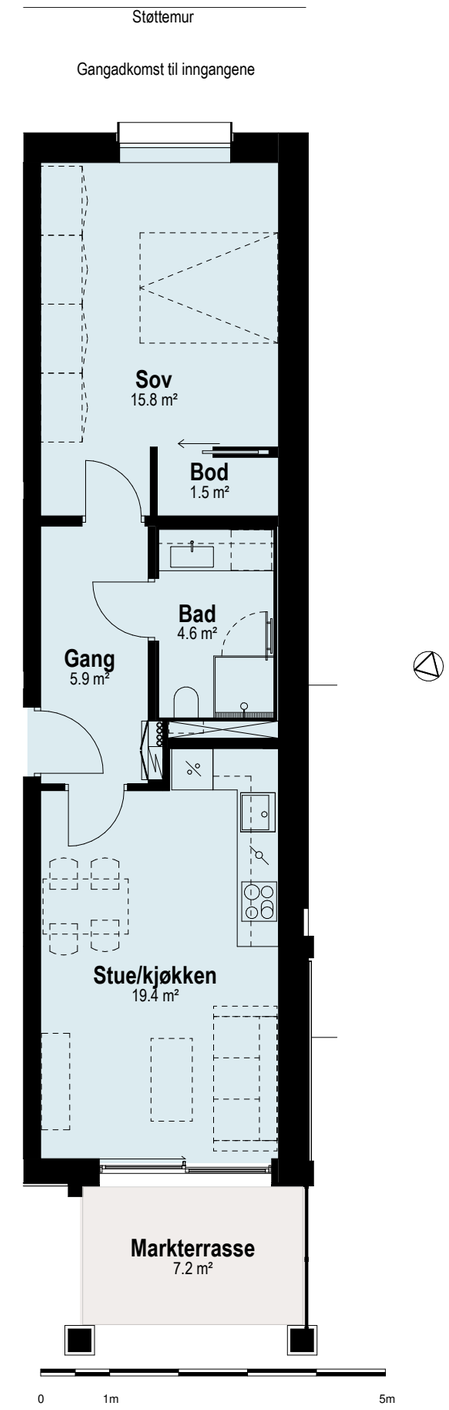
BRA 50m² P-rom: 48m²
1. etasje - Leil. A102



Plassering i bygget. Snitt ovenifra

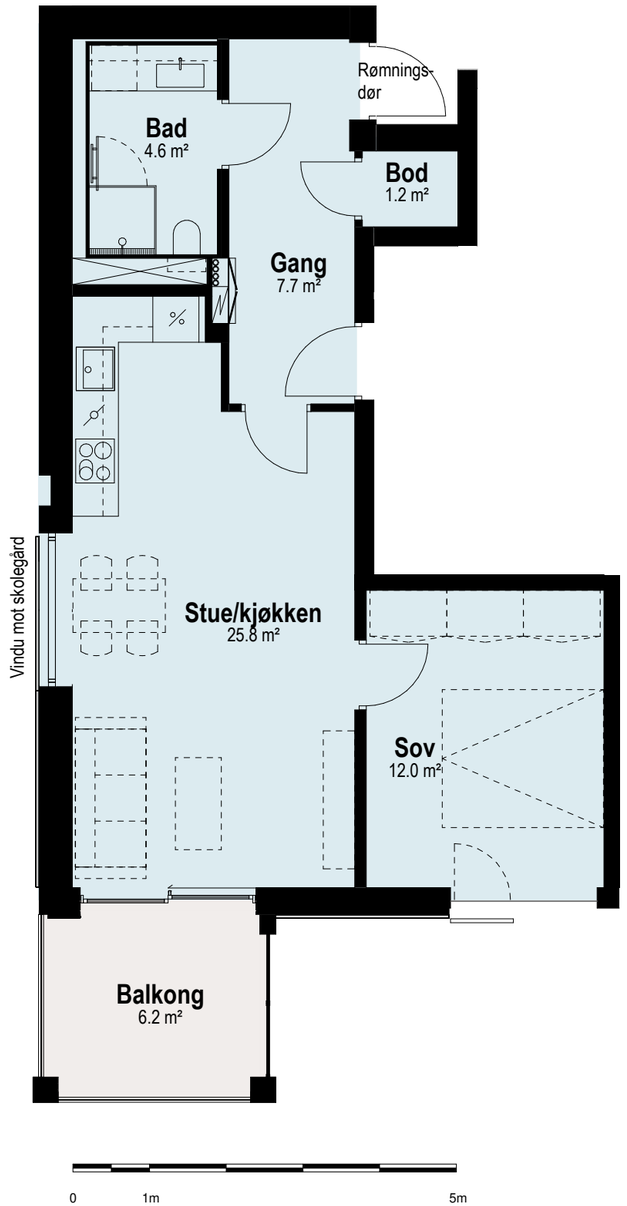


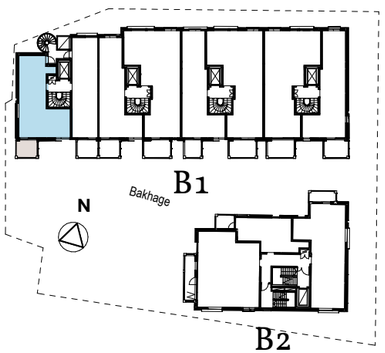
Plassering i bygget. Snitt fra siden



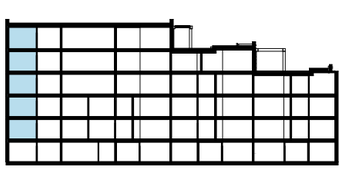
2-roms

BRA 55m² P-rom: 53m²
2.-6. etasje - Leil. D201, D301, D401, D501, D601





Plassering i bygget. Snitt ovenifra

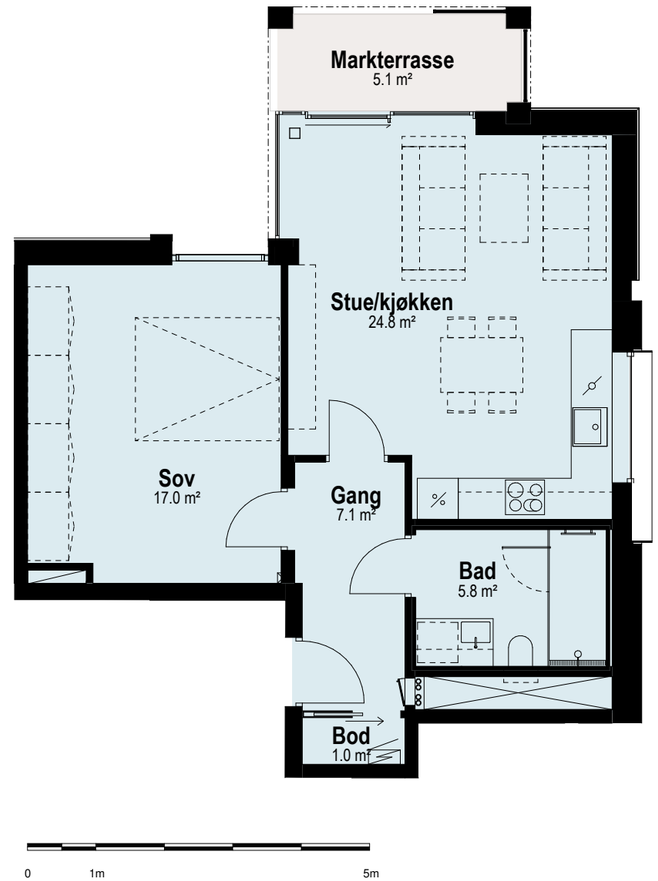


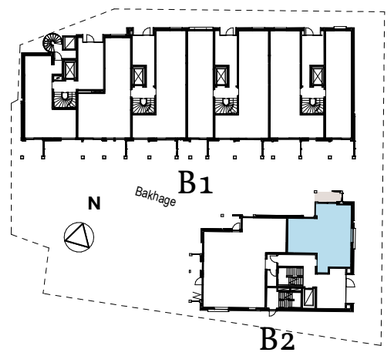
B1

Plassering i bygget. Snitt fra siden

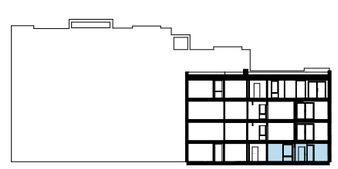
2-roms

BRA 58m² P-rom: 57m²
1. etasje - Leil. E101





Plassering i bygget. Snitt ovenifra



B2

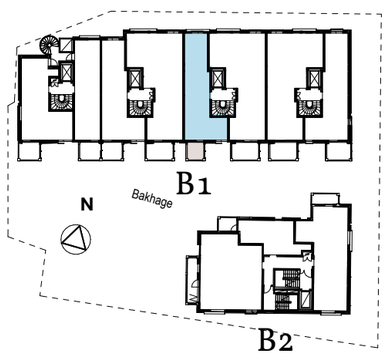
Snitt fra nord.

3-roms

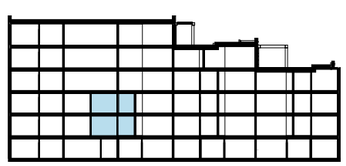
Illustrasjon. Avvik vil forekomme

3-roms

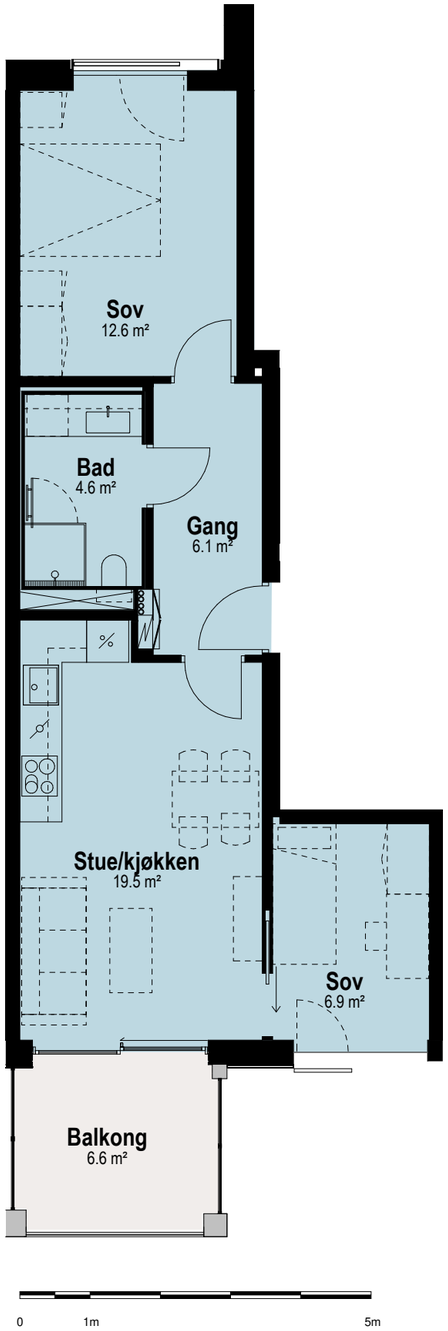
BRA 53m² P-rom: 53m²
2.-3. etasje - Leil. C201, C301



Plassering i bygget. Snitt ovenifra

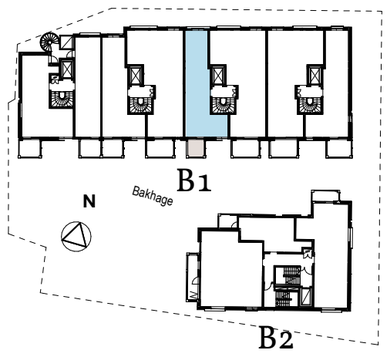


Plassering i bygget. Snitt fra siden

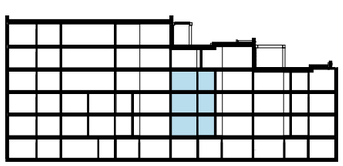


3-roms

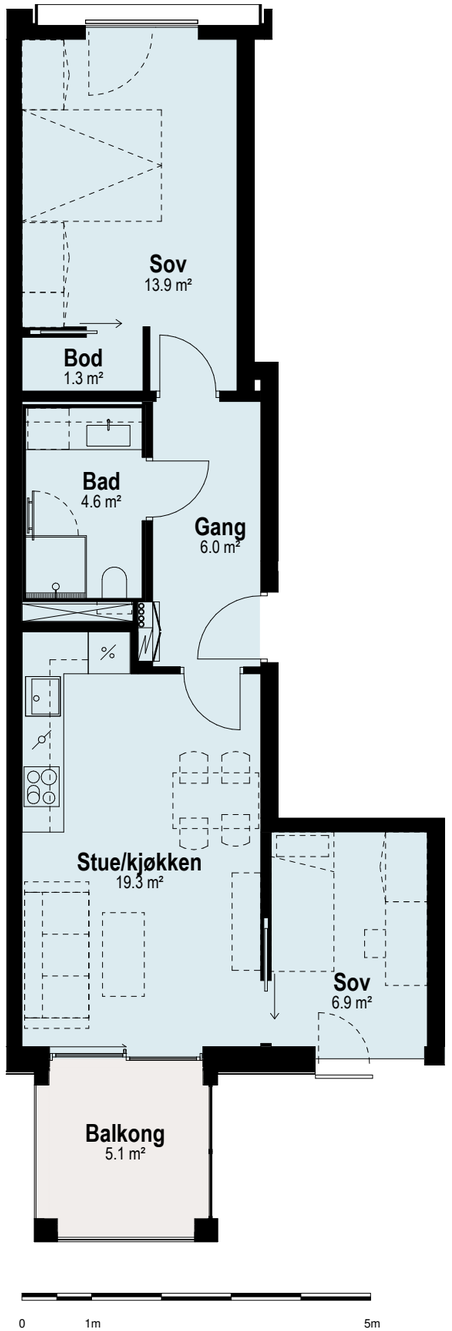
BRA 55m² P-rom: 54m²
2.-4. etasje - Leil. B201, B301, B401



Plassering i bygget. Snitt ovenifra

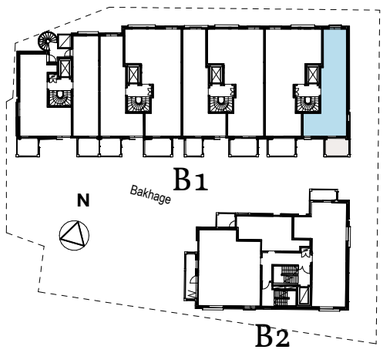


Plassering i bygget. Snitt fra siden

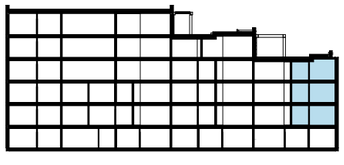


3-roms

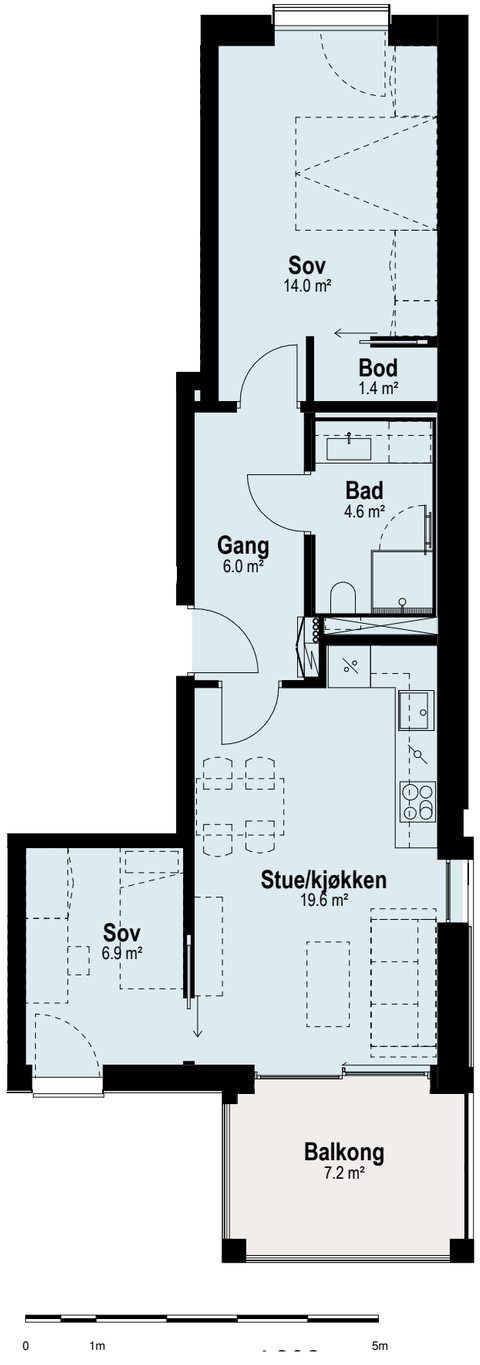
BRA 56m² P-rom: 54m²
2.-4. etasje - Leil. A202, A302, A402



Plassering i bygget. Snitt ovenifra

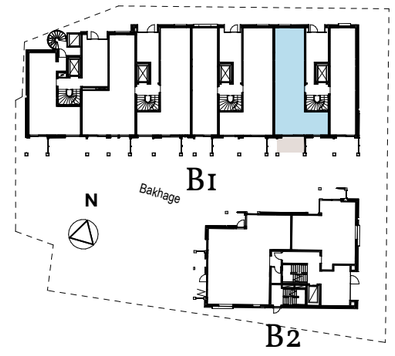


Plassering i bygget. Snitt fra siden

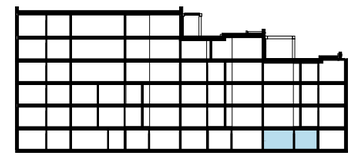


3-roms

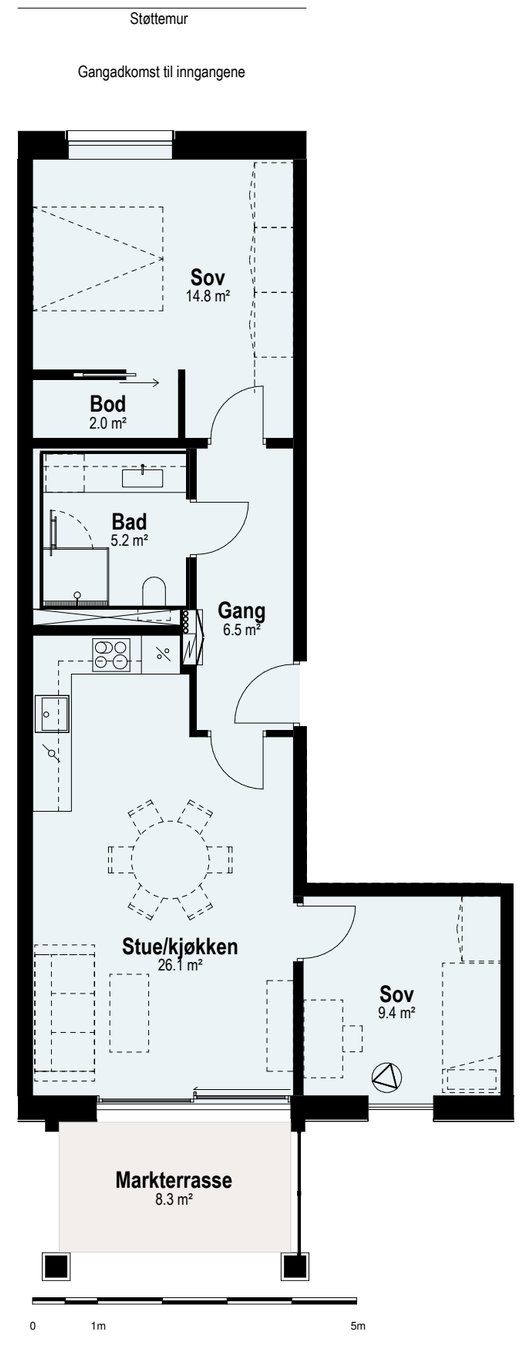
BRA 68m² P-rom: 66m²
1. etasje - Leil. A101



Plassering i bygget. Snitt ovenifra



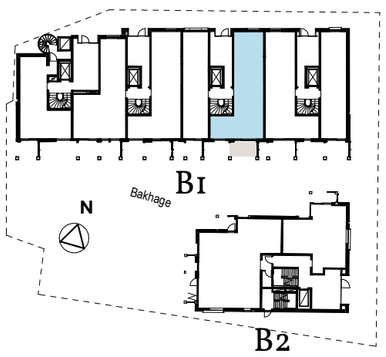
Plassering i bygget. Snitt fra siden



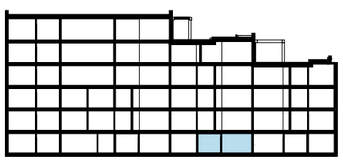
3-roms

BRA 68m² P-rom: 66m²

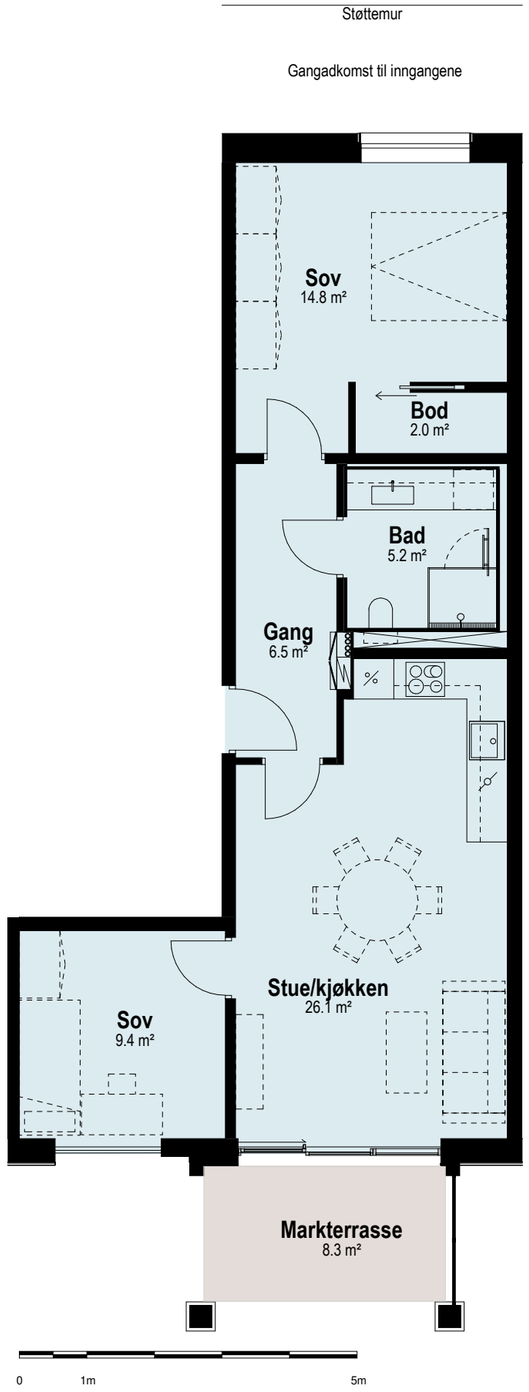
1. etasje - Leil. B102



Plassering i bygget. Snitt ovenifra



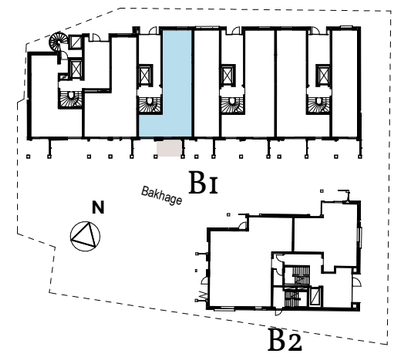
Plassering i bygget. Snitt fra siden



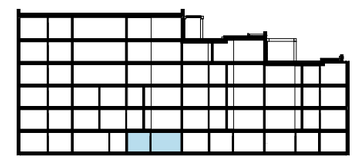
3-roms

BRA 68m² P-rom: 66m²

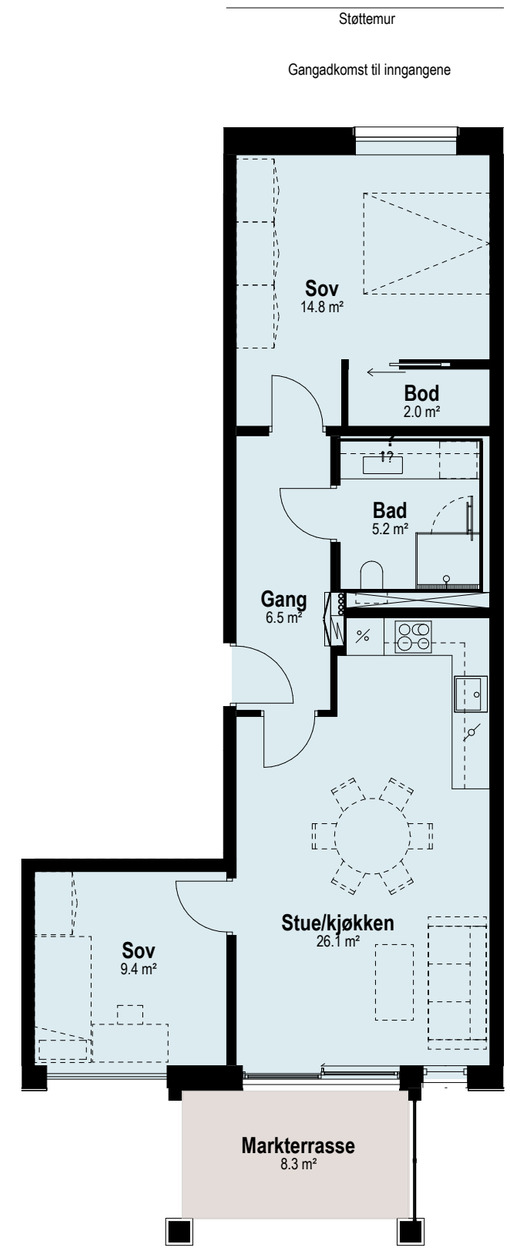
1. etasje - Leil. C102



Plassering i bygget. Snitt ovenifra



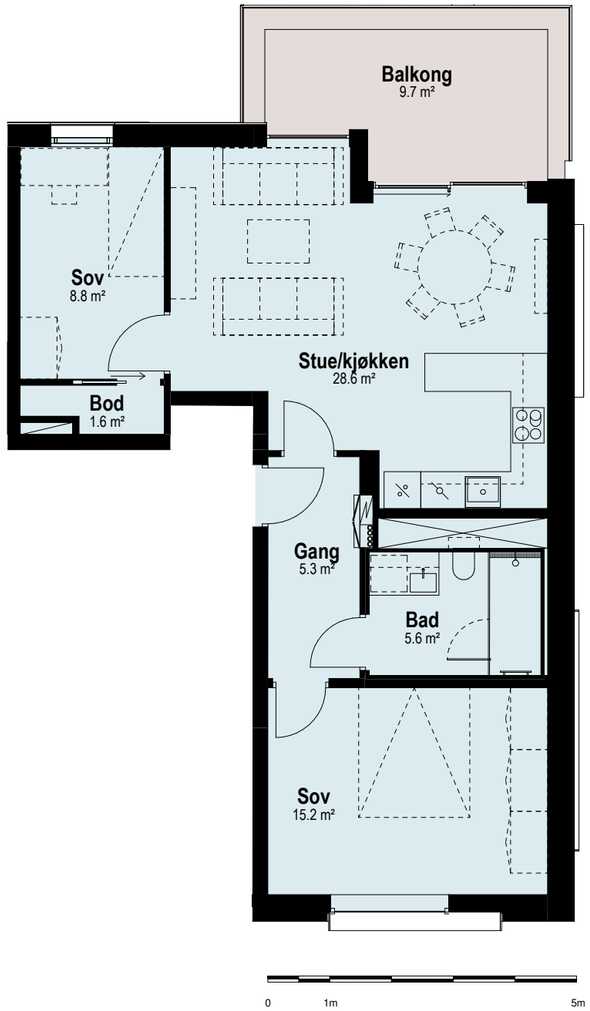
Plassering i bygget. Snitt fra siden

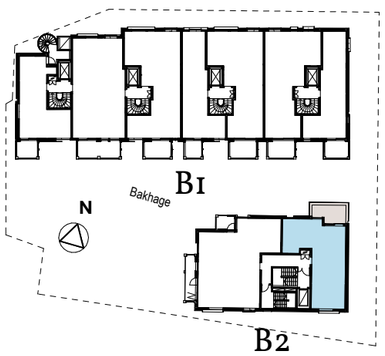


3-roms

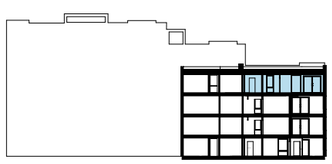
BRA 69m² P-rom: 68m²

4. etasje - Leil. E401





Plassering i bygget. Snitt ovenifra

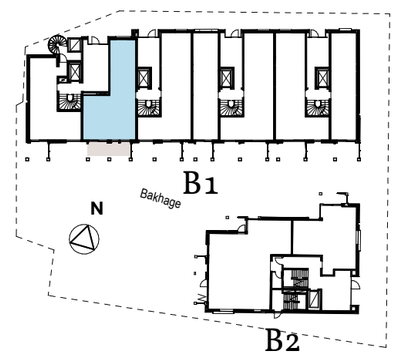


Snitt fra nord.

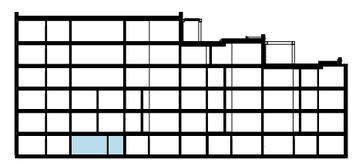
3-roms

BRA 69m² P-rom: 69m²

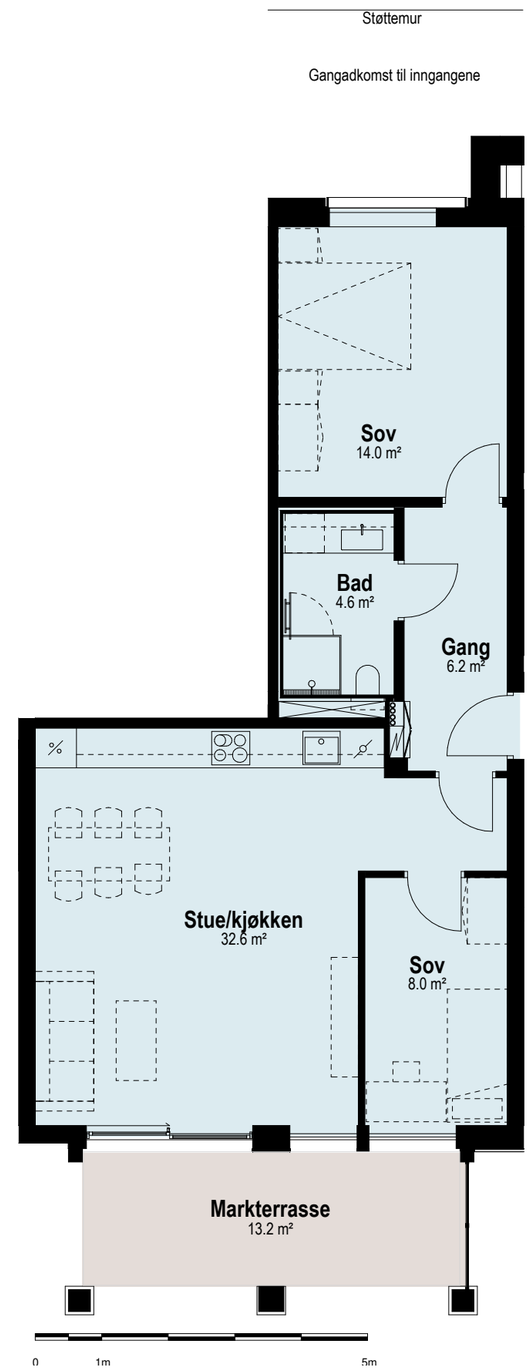
1. etasje - Leil. C101



Plassering i bygget. Snitt ovenifra

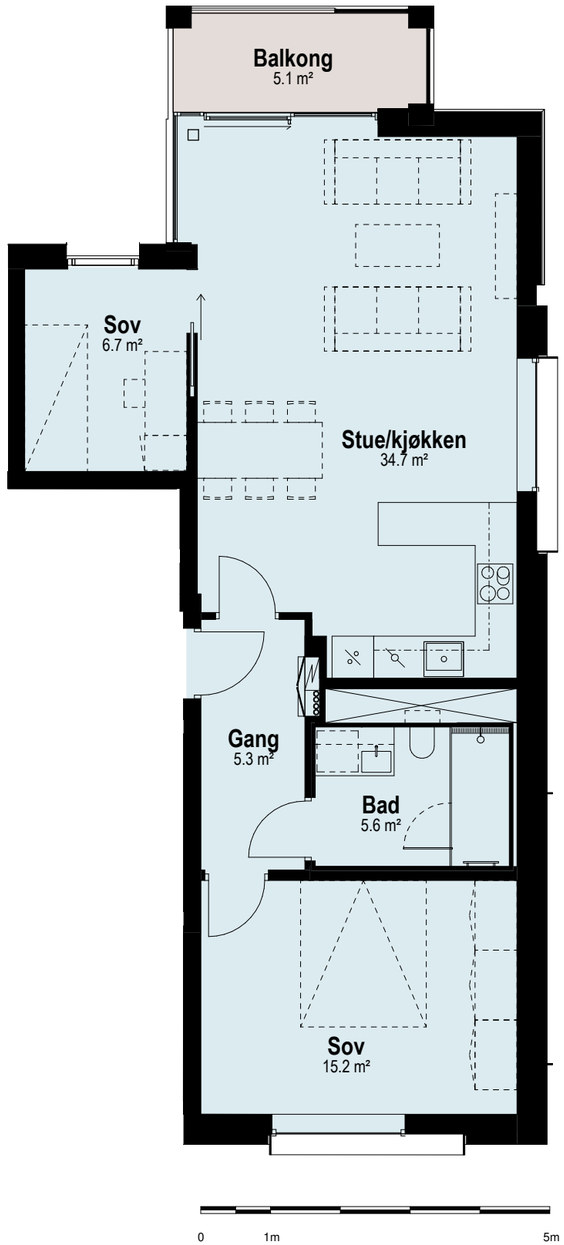


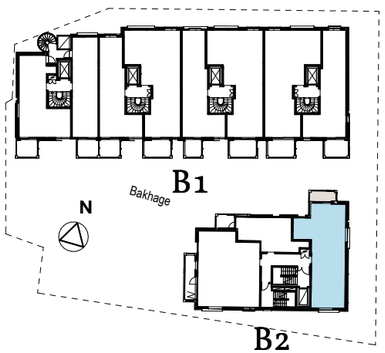
Plassering i bygget. Snitt fra siden



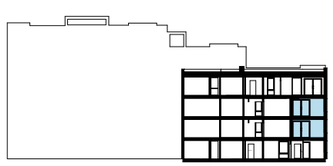
3-roms

BRA 71m² P-rom: 71m²
2.-3. etasje - Leil. E201, E301





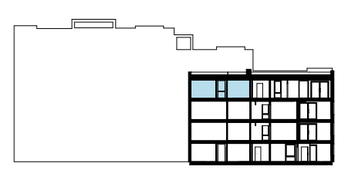
Plassering i bygget. Snitt ovenifra



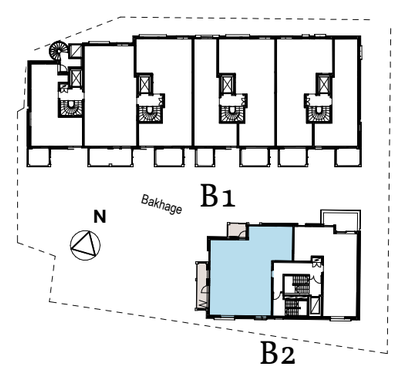
Snitt fra nord.

3-roms

BRA 104m² P-rom: 100m²
4. etasje - Leil. E402



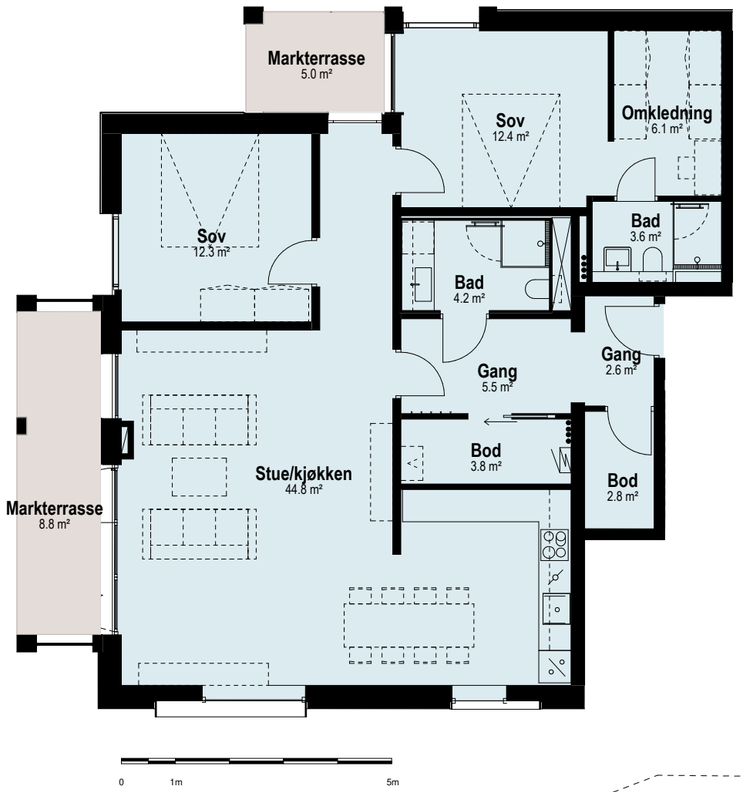
Snitt fra nord.

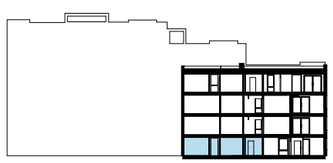


Plassering i bygget. Snitt ovenifra

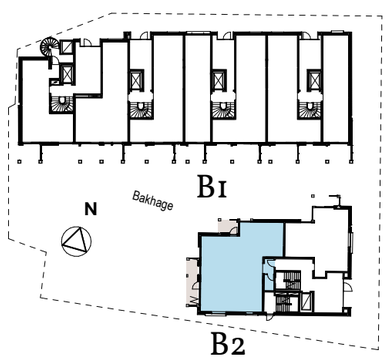
3-roms BRA 111m² P-rom: 104m²

1. etasje - Leil. E102





Snitt fra nord.



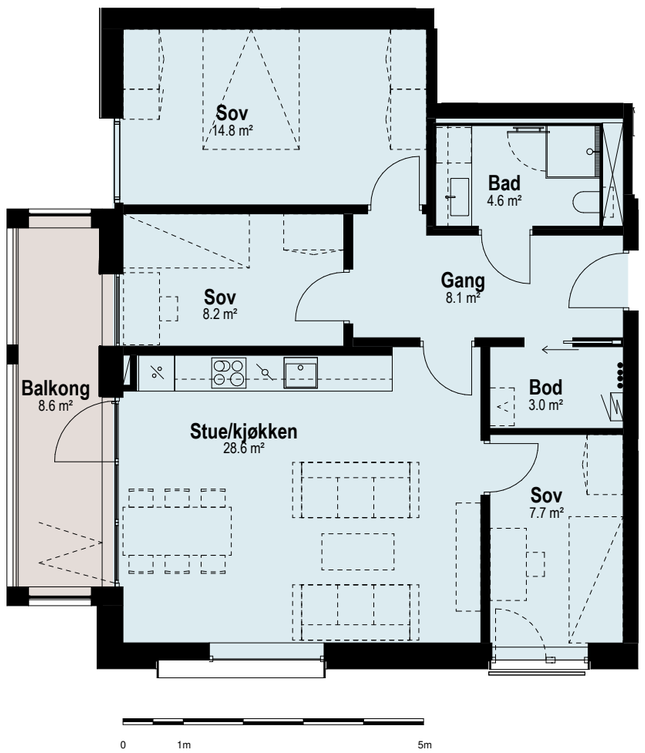
Plassering i bygget. Snitt ovenifra

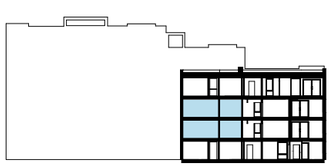
4-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

4-roms BRA 80m² P-rom: 77m²

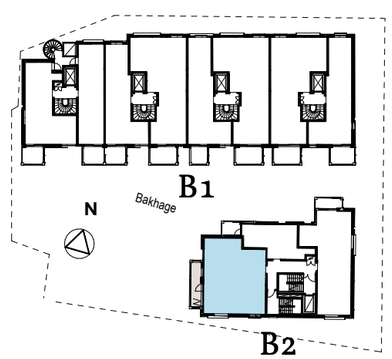
2.-3. etasje - E203, E303





B2

Snitt fra nord.



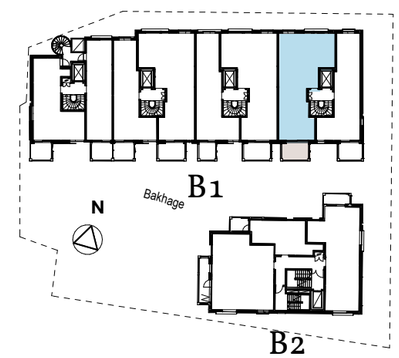
Plassering i bygget. Snitt ovenifra

4-roms

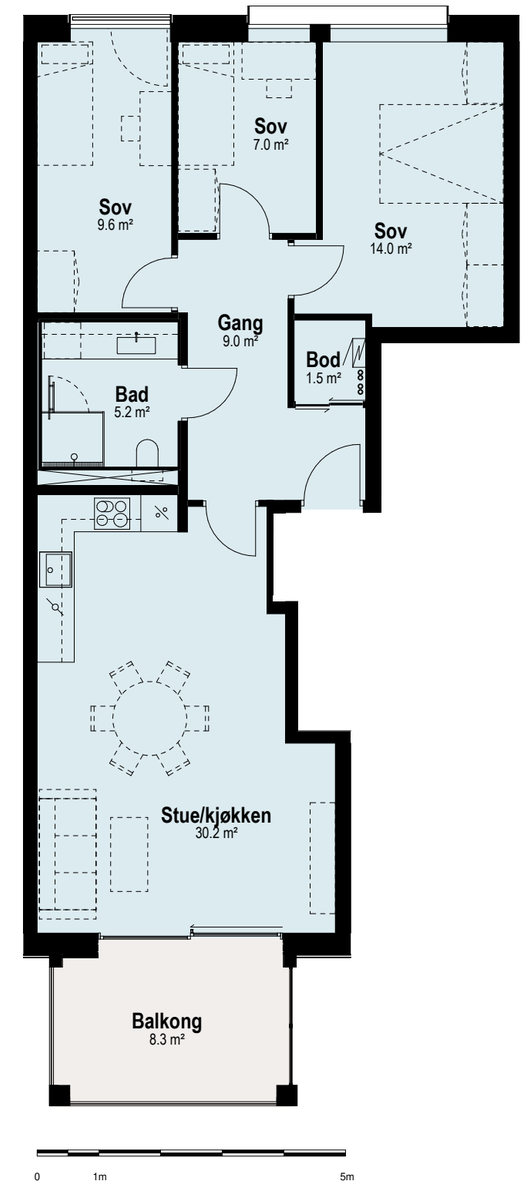
BRA 80m² P-rom: 79m²

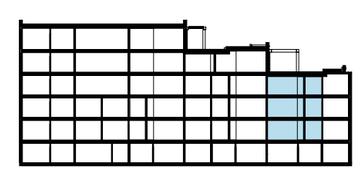
2.-4. etasje

Leil. A201, A301, A401



Plassering i bygget. Snitt ovenifra



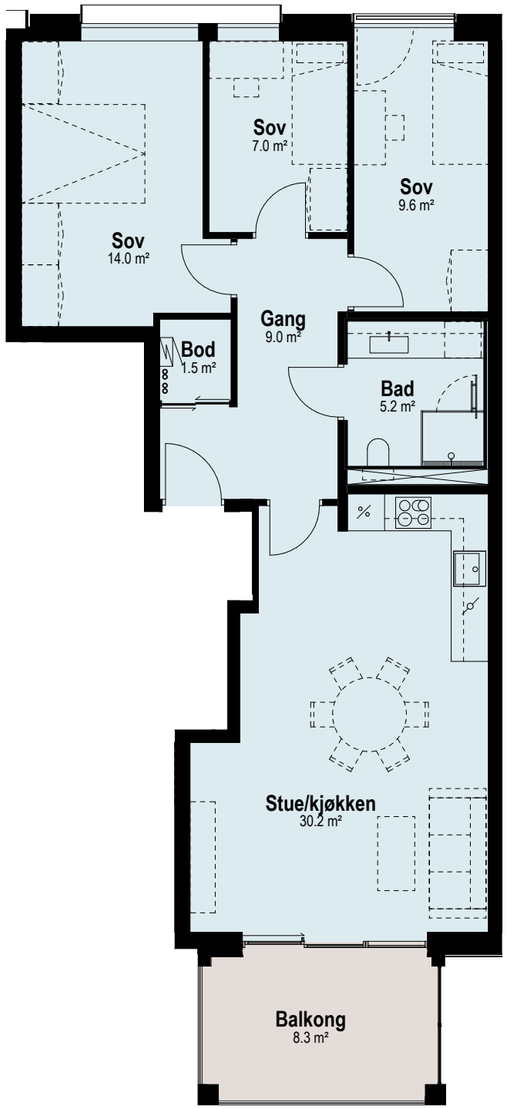


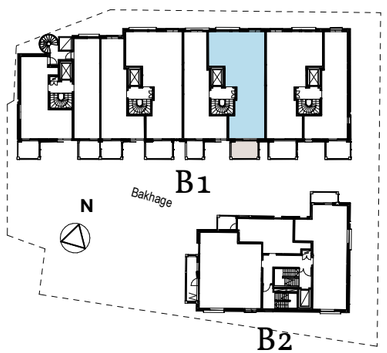
B1

Plassering i bygget. Snitt fra siden

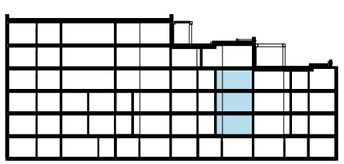
4-roms

BRA 80m² P-rom: 79m²
2.-4. etasje
Leil. B202, B302, B402





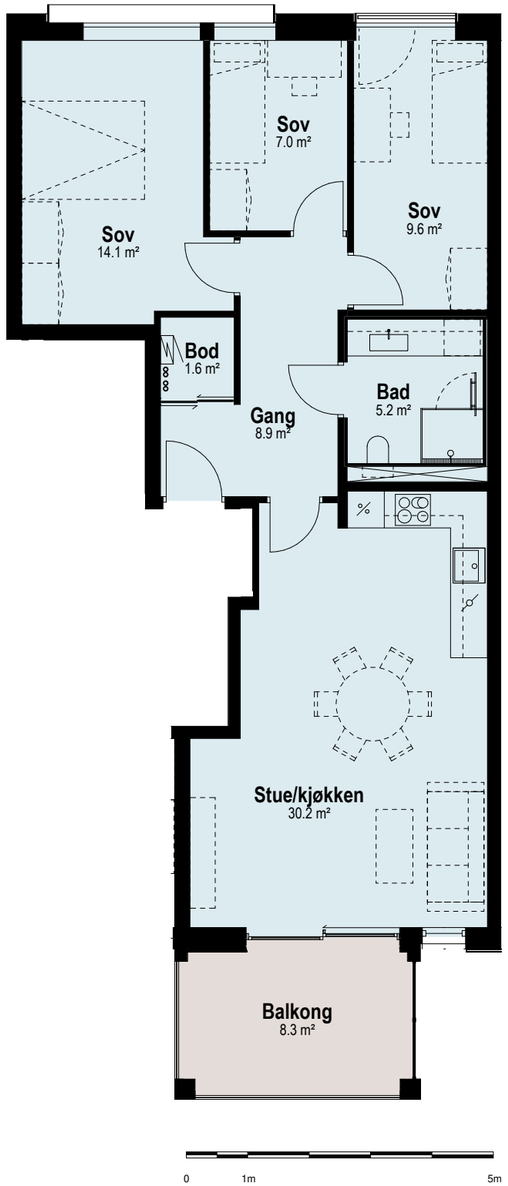
Plassering i bygget. Snitt ovenifra

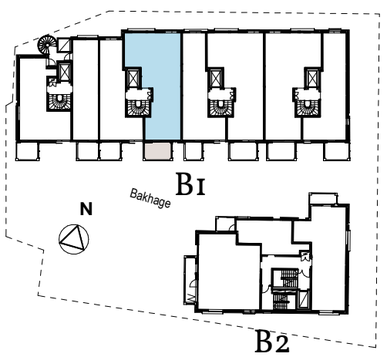


Plassering i bygget. Snitt fra siden

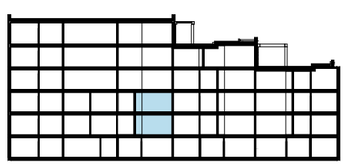
4-roms

BRA 80m² P-rom: 79m²
2.-3. etasje - Leil. C202, C302





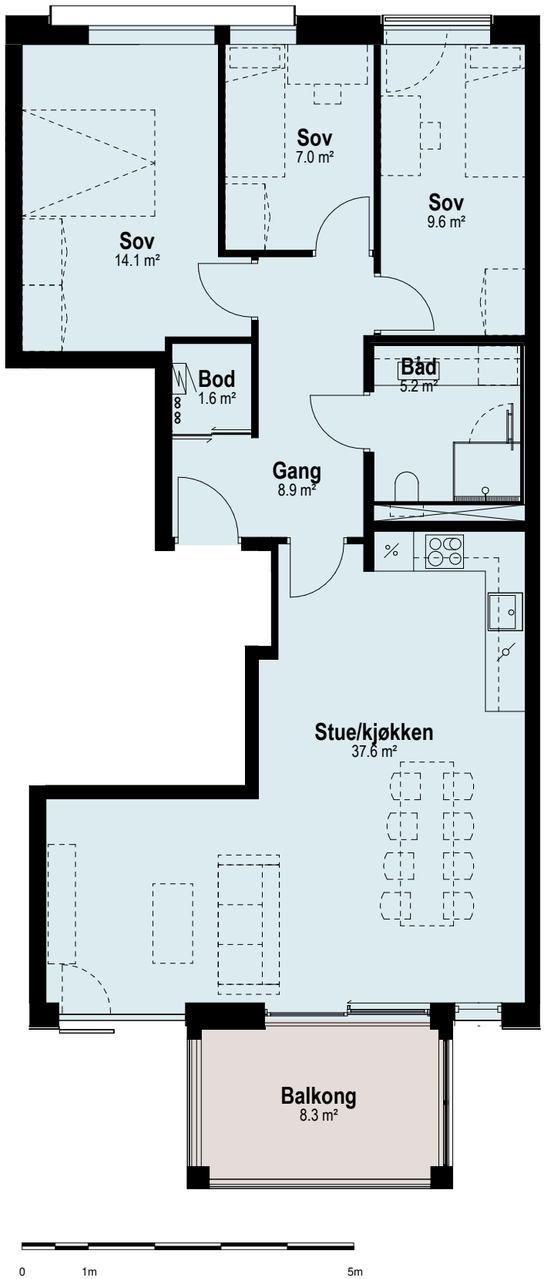
Plassering i bygget. Snitt ovenifra

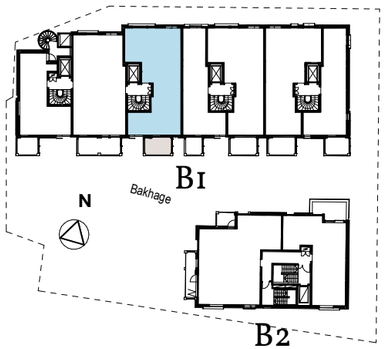


Plassering i bygget. Snitt fra siden

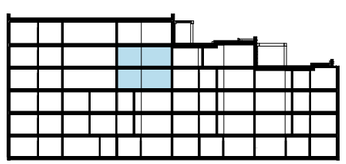
4-roms

BRA 88m² P-rom: 86m²
4.-5. etasje - Leil. C402, C502





B1: *Plassering i bygget. Snitt ovenifra*

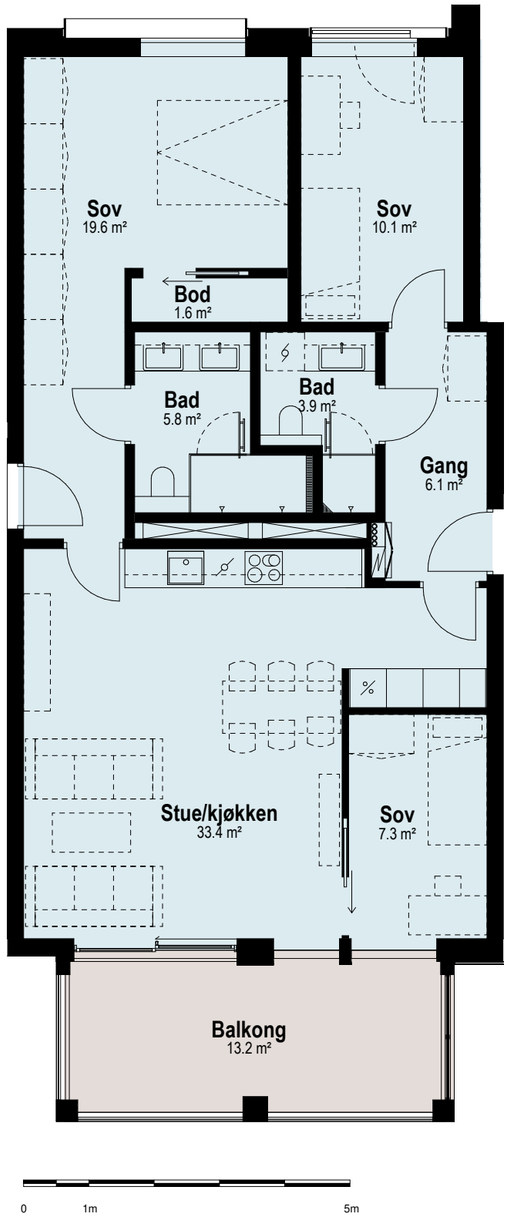


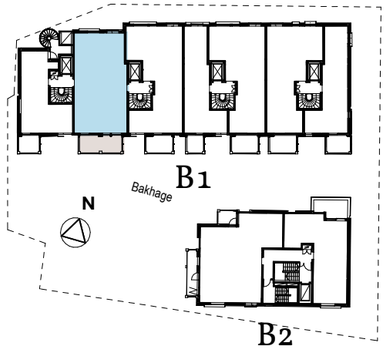
B1

Plassering i bygget. Snitt fra siden

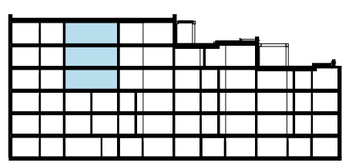
4-roms

BRA 95m² P-rom: 93m²
4.-6. etasje
Leil. C401, C501, C601





Plassering i bygget. Snitt ovenifra



B1

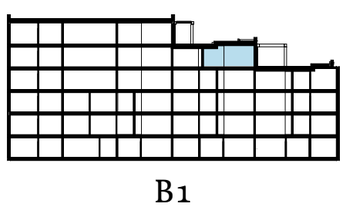
Plassering i bygget. Snitt fra siden

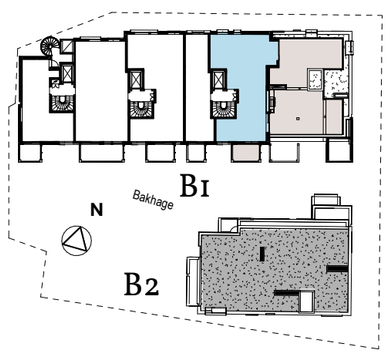
4-roms toppleiligheter med takterrasse

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

4-roms BRA 92m² P-rom: 91m²

5. etasje - Leil. B502



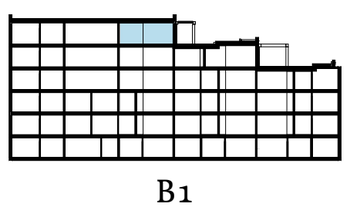


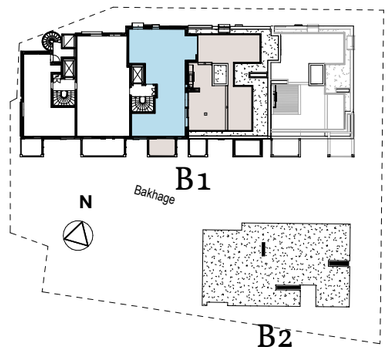
Plassering i bygget. Snitt fra siden

Plassering i bygget. Snitt ovenifra

4-roms BRA 93m² P-rom: 91m²

6. etasje - Leil. C602





Plassering i bygget. Snitt fra siden

Plassering i bygget. Snitt ovenifra

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Informasjon til kjøper

OPPDRAGSNUMMER **91259379**

EIENDOMMEN
Fredensborgveien 24, 0177 Oslo beliggende på gnr. 208 bnr. 978 i Oslo kommune (under fradeling). Endelig adresse fastsettes av kommunen. Eiendommens areal utgjør cirka 2 200 kvm.

PROSJEKTET F24 FREDENSBORG
F24 Fredensborg består av totalt 48 leiligheter fordelt på to bygg, B1 og B2. Bygg B1 inneholder 38 leiligheter fordelt på 4 - 6 etasjer. Dette bygget vil få en nedtrapping fra 6 til 4 etasjer mot øst. To av leilighetene i bygg B1 beliggende hhv. i 5. og 6. etasje vil få private takterrasser der bygget trappes ned. Bygg B2 består av 10 leiligheter fordelt på 4 etasjer.

Underjordisk garasje- og bodanlegg i to plan (U1 og U2) blir etablert under Bygg B1. U1 bestående av boder, og U2 med 25 parkeringsplasser. Det vil også bli etablert fellesrom i kjeller som kan benyttes til sykkelverksted e.l. Det er arkitekt Viktor Johansen fra MindPark, som sammen med AART/SJ Architects, har tegnet F24 Fredensborg.

AREALER OG PRISER
Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer i vedlagte prisliste.

SELGER
Selger er F24 Fredensborg AS (org. nr. 819 997 942), som eies 100 % av Fredensborg AS (org. nr. 943 582 815) gjennom Fredensborg Eiendomsselskap AS (org. nr. 988 664 332).

Fredensborg Bolig AS (org nr. 919 998 296), som eies 50 % av Fredensborg AS (org. nr. 943 582 815), står for gjennomføringen av prosjektet.

F24 FREDENSBORG BORETTSLAG
F24 Fredensborg Borettslag er planlagt å bestå av totalt 48 leiligheter/andeler organisert som ett borettslag. Antallet andeler i borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06. juni 2003 nr 39 («borettslagsloven»).

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene. Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for borettslaget.

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele leiligheten under visse omstendigheter som fremgår av vedtektene og borettslagsloven.

Borettslaget er pliktig til å avholde årlige generalforsamlinger hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen. Hver andelseier har én stemme i generalforsamlingen.

Borettslaget vil etableres av F24 Fredensborg AS. Borettslaget vil overta eiendomsrett til tomten ved en fusjon med eiendomsselskapet Fredensborg Park AS, som er et søsterselskap av F24 Fredensborg AS. F24 Fredensborg AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdig oppførte leilighetene til borettslaget før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen ligger i dag i Fredensborgveien 24B ANS. Hjemmelen vil bli overført til borettslaget.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Fredensborg Eiendomsselskap AS. For tomten vil borettslaget videreføre Fredensborg Park AS' skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som er lavere enn markedsverdi per i dag.

F24 Fredensborg AS innestår for at borettslaget per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor F24 Fredensborg AS gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

Selger tar forbehold om å seksjonere eiendommen i henhold til eierseksjonsloven. Borettslaget vil i så fall eie seksjoner i eierseksjonssameiet tilsvarende antall andeler i borettslaget, og må forholde seg til vedtektene for eierseksjonssameiet, herunder dekke en andel av felles drifts- og vedlikeholdskostnader for eierseksjonssameiet.

GARASJE- OG BODANLEGGET
Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, og hvor de største leiligheter har fortrinnsrett, se prisliste. I tillegg vil det være et mindre antall parkeringsplasser som selges fritt, men som kan avvike fra anbefalinger knyttet til manøvreringsareal m.m. Disse vil legges ut for salg på et senere tidspunkt. Det vil være mulig å bestille El-bil ladestasjon som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det følger en sportsbod i U1 til hver leilighet. Det følger ikke med tette boder utover de som er vist på leilighetsplanene, men det vil være et mindre antall tette boder i U2 som selges fritt. Parkeringsplasser og boder i U1 som kjøpes sammen med leilighet i borettslaget etableres som bruksrett. Garasjeanlegget får tinglyst adkomst via naboeiendommen Fredensborgveien 24B beliggende på gnr. 208 bnr. 876.Det er selger som fordeler parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for handikapplasser med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikapplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene aksep-

tere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikapplass.

Selger vil beholde eiendoms-/bruksretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn andelseiere. Dersom eiendommen seksjoneres kan usolgte parkeringsplasser og boder bli etablert som en eller flere næringsseksjoner med selger eller den selger utpeker som eier.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Søknad om rammetillatelse for prosjektet ble sendt 7. juli 2017 og godkjent av Plan- og bygningsetaten 23. mai 2018, se punkt om generelle forhold.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 1. kvartal 2019 eller starten av 2.kvartal 2019. Byggetiden er forventet å være ca. 18 til 22 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Når selger har opphevet forbeholdene angitt i første til fjerde avsnitt i punktet nedenfor («Generelle forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring»), eller fristen for å påberope seg forbeholdene er utløpt (30. april 2019), skal selger angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. fire måneder. Selger skal deretter med ca. tre måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallene er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse. Endelig overtakelsesdato vil bli gitt med minst to ukers varsel, jfr. lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 («buofl») § 15 første ledd.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til planlagte perioder for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Søknad om rammetillatelse datert 7. juli 2017 ble godkjent 23. mai 2018. Søknaden samsvarer ikke på alle områder med salgsprospektets tegninger og beskrivelser, blant annet fordi selger har endret planløsning flere steder og fordi det er tegnet en utvendig trapp ned til kjeller på gavlen i Bygg B1. Selger vil derfor søke om endring av rammetillatelse. Selger tar forbehold om at søknad om endring av rammetillatelse blir godkjent, at godkjenning blir gitt i samsvar med søknaden, og uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leiligheter.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.

Selger må senest innen 30. april 2019 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.
Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

PRISER
Salgsprisene fremgår av vedlagte prisliste som forvaltes av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på leiligheter, parkeringsplasser og boder som ikke er solgt. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Kjøpesummen for leilighetene består av egenkapital/innskudd på 90 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 10%. Innskuddet pantesikres i borettslagets eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislisten.

BETALINGSPLAN
Kontantbeløpet, 10 % av kjøpesummen for leiligheten og eventuell garasjeplass og ekstra bod, innbetales i forbindelse med kontraktsinngåelse etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. For profesjonelle kjøpere utgjør kontantbeløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller andelen er registrert i Borettsregisteret, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av egenkapital/innskudd, kjøpesum for eventuell garasjeplass og/eller ekstra bod og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

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.

OMKOSTNINGER

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr. 430,-
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr. 602,-
Andelskapital	kr. 5.000,-
Eventuelt gebyr for tinglysning av borett	kr. 430,-
Administrasjonsgebyr til forretningsfører	kr. 250,-
Dokumentavgift andel tomteverdi oppad begrenset til	kr. 25.000,-

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer.
Administrasjonsgebyr til forretningsfører vil blant annet dekke stiftelse av borettslaget, gebyrer til registrering av borettslaget m.m.

Hjemmelshaver til tomten er Fredensborgveien 24B ANS. Overskjøting av hjemmel til borettslaget utløser dokumentavgift. Kjøper dekker en andel av dokumentavgiften, oppad begrenset til kr 25.000,- per leilighet. Eventuell overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

Styret kan beslutte å kreve innbetaling av oppstartskapital med inntil to måneders driftskostnader.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld samt drifts- og vedlikeholdskostnader.
Stipulerte månedlige felleskostnader for hver leilighet for første driftsår fremgår av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret er stipulert til ca. kr 32,- per kvm BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA), med unntak av kostnadene til kabel-TV/internett som fordeles med likt beløp for hver leilighet, ca. kr 400,- per mnd.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget stipulert til ca. kr 150,- per måned per parkeringsplass for første driftsår. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget. Strømkostnader for ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À kontoinnbetaling til borettslaget med ca kr 8,- per kvm per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler før overlevering på vegne av borettslaget. I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil ikke bli belastet borettslaget.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslaget.

KAPITALKOSTNADER KNYTTET TIL BORETTSLAGETS FELLESGJELD

Borettslaget vil bli finansiert med 10 % fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid på lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Renten på fellesgjelden er flytende.

Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 2,15 %. Det presiseres at renten er basert på markedsrenten i mai 2018, og at denne vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragsberettiget med 23 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

IN-ORDNING

Borettslaget vil inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld.

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget vil inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene.

Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

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

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

ADGANG TIL UTLEIE

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden han er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret i god tid før overtakelse og det er opp til styret om utleien godkjennes.

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtaler med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

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 i kvalitetsbeskrivelsen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER

DNB Eiendom AS, org.nr. 910 968 955
Adresse Dronning Eufemias gate 30
Postadresse Postboks 1600 – Sentrum, 0021 Oslo

ANSVARLIG MEGLER

Thomas Eriksen, Eiendomsmegler
M: 918 71 915 – E-post: thomas.eriksen@dnbeiendom.no

Meglers vederlag utgjør kr 30.000,- eks mva. pr enhet. I tillegg betaler selger kr 3.000,- eks. mva. i tilretteleggingsgebyr og oppgjør kr. 4.000,- pr enhet eks mva. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt. forretningsfører ca. kr. 1.500,-, tinglysingskostnader kr. 525,-, grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift og firmaattest kr 77,- pr utskrift.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

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

Iht. lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. 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 innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgiving:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samti dig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen ak septfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud. Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven.

Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik 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 fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12 OG § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Dersom garanti ikke blir stillet av selger straks etter at forbeholdene er bortfalt, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med buofl. § 12, har kjøper rett til å heve avtalen.
Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av egenkapital/innskudd samt restkjøpesum for parkeringsplass og/eller ekstra bod før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse (felt B). Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, undervisning helse, velvære)/ bevertning (felt A). Gjeldende reguleringsplan er S-4846 av 26.08.2008. Se reguleringskart inntatt i prospektet for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslaget må i så fall påregnes.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Hjemmelshaver til Eiendommen er Fredensborgveien 24B ANS.
Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser, herunder;

- Eldre bestemmelser om vann/kloakkledning, bebyggelse, veg, salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter, lagring av ben sin og trafostasjon
- Bruks- og adkomstrett til deler av kjelleretasje
- Bestemmelse om luftinntak og –uttak til ventilasjonsanlegg
- Bestemmelse om adkomstrett for varelevering

Megler har kopi av tinglyste servitutter/heftelser.
Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Følgende servitutter er planlagt tinglyst på eiendommen:

- Bestemmelser om til vann/kloakkledning
- Bestemmelser om vei
- Bestemmelser om vei/atkomstrett
- Erklæring/avtale som sikrer evigvarende og vederlagsfri adkomstrett til prosjektets garasjeanlegg over naboeiendommen (via denne eiendommens garasjeanlegg) . Videre sikrer erklæringen samme naboeiendom adkomstrett til varelevering over areal tilliggende gnr. 208 bnr. 219. Dette arealet berører ikke den fradelte parsellen fra gnr. 208 bnr. 219 som blir boligprosjektets (borettslagets) eiendom, men blir værende igjen på gnr. 208 bnr. 219. Arealet grenser imidlertid delvis til borettslaget eiendom.
- Rettigheter til fordrøyningsbasseng på naboeiendom

Selger har rett til å tinglyse ytterligere servitutter/heftelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel 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.

ENERGIMERKE

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Energiklasse C - lys grønn - gjelder som snitt for alle leilighetene i hvert bygg, men avvik kan forekomme. Energiklasse beregnes for hver leilighet før overtakelse.

SKOLEKRETS

Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen. Skoler i nærområdet er bla. Møllergata Skole (1-7) og Fagerborg skole (8-10). St. Sunniva privatskole (1-10) ligger på naboeiendommen. Se Oslo kommunes hjemmeside vedr skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Eiendomsskatten er ikke fastsatt for leilighetene i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Se mer info på kommunens nettsider.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

VIDERESALG OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 55.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av bud-skjemaet med tilhørende aksept), vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 15.000,- for endring av hjemmelsdokument.

Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for borettslagets første driftsår
8. Utkast til vedtekter for borettslaget
9. Selgers standard kjøpekontrakt

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og panteattest med servitutter, og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten. Dokumentene vil i det alt vesentlige også være tilgjengelig på prosjektets hjemmeside.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 1. juni 2018

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
GANG	1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk. Hvitmalte fotlister glattkant.	Sparklet og malt NCS S 1000-N.	Sparklet og malt gipshimling NCS S 0500-N.	Entredør med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg. Dørvrider i blank eller børstet stål. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav.	Døråpner/svarapparat med skjerm. Downlights med dimmer. Vannskap for gulvvarmerør og sanitærrør, samt sikringsskap, plasseres bak speildører med nøkkelhylle der leilighetene ikke har bod. Det leveres vannbåren gulvvarme. Stikk i henhold til el-tegning.
KJØKKEN				Kjøkkeninnredning fra Mobalpa. Modell Kiffa, matt platina grå, sokkel og skrog i samme farge. Håndtak i rustfritt stål på underskap, og grepslist på overskap (eventuelt hjørne overskap får click-push). Benkeplate i mørk grå, 20 mm laminat med rett og gjennomfarget forkant. Planlimt vask, modell Blanco Andano. Kjøkken består av sokkel, frisider og foringer i samme farge som fronten. Minimum én skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og skap. Det leveres innfreste spotter under overskap som belysning. Ettgreps blandebatteri fra Tapwell, modell Evo 180. Det leveres integrerte hvitevarer fra Miele, kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Uttrekkbar ventilator av typen Slimline med front i stål. Innerdør Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N.	Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres malt. Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgsprosessen. Kjøkkentegninger kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende. Vannbåren gulvvarme. Stikk i henhold til el-tegning.
STUE				Innerdør Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N.	Det leveres ett stk komplett IKT-uttak. Stikk i henhold til el-tegning. Vannbåren gulvvarme.
SOVEROM				Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse, kan bestilles som tilvalg. Innerdør Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N.	Stikk i henhold til el-tegning. Vannbåren gulvvarme.
BOD				Innerdør Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N.	Vannskap for gulvvarmerør og for sanitærrør i leiligheter med bod. Sikringsskap i leiligheter med bod. Stikk i henhold til el-tegning.
BAD	Flis 30 x 60 cm, mellomgrå/mørk grå matt.	Flis 30 x 60 cm, mellomgrå/mørk grå matt. Flis monteres liggende.	Malt himling NCS S 0500-N (våtromsmaling).	Baderomsinnredning leveres fra Mobalpa. På bad med avsatt plass til vaske- eller kombimaskin leveres det laminatplate i hvitt med nedfelt vask og servantskap med to skuffer, benkeplaten ligger over vaskemaskin. Servantskap leveres i ulike bredder i henhold til plantegning. Speilskap med lys og sidehyller i samme bredde som innredningen. Tapwell Evo blandebatteri, eller tilsvarende. Vegghengt toalett med soft close sete. Rette dusjdører i glass, og dusjsett med regndusj. Opplegg for vaske- eller kombimaskin (i leiligheter med flere bad, leveres dette på det ene badet). Innerdør Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N.	Badene kan bli levert som prefabrikerte baderomskabiner. Downlights med dimmer. Vannbåren gulvvarme eller elektriske varmekabler.
BALKONG	Tredekke, Kebony.		Lys, malt betonghimling.		Belysning på vegg og stikkontakt.
MARKTERRASSE					
TAKTERRASSE				Utekjøkken i rustfritt stål med vask, grill og kjøleskap. Pergola	

Vi gjør oppmerksom på at produkt- og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved valg av andre produkter/leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende kvalitet som de beskrevne.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Kvalitetsbeskrivelse

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ
Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

GENERELT
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten.

Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Undersiden av etasjeskillere i betong leveres med nedforet gipsplatehimling. Bod kan alternativt bli levert med systemhimling. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med downlights eller i områder med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Badene kan bli levert som prefabrikkerte badekabiner med lakkerte stålplater i nedsenket himling.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/ takterrasse/ markterrasse.

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.

De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Det leveres gerikter rundt dører uten synlige spikerhull og listfrie vindussmyg. I rom med parkett blir det hvitmalt glatt kant fotlist. Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til skap på soverom.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil bli invitert til personlige tilvalgsmøter med prosjektets kunderådgivere. Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. 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 som settes. Oversittes fristene har selger rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet. 10 % av totalbeløpet for tilvalg og endringer vil bli fakturert innen en måned etter at tilvalgsfristen har utløpt. Resterende 90 % gjøres opp i forbindelse med overtakelse av leiligheten.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket 20% påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

TEKNISKE ANLEGG

PORTTELEFON
Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene. Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

ELEKTRISK ANLEGG
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i Elko Plus hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong kan det forekomme åpent elektriske anlegg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer på bad og gang. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning.
En utvendig lampe og en stikkontakt med enkeltstikk per leilighet på markterrasse, balkong eller takterrasse. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

TV/BREDBÅND
Det leveres ett stk komplett data- og TV-punkt i stue.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER
Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen.

BRANN
Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN
Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Badene som leveres som prefabrikkerte badekabiner kan bli levert med elektrisk gulvvarme istedenfor vannbåren gulvvarme. Det planlegges med felles berederanlegg plassert i garasje/bodanlegg med vannmåler for varmtvann til hver leilighet.

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. I Bygg B1 leveres sentralt ventilasjonsanlegg med felles aggregat plassert i kjeller. I bygg B2 leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i bod/kott, i tak i entre eller integrert i kjøkkenhetten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Fasader av tegl og trepanel etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende.

TERRASSER OG BALKONGER
Tremmegulv på markterrasser, takterrasser og balkonger. Rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium med glassflater. Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong må påregnes. Balkongene får fall og dryppnese og utføres uten renner og nedløp. Det leveres skillevegger i treverk på markterrasser der dette er vist på tegning.

POSTKASSER
Postkasser montert ved inngangspartier.

HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Gangadkomst direkte fra Fredensborgveien via naboeiendommer til indre byrom. Kjøreadkomst fra Dops gate via naboeiendom. Inne i gårdsrommet opparbeides det sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og grøntareal.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres 2 stk. frostsikre utekraner på fellesareal bakkeplan, og 1 stk. per privat takterrasse. Endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM
Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Belegg i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. I inngangspartiet blir det delvis fliser på vegg. Øvrige vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres spileverkhimling i inngangspartiet.

HEIS
Heis fra garasjeanlegget og opp til alle leilighetenes inngangsplan i Bygg B1. Heis fra inngangsparti opp til alle leilighetenes inngangsplan i Bygg B2. Adkomst til garasjeanlegget er via heis/trapp i Bygg B1. Heiskupeer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

GARASJEANLEGGET
Innkjøring til garasjeanlegget via eksisterende garasjeanlegg på naboeiendom med garasjeport med motordrift. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Innkjøring til anlegget via garasjeanlegg på naboeiendom med innkjøring med plass til 1 bil i bredden.

Garasjeanlegget som er plassert under Bygg B1, utføres i ubehandlet

betong, som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Asfalt- eller betongdekke/stein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 220 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Parkeringsplasser leveres med minimum brutto bredde 2,4 m og lengde 5,0 m, dog vil bærende konstruksjoner redusere bredden på plassen ved søyle/bærevegg. Endelig plasssering av søyle/bærevegger vil bli del av detaljprosjekteringen.

Kjøp av garasjeplasser er forbeholdt de største leilighetene som angitt i prislisten. I tillegg vil det være et mindre antall parkeringsplasser som selges fritt, men som kan avvike fra anbefalinger knyttet til manøvreringsareal m.m. Disse vil legges ut for salg på et senere tidspunkt.

SYKKELPARKERING
Sykkelstativer utvendig leveres iht. utomhusplan. Iht. garasjeplan blir det stativ eller avsatt plass i avlåst rom til sykkelparkering i U1 og U2.

SPORTSBODER
Sportsboder i U1 utføres med nettingvegger eller med stålplater. Vegger leveres av brannteknikske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

FELLESROM I KJELLER
Fellesrom i kjeller, som kan benyttes til sykkelverksted e.l., utføres i ubehandlet betong eller pusset leca eller gipsvegger, som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Det vil bli innredet med smørebenk og sykkelstativ, slik at du både kan preppe ski og utføre vedlikehold på sykler.

LÅSSYSTEM
Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, garasje, sports- og klesbod og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

RENOVASJON
Det vil bli levert avfallskontainere som vil bli plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, bod/kott og sjakter, men ikke medregnet yttervegger, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/kott/sekundærrom. Omkledningsrom og alkove der dette forekommer, er medtatt i P-rom. På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA og P-rom er avrundet til nærmeste hele tall etter allmindelige avrundingsregler, halve tall rundes opp.

FDV DOKUMENTASJON
Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET
Prosjektet er pr i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.
Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo, 24. mai 2018

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Utomhus

1 – *St. Sunniva Skole*
2 – *Høyskole*
3 – *Dagligvarebutikk*
4 – *Innkjøring garasje*
5 – *Gangvei*
6 – *Varelevering høyskole*
7 – *Kontor*
8 - *Støttemur og skjermvegg*

Situasjonsplan

En oase i byen. Kom hjem og få hvilepuls! De to byggene i Fredensborgveien 24 får en rolig og tilbaketrukket bakhage med solfylte sitteplasser, gangforbindelser med skiferheller og grønne hekker. Gressarealet blir stort nok til både lek, ballspill og soling. For de minste anlegges også balanseapparater og et lekehjørne med sandkasse. Trær og staudebeplantning vil danne en frodig ramme rundt hagen. I tillegg får inngangspartiene og gangadkomsten til hagen flott, moderne belysning.

All parkering skal foregå under prosjektet, slik at eneste trafikk inn på området blir i forbindelse med varelevering og henting av avfall. Beholderne plasseres optimalt både med tanke på beboere og hentemannskap.

Det er lagt opp til sykkelparkering på bakkeplan og innendørs, med plass til 126 sykler. I samme plan som garasjekjelleren vil beboerne også disponere en felles sykkelreperasjonsbod.

Utomhusplan

Illustrasjon. Avvik vil forekomme. Skisse viser romlig sammenheng med naboeiendom.

Kjøpekontrakt for andel i borettslag under oppføring

LEILIGHETS NR.

Mellom:
F24 Fredensborg AS Org.nr. 819 997 942

Heretter kalt selger, og

Født.:

Heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING

Selger har prosjektert 48 leiligheter fordelt på to bygg (B1 og B2) med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer samt underjordisk garasjeanlegg i to plan i Fredensborgveien 24 beliggende på gnr. 208 bnr. 978 (under fradeling) i Oslo kommune ("Eiendommen").
Eier av Eiendommen er Fredensborg Park AS (org. nr. 892 088 772).
Hjemmelshaver til Eiendommen er Fredensborgveien 24B ANS (org. nr.953 425 777).

Eiendommen er planlagt organisert med ett borettslag. F24 Fredensborg Borettslag ("Borettslaget") er planlagt å bestå av 48 leiligheter/andeler. Selger tar forbehold om å endre antall andeler i Borettslaget. Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer.

Selger tar forbehold om å seksjonere Eiendommen i henhold til lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner. Selger vil beslutte endelig organisering i god tid før overtakelse.

Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 ("brl.").

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. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

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

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet Hnr……, [antall] parkeringsplass(er), 1 sportsbod og [antall] bod i garasjekjeller, samt rett til bruk av borettslagets fellesareal (i fellesskap benevnt «leiligheten»).

Andelens pålydende skal være kr 5 000,-.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt den juridiske organiseringen av garasjekjelleren, uteareal utenfor boliger i 1. etasje, parkeringsplassene og bodene. Dette planlegges etablert som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Selger vil beholde retten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere. Eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder kan bli etablert som en eller flere næringsseksjoner dersom Eiendommen seksjoneres.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Avtalt kjøpesum kr …… («Kjøpesummen), består av innskudd/kontantdel, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4. Kjøpesummen inkluderer eventuell parkeringsplass og ekstra bod.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr ……. Totalpris utgjør kr ……

Total fellesgjeld for Borettslaget med 48 andeler/leiligheter er kr … Fellesgjelden er planlagt som et annuitetslån med flytende rente, og med en løpetid på 40 år med 10 års avdragsfrihet. Det er i budsjettet ved salg lagt til grunn at fellesgjelden har en flytende rente på 2,15 %. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

Kjøpesummen og totalpris inklusive andel fellesgjeld for leiligheten skal ikke endres.

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

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Kjøpesummen og omkostninger, jf. punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

3.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	kr	430,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	kr	602,-
Andelskapital	kr	5 000,-
Eventuelt gebyr for tinglysning av borett	kr	430,-
Administrasjonsgebyr forretningsfører	kr	250,-
Dokumentavgift andel tomteverdi oppad begrenset til	kr	25 000,-
Totalt	kr	

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

4. OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom meglerforetaket DNB eiendom, seksjon Eiendomsoppgjør, 0021 Oslo, faks nr. 22 00 88 64 («megler»). Kopi av alle innbetalinger skal mailes til innbetalinger@dnbeiendom.no merket oppdragsnummer … i mailens emnefelt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå. Alternativt kan kvitteringer sendes pr faks til 22 00 88 64. Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

4.1 Betaling av vederlaget

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [….] og merkes med «Kid […]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen slik:

10 % av totalpris innen (…)	kr	,-
Restkjøpesummen innen overtakelsesdato	kr	,-
Til sammen	kr	,-

Beløpet på 10 % av totalpris som blir innbetalt fra kjøper til meglers klientkonto, er avtalt å være forskudd, jf. buofl. § 47 annet ledd. Forskuddet må være fri egenkapital.

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stillet sikkerhet etter buofl. § 47 tredje ledd, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Sikkerheten for forskuddsbetalingen opphører ved tinglysing av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet etter buofl. § 47 annet ledd, skal det innbetalte beløp anses å være et depositum fra kjøper. Beløpet vil i så fall bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør under kjøpers instruksjonsrett. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at det deponerte beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. Utbetaling til megler forutsetter at sikringsdokument med urådighet er tinglyst på Eiendommen. Dersom selger stiller garanti etter buofl. § 47 for hele Kjøpesummen samtykker partene til at megler kan foreta sluttoppgjør mot garanti forutsatt at kjøpers bank samtykker.

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 innen to virkedager før overtakelse, 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 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 fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, forbehold til 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten og åpning av byggelån, jf. punkt 11, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Dersom garanti ikke blir stillet av selger straks etter at forbeholdene er bortfalt, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med buofl. § 12, har kjøper rett til å heve avtalen.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på 3 % av totalpris. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av totalpris.

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Selger kan kreve at kjøper skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. § 46 annet ledd.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert …., og har gjort seg kjent med denne.
Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

1917/912685 Bestemmelse om vann/kloakkledning
1925/993866 Bestemmelse om bebyggelse
1927/993047 Bestemmelse om veg
1938/306136 Erklæring/avtale om kloakkledning
1952/914209 Bestemmelse om bebyggelse
1954/918348 Bestemmelse om bebyggelse
1965/990294 Erklæring/avtale om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter, lagring av bensin
1968/516860 Erklæring/avtale om trafostasjon
1980/509661 Erklæring/avtale om trafostasjon
2007/880664 Bruks- og adkomstrett til deler av kjelleretasje, samt bestemmelse om luftinntak og – uttak ventilasjonsanlegg
2014/126298 Bestemmelse om veg

Følgende servitutter er planlagt tinglyst på eiendommen:

- Bestemmelser om til vann/kloakkledning
- Bestemmelser om vei
- Bestemmelser om vei/atkomstrett
- Erklæring/avtale som sikrer evigvarende og vederlagsfri adkomstrett til prosjektets garasjeanlegg over naboeiendommen gnr. 208 bnr. 219 (via denne eiendommens garasjeanlegg). Videre sikrer erklæringen samme naboeiendom adkomstrett til varelevering over areal tilliggende Eiendommen. Dette arealet berører ikke Eiendommen. Arealet grenser imidlertid delvis til Eiendommen.
- Rettigheter til fordrøyningsbasseng på naboeiendom

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Eiendommen vil ved overlevering være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

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

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i borettslag

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT

Søknad om rammetillatelse for prosjektet ble sendt 7. juli 2017 og godkjent av Plan- og bygningsetaten 23. mai 2018.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 1. kvartal 2019 eller starten av 2. kvartal 2019. Byggetiden er forventet å være cirka 18 til 22 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere oppstart og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Når selger har opphevet forbeholdene angitt i første til fjerde avsnitt i punkt 11 nedenfor, eller fristen for å påberope seg forbeholdene er utløpt (30. april 2019), skal selger angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. fire måneder. Selger skal deretter med ca. tre måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallene er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse. Endelig overtakelsesdato vil bli gitt med minst to ukers varsel, jfr. buofl § 15 første ledd.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

6. OVERTAKELSE

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

Leiligheten skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

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 et 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, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtagelsesforretning, med mindre overtagelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest ved overtakelse av fellesareaer har kjøper rett til å kreve at det tilbakeholdes et beløp på meglers klientkonto som gjenspeiler en forholdsmessig andel av verdien av arbeidene som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Kjøper plikter fortløpende å frigi tilbakeholdet etter hvert som de gjenstående arbeidene ferdigstilles. Megler gis herved fullmakt til å utbetale beløpet til selger ved utstedt ferdigattest.

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

Risikoen for leiligheten 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 overtagelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

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

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 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 buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS 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 art og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 Endrings- og tilleggsarbeider

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 som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. 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 skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi totalentreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se buofl. § 7 og § 8. Entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Tilvalg og endringsarbeider faktureres av selger med 10 % innen en måned at tilvalgsprosessen er avsluttet. Resterende 90 % gjøres opp i forbindelse med overtakelse av leiligheten. Beløpene betales til meglers klientkonto innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen. Betalinger fra kjøper skal bli stående på meglers klientkonto inntil overtakelse finner sted, alternativt kan beløpet utbetales til selger mot at det stilles sikkerhet i samsvar med buofl. § 47.

Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. 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.

9.3 Mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har 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 5 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 leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. 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 anbefales anført 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. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal 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 leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

i) krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekk dannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekk dannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behand ling av materiale.

ii) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

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

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

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg. Dersom kjøper har overtatt og/

eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, 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). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Søknad om rammetillatelse datert 7. juli 2017 ble godkjent 23. mai 2018. Søknaden samsvarer ikke på alle områder med salgsprospektets tegninger og beskrivelser, blant annet fordi selger har endret planløsning flere steder og fordi det er tegnet utvendig en utvendig trapp ned til kjeller på gavlen i Bygg B1. Selger vil derfor søke om endring av rammetillatelse. Selger tar forbehold om at søknad om endring av rammetillatelse blir godkjent, at godkjenning blir gitt i samsvar med søknaden, og uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leiligheter. Så snart søknad om rammetillatelse er godkjent, vil selger derfor søke om endring av rammetillatelse. Selger tar forbehold både om at søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse blir godkjent, og at godkjenningene blir gitt i samsvar med søknadene og uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leiligheter.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.

Selger må senest innen 30. april 2019 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

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

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 55 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept), vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 15 000,- for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Dersom selger ikke har solgt alle andelene innen overtakelse, har selger rett til å leie ut alle leilighetene som de usolgte andelene gir borett til.

12. FORSIKRING

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

Selger vil for borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. BORETTSLAGET

Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader og kapitalkostnader (renter og avdrag på fellesgjeld), fra overtakelse av andelen/leiligheten. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av Borettslaget, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Styret kan beslutte å kreve innbetaling av oppstartskapital med inntil to måneders driftskostnader.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter leilighetenes bruksareal (BRA). Kostnadene for kabel-TV/internett fordeles med likt beløp for hver leilighet.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2 G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget.

Selger har inngått avtale med OBOS som forretningsfører for Borettslaget. Forretningsfører vil innkalle til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er overtatt. Kostnader knyttet til innkalling og gjennomføring av møtet vil bli fakturert fra forretningsfører til Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

Etter nærmere avtale, og på de vilkår som blir fastsatt av Borettslaget og OBOS, har kjøper rett til å innløse sin andel av Borettslagets fellesgjeld (IN-ordning).

14. ANNET

Ved befaring 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.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før

andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

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 leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. 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, bilag 5, og har gjort seg kjent med denne.

18. BILAG

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

Bilag 1: Salgsprospekt med blant annet kvalitetsbeskrivelse, romskjema og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste datert ....
Bilag 3: Overtakelseserklæring
Bilag 4: Utskrift av grunnboken datert ....
Bilag 5: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser datert ....
Bilag 6: Situasjonsplan
Bilag 7: Utkast til vedtekter for borettslaget
Bilag 8: Bustadoppføringslova
Bilag 9: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

19. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

, den

Som kjøper:

Som selger:
Iht. firmaattest og/eller fullmakt

Illustrasjon. Avvik vil forekomme

Puls og hvilepuls
Ta kontakt!
Thomas Eriksen Eiendomsmegler
Tel: 918 71 915 E-post: thomas.eriksen@dnbeiendom.no
Ivar Egge Megler
Tel: 91 184 011 E-post: ivar.egge@dnbeiendom.no
FREDENSBORG
BOLIG
fredensborgbolig.no/f24
Illustrasjon. Avvik vil forekomme